TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare ***n°362/2025 R.G.E.***

Promosso da:

Contro: [redacted]

Il C.T.U.

dott. arch. Niccolò ZONZA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO
DOTT. ARCH.
ZONZA NICCOLÒ
n. 538
CORSO ITALIA, 388 TARANTO

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 arch. Niccolò ZONZA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°362/2025 promosso da:

" "

contro

"[redacted]"

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto arch. Niccolò ZONZA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

In particolare l'esperto precisi:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pi-

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

gnorati:

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione. L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sana-

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

toria 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).

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

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

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). 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

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

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, 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) 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

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

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.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato

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		
362/25		*1/1 proprietà* FABBRICATO, in TARANTO (TA) Via Vincenzo Monti 1, piano 3. Distinto in catasto al foglio 203 particella 3135 sub 26, vani 4 , Cat. A/3

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 25/02/2026 congiuntamente all'Avv. G. FICO, quale Custode Giudiziario. All'appuntamento era presente [redacted], debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso ai luoghi e coadiuvato lo scrivente nelle operazioni peritali, consistite nel rilievo metrico e fotografico dell'alloggio. Il tutto come da verbale riportato **all'allegato 5.**

Durante il sopralluogo [redacted] ha dichiarato di essere divorziato [redacted] e di occupare l'immobile, in assenza di contratto, nonostante lo stesso risulti essere la residenza della ex coniuge.

Individuazione dei lotti

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

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
Comune di Taranto		

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

326/25	1	**Piena proprietà dell'alloggio di 86,00mq coperti** in Taranto, porzione dell'edificio, privo di ascensore, sito alla via V. Monti n.1, più precisamente quello posto ivi al terzo piano, con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale e composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 70,45mq. Oltre ad un balcone di 2,65mq con affaccio sulla via pubblica ed un balcone verandato di 7,45mq con affaccio sulla corte interna.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	***Fg.***	***P. lla***	***Sub.***	***Cat.***	***Cl.***	***Cons.***	***Rend.***
Comune di Taranto							
1	203	3135	26	A/3	2	4 vani	€ 351,19
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 V. Monti n.2, 3° piano

N.C.E.U. Fg. 203 p.lla 3135 sub. 26

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 86,00mq coperti in Taranto, porzione dell'edificio di via V. Monti n.1, posto ivi al terzo piano, con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile di 70,45mq; oltre ad un balcone di 2,65mq con affaccio sulla via pubblica ed un balcone verandato di 7,45mq con affaccio sulla corte interna.





FOTO – Viste del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile è ubicato nel quartiere "Tamburi", zona residenziale sita a nord del centro abitato di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso. 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. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

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)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione è privo di ascensore, si compone di piano terra e quattro piani superiori adibiti a residenze ed ha strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai piani in latero-cemento. I balconi sono costituiti da solette in cemento armato e dotati rin-ghiere di protezione in ferro. All'esterno le facciate sono rivestite con intona-co plastico di colore grigio.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al terzo piano ed ha accesso dalla porta posta a destra nel ballatoio salendo le scale.

Al suo interno si compone di ingresso-disimpegno, cucina abitabile, bagno, due camere da letto ed un ripostiglio per una superficie utile di 70,45mq. L'altezza interna è pari a 3,00m e la superficie coperta è di 86,00mq.

All'esterno l'alloggio si completa con un balcone di 2,65mq a servizio di una camera con affaccio sulla via V. Monti e con un secondo balcone di 7,45mq a servizio della cucina e della seconda camera con affaccio sulla corte interna, che è stato chiuso a "veranda" con infissi apribili in alluminio.

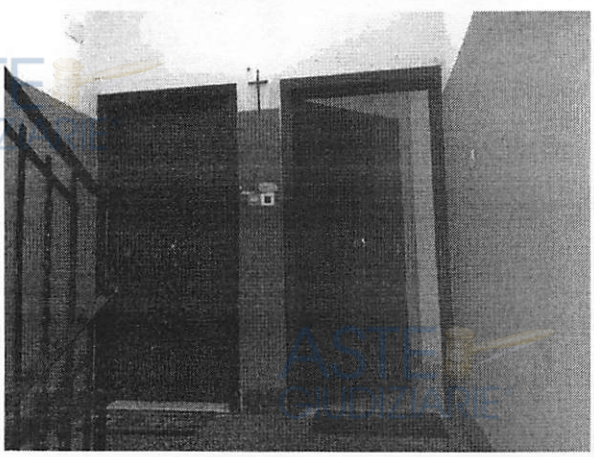

FOTO – ballatoio scale



FOTO – ingresso/disimpegno

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

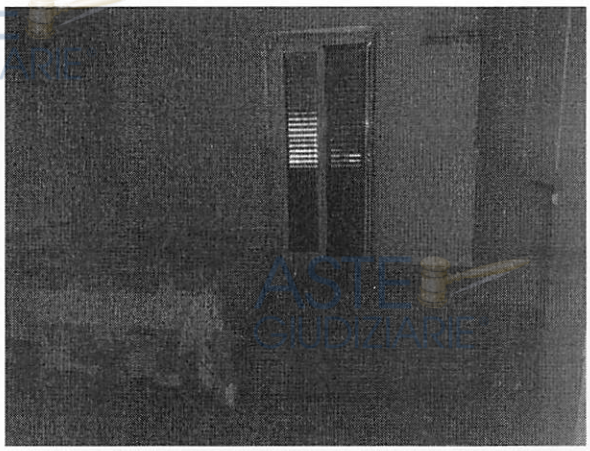

FOTO – camera



FOTO – camera

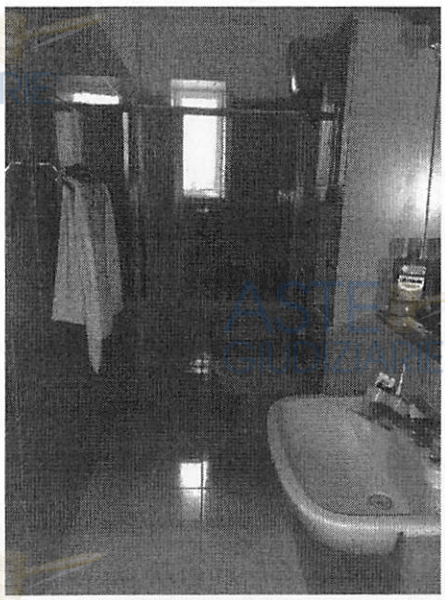

FOTO – bagno

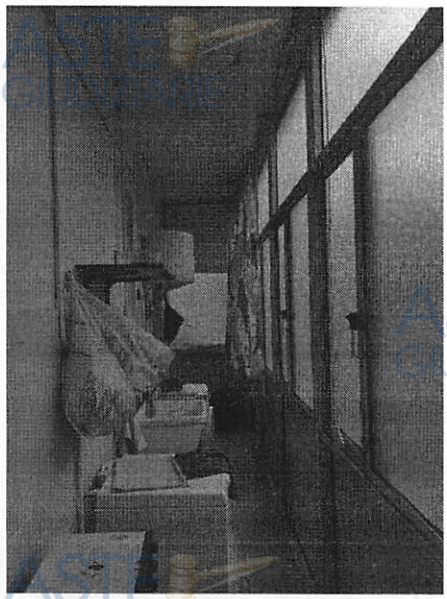

FOTO - veranda

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in graniglia di marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiate. Il bagno ha pavimento e rivestimenti murari in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionanti. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e persiana dello stesso materiale, quello della camera con affaccio su via Monti, gli altri sono in legno con vetro singolo e antine oscuranti. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario, è munito di boiler elettrico per la produzione di acqua calda e di condizionatori per la climatizzazione. Non è allacciato alla rete del gas metano.

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

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono state rilevate lesioni o degrado strutturale ma sono state rilevate macchie di condensa e umido sugli intonaci e piccoli distacchi delle pitturazioni dovute alla scarsa trasmittanza termica degli elementi costruttivi ed alla inefficacia degli infissi.



FOTO – muffe e distacchi di pittura

Superfici del bene	
Piano terzo	***Superficie utile***
Ingresso/disimpegno	11,25mq
Camera	13,30mq
Bagno	5,30mq
Cucina	16,40mq
Ripostiglio	4,20mq
Camera	20,00mq
Totale	**70,45mq**
Sup. coperta	***86,00mq***
	Sup. non residenziale
Balcone	2,65mq
Balcone verandato	7,45mq
Totale	**10,10mq**

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

Confini

L'alloggio confina a nord con fabbricato di via G. Verdi, ad est con corte interna, a sud con vano scala e proprietà [redacted] ad ovest con via V. Monti.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	*Fg.*	*P. lla*	*Sub.*	*Cat.*	*Cl.*	*Cons.*	*Rend.*
Comune di Taranto							
1	203	3135	26	A/3	2	4 vani	€ 351,19
In ditta: [redacted], in ragione di ½ indiviso ciascuno							

Pratica edilizia

Da ricerche condotte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è emerso che l'edificio di cui è porzione il bene in descrizione, dotato della Dichiarazione di Abitabilità n.7 del 03/01/1962, è stato realizzato a seguito del rilascio del Nulla-Osta per lavori edili in data 20/11/1959, pratica n.321, intestata a Peluso Emanuele.

Condonabilità e sanabilità

Dal confronto tra i grafici allegati al predetto Nulla-Osta e quello scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi, sono emerse difformità consistenti in lievi variazioni interne, sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni con un esborso prevedibile di € 2.500,00, comprensivo di spese tecniche, e nella realizzazione della veranda sul balcone prospiciente la corte interna, che dovrà essere rimossa con una spesa prevedibile di € 500,00, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 3)

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà di [redacted] debitori esecutati, in ragione di ½ indiviso ciascuno, per

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

essergli pervenuto attraverso atto di compravendita per Notaio Barbera del 20/10/2005, rep.nn.73878/1984, trascritto il 25/10/2005 ai nn.27334/17561 da [redacted].

Come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio riportato all'allegato 4/b, in data 13/06/2019 sono cessati gli effetti civili del matrimonio sottoscritto.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 3):						
diritto	*qt*	*perv. per*	*rogante*	*data*	*trascr.*	*n°*
Piena proprietà	**1/1**	**Compravendita**	**Notaio Barbera**	**20/10/05**	**25/10/05**	**27667/17561**
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta [redacted], in ragione di ½ indiviso ciascuno, [redacted].						

Stato di possesso
L'immobile è la residenza [redacted], debitrice esecutata, ma è occupato dal [redacted], debitore esecutato, in assenza di contratto.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico dei debitori esecutati sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria nn°24464/3610 del 29/09/2025 a favore della [redacted];
- pignoramento immobiliare trascritto il 08/01/2026 ai nn°211/143, a favore di [redacted].

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

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.*
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato dei beni 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 "D8" di Taranto. All'alloggio è stato attribuito un valore unitario, desunto dalle quotazioni O.M.I., pari ad € 450,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di ascensore.

Sup. commerciale alloggio:

86,00mq + (7,45mq + 2,65mq) x 0,25 = 88,60mq

Valore Commerciale: 88,60mq x 450,00€/mq = € 39.870,00.

A questo valore dovranno essere sottratte le spese per la sanatoria delle difformità interne e la rimozione della veranda, pari a: € 2.500,00 + € 500,00 = € 3.000,00

VALORE FINALE: € 39.870,00 - € 3.000,00 = € 36.870,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 88,60mq coperti in Taranto, porzione dell'edificio di via V. Monti n.1, posti ivi al terzo piano, con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere e ripostiglio per una superficie utile di 70,45mq, oltre ad un balcone di 2,65mq con affaccio sulla via pubblica ed un balcone di 7,45mq, munito di veranda in assenza di autorizzazione, con affaccio sulla corte interna. Confinante a nord con edificio di via G. Verdi, ad est con corte

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

interna, a sud con vano scala e con proprietà , ad ovest con via V. Monti. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto in ditta [redacted], in ragione di ½ indiviso ciascuno, al foglio 203 p.lla 3135 subalterno 26, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 4 vani, r.c. € 351,19.

L'immobile, dotato della dichiarazione di abitabilità n.7 del 03/01/1962 e realizzato a seguito del Nulla-Osta per lavori edili del 20/11/1959 pratica 321, presenta lievi difformità interne, sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni, mentre la veranda sul balcone interno dovrà essere smantellata, il tutto con un costo prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è la residenza della debitrice esecutata ma è occupato, in assenza di contratto, dall'ex coniuge e debitore esecutato.

Prezzo base: € 36.870,00

Taranto, 02/03/2026

In fede,

Arch. Niccolò ZONZA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO
DOTT. ARCH.
ZONZA NICCOLÒ
n. 538
CORSO ITALIA, 368 TARANTO

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