

---

# TRIBUNALE DI TARANTO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2020 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.000,00</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 04/11/2020, la sottoscritta Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Polibio, 55 - 74121 - Taranto (TA), email [bavila.antonella@gmail.com](mailto:bavila.antonella@gmail.com), PEC [antonella.bavila@archiworldpec.it](mailto:antonella.bavila@archiworldpec.it), Tel. 3343550351, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Piazza Pertini, 13, piano Sesto  
(Coord. Geografiche: Lat.:40.518702345942096, Long: 17.278505500097896)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto della perizia, è ubicato a Taranto, al sesto ed ultimo piano di Piazza Pertini n.13, nel quartiere Paolo VI ricadente nel comprensorio denominato Centro Direzionale "Mar Piccolo", progetto di lottizzazione convenzionata del 27.06.1985.

La zona in cui è situato, ricade a ridosso di uno snodo stradale strategico, che collega Taranto a tutta la provincia. E' munita di tutti i servizi necessari, quali parcheggi, centro commerciale scuole, ospedale, università, fermate dell'autobus e attività commerciali di vario genere quali farmacie, supermercati e tabacchino, ed è raggiunto da utenze di acqua, fognia e gas. E' situata a ridosso della zona industriale.

L'edificio in cui si trova è un edificio di 7 piani fuori terra, munito di ascensore, realizzato nel 1992. L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 206 particella 31 sub. 437, è un'abitazione di categoria A3, posta al lato destro del pianerottolo, salendo dal corpo scale, ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto e un ripostiglio, con una metratura complessiva di 85 mq circa. Presenta un unico affaccio su Piazza Pertini, con un balcone del soggiorno. E' provvisto di riscaldamento autonomo e raffrescamento centralizzato, luce, acqua e gas. Si presenta in buone condizioni, con tracce di infiltrazione in prossimità della porta di ingresso e nel bagno, provenienti dal solaio (in quanto posta all'ultimo piano).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/05/2023.

Custode delle chiavi:

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Piazza Pertini, 13, piano Sesto

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene confina a nord in parte con Piazza Pertini e il corpo scale condominiale, a ovest con Piazza Pertini e a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,25 mq	82,65 mq	1	82,65 mq	2,70 m	Sesto
Balcone scoperto	4,70 mq	5,30 mq	0,40	2,12 mq	0,00 m	Sesto
Totale superficie convenzionale:				84,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2002 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 437, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 438,99 Piano Sesto
Dal 12/07/2004 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 437, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 438,99 Piano Sesto
Dal 12/07/2004 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 437, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 438,99 Piano Sesto
Dal 15/05/2007 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 347, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 438,99 Piano Sesto
Dal 12/10/2023 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 31, Sub. 347, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 351,19 Piano Sesto

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	31	437	1	A3	2	4 vani	87 mq	351,19 €	Sesto	no

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo non è stata riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Per questo si è provveduto ad effettuare l'aggiornamento presso l'ufficio del Catasto edilizio urbano del Comune di Taranto in data 11/10/2023.



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Taranto il certificato di residenza della sig.ra \_\_\_\_\_, dal quale risulta che è residente a Taranto in via Diego Peluso n. 72 e del sig. \_\_\_\_\_ dal quale risulta residente a Taranto in Piazza Pertini n. 13. Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che hanno contratto il matrimonio il 27/12/2009 e il 12/01/2021 è stata omologata la separazione consensuale. Dallo stato di famiglia non risultano esserci figli. In fase di sopralluogo, tenutosi il 04/05/2023, avvenuto con accesso forzoso, era presente il dott. \_\_\_\_\_, dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto.

## PATTI

---

Non risultano patti sull'immobile oggetto della seguente procedura.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, oggetto della perizia, al momento del sopralluogo tenutosi in data 04.05.2023, si presenta in uno stato conservativo buono, libero da persone e cose. Necessita di interventi di ripristino puntuale dell'intonaco del solaio in due zone circoscritte dell'abitazione (in prossimità dell'ingresso e in bagno, causati sicuramente all'infiltrazione di acqua piovana, trovandosi l'immobile all'ultimo piano).

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni si presentano in buone condizioni. In fase di sopralluogo si è riscontrato un distacco dell'intonaco del soffitto in due punti dell'abitazione, in prossimità della porta di ingresso e nel bagno, proveniente dal terrazzo (trovandosi l'abitazione all'ultimo piano) sicuramente dovuto ad infiltrazioni di acqua piovana. Quest'ultimo quindi avrà bisogno, se nel frattempo il condominio non ha già provveduto, di un intervento di impermeabilizzazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

In relazione al bene in oggetto non si sono riscontrati servitù, censi, livelli né usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento è situato al sesto piano di uno stabile appartenente ad un complesso residenziale di edilizia convenzionata realizzato nei primi anni 90, munito di ascensore, box auto al piano interrato e piano terra

commerciale. E' esposto ad ovest. L'altezza utile interna è di 2,70 m. La struttura è in cemento armato e mattoni forati e rifinita con intonaco di tipo civile. E' dotato di affaccio con un balcone in muratura su Piazza Pertini. I soffitti sono realizzati con intonaco di tipo civile bianco. All'ingresso, nella zona giorno, nel corridoio e in prossimità della testata del letto della camera matrimoniale è stato realizzato un abbassamento di soffitto con l'installazione di faretti per l'illuminazione. La pavimentazione è in parquet in mogano. Le porte interne sono in legno tamburato color mogano, con inserto metallico. Gli infissi esterni sono in alluminio grigio antracite con doppio vetro e con tapparelle in pvc crema. La porta di ingresso è blindata in legno color mogano con inserti metallici, come le porte interne. Il bagno in porcellana bianca con rivestimento in ceramica beige e rosa antico munito di ampio piatto doccia con parete walk in cristallo. Presenta impianto idrico-fognante, elettrico, di riscaldamento e di raffrescamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2002 al 12/07/2004	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/2002	21974	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	12/03/2002		
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2004 al 14/09/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/2004	68506	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2005 al 15/05/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/09/2005	78235	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2007 al	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
			19/09/2005		

06/11/2023	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		15/05/2007	65279	8779
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Taranto	16/05/2007	3255	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Taranto il 17/05/2007  
Reg. gen. 14952 - Reg. part. 3964  
Quota: 1/1  
Importo: € 210,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140 000  
Rogante. . . . .  
Data: 15/05/2007  
N° repertorio: 65280  
N° raccolta: 8780

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Taranto il 06/06/2020  
Reg. gen. 14368 - Reg. part. 9987

Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade nella zona "D10" del Piano Regolatore Generale del Comune di Taranto, classificata come "ZONA DI CENTRO ORGANIZZATO DI QUARTIERE (D10)".



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 86 del 13/05/1993;  
Variante di fine lavori n.157 del 2000.  
Agibilità n.312 del 07.11.2011

L'immobile non è conforme all'ultima autorizzazione edilizia approvata in quanto è stata variata la distribuzione interna degli ambienti, con la demolizione del muro divisorio del vano cucina, come da grafico allegato. E' comunque una difformità di lieve entità sanabile con una SCIA a sanatoria, per variazione planimetrica, con sanzione di 1.016 Euro più 200 Euro di diritti di segreteria, oltre i costi per la redazione della pratica di un tecnico incaricato di circa 1.000 Euro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non è stato possibile reperire l'amministratore dell'immobile quindi la regolarità dei pagamenti condominiali è da definire.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Piazza Pertini, 13, piano Sesto  
L'immobile, oggetto della perizia, è ubicato a Taranto, al sesto ed ultimo piano di Piazza Pertini n.13, nel quartiere Paolo VI ricadente nel comprensorio denominato Centro Direzionale "Mar Piccolo", progetto di lottizzazione convenzionata del 27.06.1985. La zona in cui è situato, ricade a ridosso di uno snodo

stradale strategico, che collega Taranto a tutta la provincia. E' munita di tutti i servizi necessari, quali parcheggi, centro commerciale scuole, ospedale, università, fermate dell'autobus e attività commerciali di vario genere quali farmacie, supermercati e tabacchino, ed è raggiunto da utenze di acqua, fogna e gas. E' situata a ridosso della zona industriale. L'edificio in cui si trova è un edificio di 7 piani fuori terra, munito di ascensore, realizzato nel 1992. L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, al foglio 206 particella 31 sub. 437, è un'abitazione di categoria A3, posta al lato destro del pianerottolo, salendo dal corpo scale, ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto e un ripostiglio, con una metratura complessiva di 85 mq circa. Presenta un unico affaccio su Piazza Pertini, con un balcone del soggiorno. E' provvisto di riscaldamento autonomo e raffrescamento centralizzato, luce, acqua e gas. Si presenta in buone condizioni, con tracce di infiltrazione in prossimità della porta di ingresso e nel bagno, provenienti dal solaio (in quanto posta all'ultimo piano).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 31, Sub. 437, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 93.247,00 arrotondato a € 93.200,00.

Premesso che la stima deve avere riguardo alla natura e destinazione del complesso immobiliare, la sottoscritta ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul suo valore venale, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona interessata, onde disporre di ampi ed attendibili elementi di confronto, il tutto per poter verificare la congruità della perizia di cui in premessa. Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo, sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Si sono attentamente considerate le modalità di accesso all'immobile, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali e a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico, le compravendite ultime di unità immobiliari simili a quelli in esame, onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una valutazione del bene in oggetto. In funzione alla ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali. La scrivente perito ritiene ragionevolmente più attendibile, ai fini della presente stima, il procedimento sintetico. Il metodo sintetico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare. Esso consentirà di conoscere in un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche (natura, consistenza, esposizione, accessibilità), situati in zone analoghe e valutati in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare assumendo informazioni nella zona di Taranto. Sono stati individuati, pertanto, un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi. Nella scelta del valore da attribuire al fabbricato si è tenuto conto: i) che l'edificio è in buono stato di conservazione e non necessita di particolari ed onerosi interventi di manutenzione straordinaria; ii) della buona posizione dell'immobile; iii) che il mercato immobiliare relativo alla compravendita di appartamenti negli ultimi anni ha risentito della forte crisi dell'incontro tra domanda e offerta determinando un allungamento dei tempi sia nella vendita che nella locazione. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si procede quindi alla valutazione dell'immobile. Nello specifico i valori unitari assegnati sono compatibili con quelli previsti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare proprio in relazione alle specifiche peculiarità dell'immobile stesso, quali le finiture, la buona condizione generale dell'immobile e la posizione dello stesso. Utilizzando quindi il criterio di valutazione di mercato, metodo sintetico, il più probabile valore attribuibile agli immobili sopra elencati è pari ad Euro 93247,00, arrotondato a Euro 93.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Piazza Pertini, 13, piano Sesto	84,77 mq	1.100,00 €/mq	€ 93.247,00	100,00%	€ 93.247,00
Valore di stima:					€ 93.247,00

Valore di stima: € 93.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2200,00	€

**Valore finale di stima: € 91.000,00**

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

Taranto, li 06/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bavila Antonella