Relazione tecnica di stima
N. 3 Lotti

Tribunale di Taranto

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. R.G.E. 155/2025

Creditore Procedente: [redacted]

Debitore Esecutato: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

Esperto Estimatore: Geom. Giuseppe LEOGRANDE

ASTALEGALE.NET

Studio Tecnico del Geometra Giuseppe Leogrande, p.zza F.lli Barberio, 46, 74014Laterza (TA) – Partita I.V.A. n° 01856870736
Tel 099.8216752- Cell 3397167680- email: leograndegiuseppe@libero.it – pec: Giuseppe.leogrande@geopec.it

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Giuseppe LEOGRANDE nel procedimento di esecuzione immobiliare n.155/2025 promosso da:

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto estimatore il geom. Giuseppe LEOGRANDE, 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 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: 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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

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 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).
3) Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.
4) 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;
5) 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;
6) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
7) 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 nuovi 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;
8) 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;
9) 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

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

10) 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;
11) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
12) 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;
13) 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.);
14) 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, nonchè documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

15) 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;
16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
17) 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.

a) 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.
b) 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.
c) Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.
d) Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:
e) 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;
f) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
155-2025	1	Unità immobiliare avente destinazione di box auto sita in Taranto alla via Lucania 10
	2	Unità immobiliare avente destinazione di box auto sita in Taranto alla via Lucania 10
	3	Unità immobiliare avente destinazione di box auto sita in Taranto alla via Lucania 10

Sopralluogo

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 02.10.2025 E 06.10.2025 unitamente all'Avvocato Massimo Favatà, custode della procedura esecutiva, (leggasi verbale allegato) ed alla presenza del debitore esecutato previo rinvio a causa dell'assenza giustificata dello stesso, già invitato per l'avvio delle operazioni peritali in data 15/09/2025 alle ore 10.00 giusta comunicazione notificatagli a mezzo raccomandata in data 22/08/2025 e ritirata dal signor [redacted]

Individuazione dei lotti

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

ASTALEGALE.NET

Catasto Fabbricati Comune diTaranto							
lotto	Fg.	P.lla	Sub.	Categ.	cl.	Cons.	Rendita
1	254	684	1	C/6	4	13	€. 75,87
2	254	684	2	C/6	4	17	€ 99,21
3	254	684	3	C/6	4	18	€ 105,05

In ditta:

[redacted]

Piena proprietà 1/1 in regime di separazioni dei beni

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - Il download e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

n data 29/09/2025.

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
		Comune di Taranto
155-2025	1	Piena proprietà dell'immobile fg 254 p.lla 684 sub 1 avente superficie utile di mq 18,16 superficie lorda di circa mq.20,84 e superficie commerciale di mq. 12.50, sito al piano terra all'interno del cortile del condominio di via Lucania 10
	2	Piena proprietà dell'immobile fg 254 p.lla 684 sub 2 avente superficie utile di mq 15,52 superficie lorda di circa mq.17,98 e superficie commerciale di mq 10,79 sito al piano terra all'interno del cortile del condominio di via Lucania 10
	3	Piena proprietà dell'immobile fg 254 p.lla 684 sub 3 avente superficie utile di mq 16,34 superficie lorda di circa mq.18,84 e superficie commerciale di mq 11,30, sito al piano terra all'interno del cortile del condominio di via Lucania 10

N. 3 lotti – box auto in Taranto
Via Lucania 10, piano terra

Descrizione sintetica:

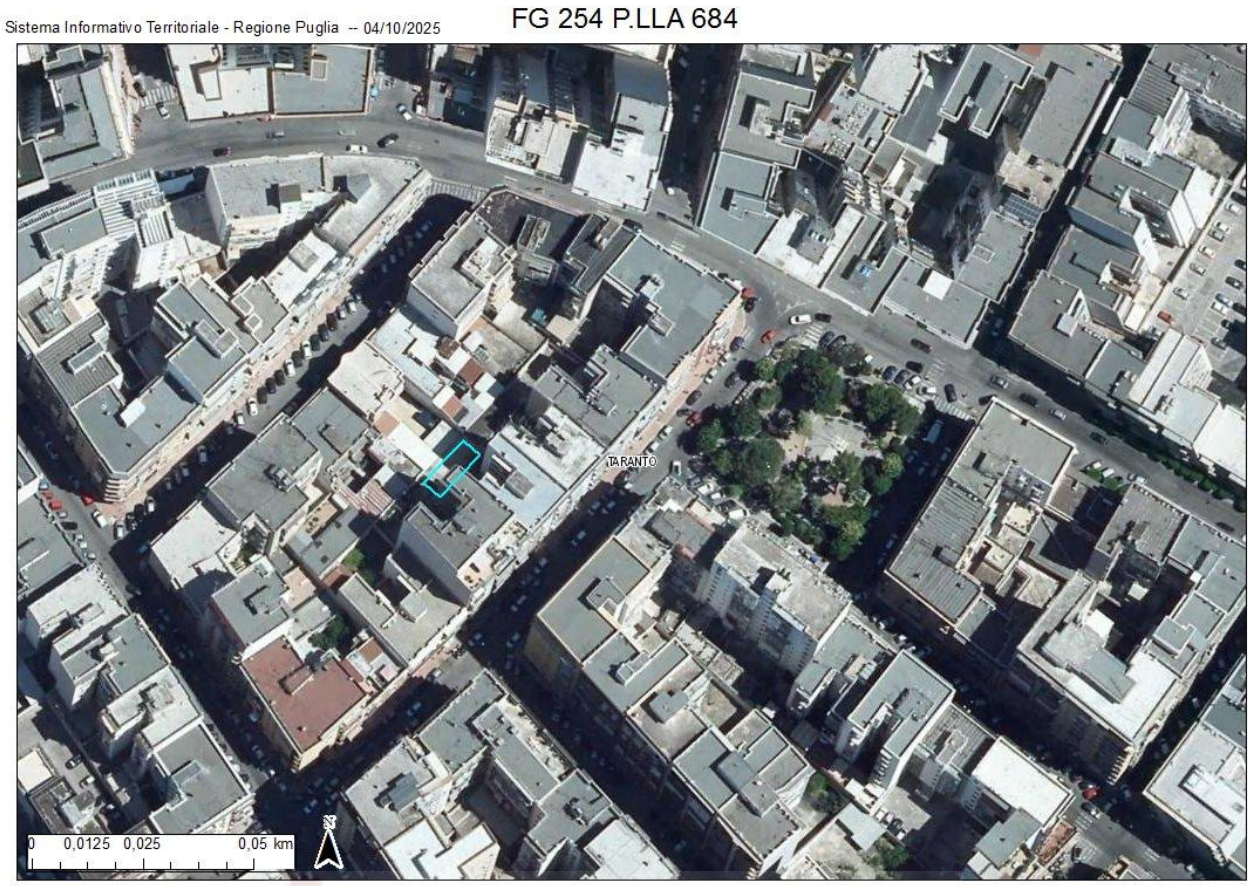
Lotto n. 1: box auto n. 1 al piano terra di via Lucania 10 avente accesso previo attraversamento dell'androne condominiale e del cortile di proprietà comune ai tre lotti, composto da un unico vano di superficie utile di mq 18,16, superficie lorda di mq 20,84 e superficie commerciale di mq 12,50.

Lotto n. 2: box auto n. 2 al piano terra di via Lucania 10 avente accesso previo attraversamento dell'androne condominiale e del cortile di proprietà comune ai tre lotti, composto da un vano unico di superficie utile di mq 15,52, superficie lorda di mq 17,98 e superficie commerciale di mq 10,79.

Lotto n. 3: box auto n. 3 al piano terra di via Lucania 10 avente accesso previo attraversamento dell'androne condominiale e del cortile di proprietà comune ai tre lotti, composto da un vano unico di superficie utile di mq 16,34, superficie lorda di mq 18,84 e superficie commerciale di mq. 11,30.

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



ASTALEGALE.NET

Le unità immobiliari come sopra meglio descritte, in via Lucania n. 10, sono ubicate nel quartiere denominato "Città Montegranaro - Salinella" trattasi di zona individuata "semicentrale" dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'area è servita da attività commerciali, scuole, ogni genere di servizi pubblici e privati.

Descrizione del fabbricato condominiale

Trattasi di un fabbricato risalente alla fine degli anni '50 composto da un piano terra e cinque piani superiori con struttura in cemento armato. Le facciate sud-est e nord-ovest non aderenti ai fabbricati confinanti sono intonacate.

L'esposizione di via Lucania 10 è a sud-est, i tre lotti (box auto) sono posti nella parte retrostante e fronteggianti la facciata nord-ovest dello stesso fabbricato condominiale.

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Descrizione delle unità immobiliari

Lotto n. 1: box auto al piano terra di via Lucania 10 avente accesso previo attraversamento dell'androne condominiale e del cortile di proprietà comune ai tre lotti, trattasi del box auto sito a sinistra, composto da un unico vano di superficie utile di mq 18,16 e superficie commerciale di mq 12,50 (Norma UNI 10750 e DPR 138/1998).

Ha altezza utile di mt 2,93, realizzato in muratura portante, presenta un solaio piano in latero-cemento.

La facciata è intonacata, l'ingresso è dotato di serranda metallica, internamente il box è pavimentato e intonacato, non presenta alcun impianto tecnologico.

Confini: a nord e ovest con altri edifici, a sud con cortile comune ai lotti/box 2 e 3, ad est con il box n. 2.

Lotto n. 2: box auto al piano terra di via Lucania 10 avente accesso previo attraversamento dell'androne condominiale e del cortile di proprietà comune ai tre lotti, trattasi del box auto sito al centro, composto da un vano unico di superficie utile di mq 15,52 e superficie commerciale di mq 10,79. (Norma UNI 10750 e DPR 138/1998)

Ha altezza utile di mt 2,93 realizzato in muratura portante, presenta un solaio piano in latero-cemento.

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La facciata è intonacata, l'ingresso è dotato di serranda metallica, internamente il box è pavimentato e intonacato, non presenta alcun impianto tecnologico.

Confini: a nord con altro edificio, a ovest con il box n. 1, ad est con il box n. 3, a sud con cortile comune ai lotti/box 1 e 3.

Lotto n. 3: box auto al piano terra di via Lucania 10 avente accesso previo attraversamento dell'androne condominiale e del cortile di proprietà comune ai tre lotti, trattasi del box auto sito a destra, composto da un vano unico di superficie utile di mq 16,34 e superficie commerciale di mq 11,30. (Norma UNI 10750 e DPR 138/1998)

Ha altezza utile di mt 2,93 realizzato in muratura portante, presenta un solaio piano in latero-cemento.

La facciata è intonacata, l'ingresso è dotato di serranda metallica, internamente il box è pavimentato e intonacato, non presenta alcun impianto tecnologico.

Confini: a nord e est con altri edifici, a ovest con il box n. 2, a sud con cortile comune ai lotti/box 1 e 2.

La superficie utile interna e la superficie commerciale sono state sintetizzate nella tabella sottostante e altresì riportate/indicate nella successiva planimetria allegata.

descrizione dei locali	Superficie utile	Superficie lorda	Superficie commerciale
Box n. 1	mq. 18,16	mq. 20,84	mq. 12.,50
Box n. 2	mq. 15,52	mq. 17,98	mq. 10,79
Box n. 3	mq. 16,34	mq. 18,84	mq. 11,30

Materiali ed impianti

I tre box hanno finiture costituite da pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco civile a più strati rifinito a stucco e tinteggiato.
I vani di ingresso sono dotati di serrande metalliche.
Non sono dotati di alcun tipo di impianto tecnologico.

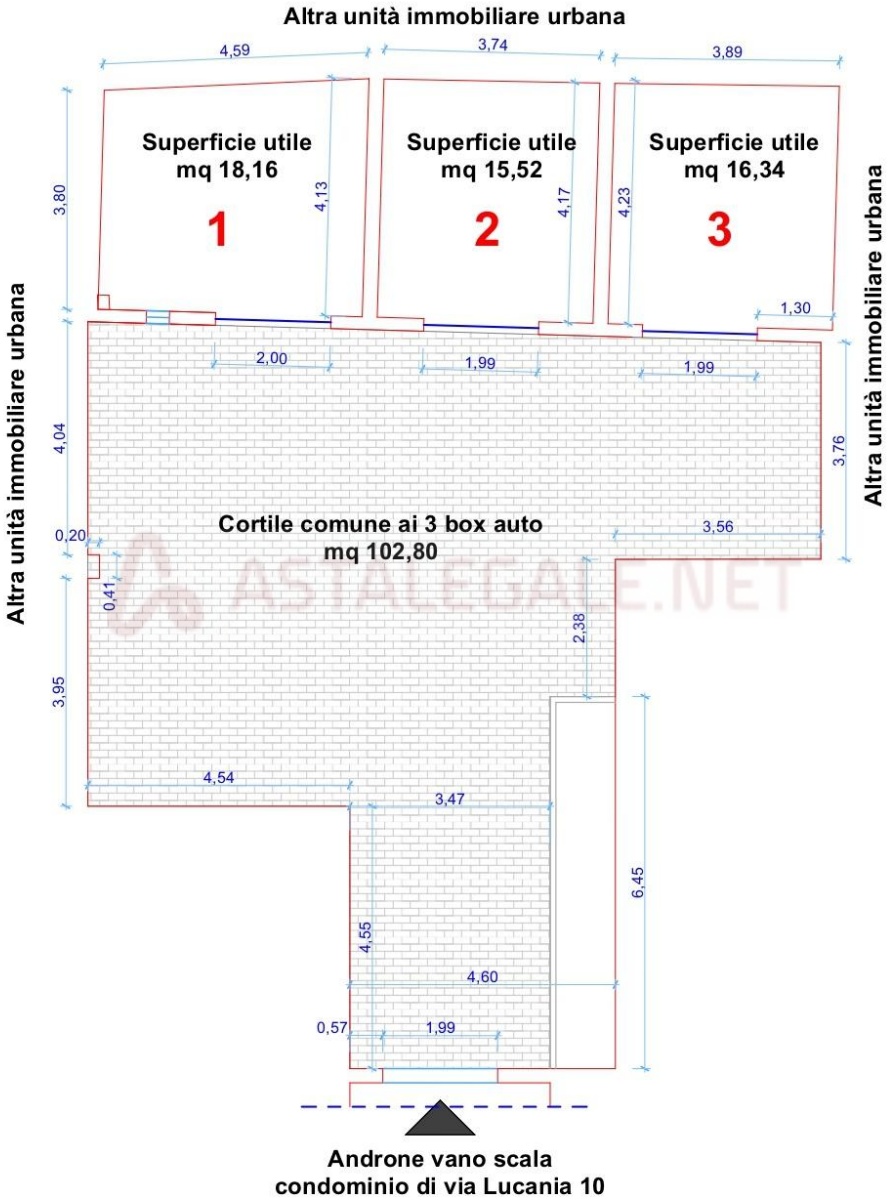
Stato manutentivo

Nel complesso i locali sono in normale stato di manutenzione.

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Piantina e foto interni



Studio Tecnico del Geometra Giuseppe Leogrande, p.zza F.lli Barberio, 46, 74014Laterza (TA) – Partita I.V.A. n° 01856870736
Tel 099.8216752- Cell 3397167680- email: leograndegiuseppe@libero.it – pec: Giuseppe.leogrande@geopec.it

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FOT0 N.1
Vista dall'androne verso la corte esterna di accesso ai box auto

FOTO N. 2
Vista dai box verso ingresso dell'androne

Studio Tecnico del Geometra Giuseppe Leogrande, p.zza F.lli Barberio, 46, 74014Laterza (TA) – Partita I.V.A. n° 01856870736
Tel 099.8216752- Cell 3397167680- email: leograndegiuseppe@libero.it – pec: Giuseppe.leogrande@geopec.it

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FOTO N. 3
Vista dalla corte verso le autorimesse

FOTO N. 4
Lotto n. 1.

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FOTO N. 5
Interno lotto 1.

FOTO N. 6
Interno lotto 1.

Studio Tecnico del Geometra Giuseppe Leogrande, p.zza F.lli Barberio, 46, 74014Laterza (TA) – Partita I.V.A. n° 01856870736
Tel 099.8216752- Cell 3397167680- email: leograndegiuseppe@libero.it – pec: Giuseppe.leogrande@geopec.it

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FOTO N. 7
Lotto n. 2.

FOTO N. 8
Interno lotto n. 2.

Studio Tecnico del Geometra Giuseppe Leogrande, p.zza F.lli Barberio, 46, 74014Laterza (TA) – Partita I.V.A. n° 01856870736
Tel 099.8216752- Cell 3397167680- email: leograndegiuseppe@libero.it – pec: Giuseppe.leogrande@geopec.it

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FOTO N. 9
Lotto n. 3.

FOTO N. 10
Interno lotto n. 3.

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Pratica edilizia

A seguito di accesso agli atti in data 10.09.2025, effettuato presso l'archivio della Direzione Urbanistica-edilità del Comune di Taranto e conseguente disamina ed estrazione di copia dal fascicolo edilizio relativo al condominio di via Lucania, 10, è emerso quanto segue:
Risulta rilasciato:

- Nulla Osta n. 20/1958 del 28/07/1958 per la costruzione "nell'interno dello stabile - n. 6 autorimesse private in via Lucania n. 8 e n. 10.

Rimane opportuno sottolineare che per accedere ai box auto, il condominio è servito da passo carrabile n. 303 autorizzato dal Comune di Taranto in data 08.05.2003 a scadere in data 07.05.2032

Disamina a seguito di verifica urbanistica e catastale

Lo stato di fatto, risulta conforme al progetto approvato ed allegato al nullaosta n. 20/1958 ed alle piantine catastali depositate in data 12 Settembre 1987, fatta eccezione per una lieve differenza riscontrata tra la consistenza catastale e la effettiva superficie utile di ogni box.

Vincoli ed oneri condominiali

Il sottoscritto ha provveduto in data 11 Ottobre 2025 ad inoltrare richiesta formale (via mail) all'indirizzo di posta elettronica dell'amministratore di condominio, ricevendone risposta con allegata certificazione di posizione debitoria per l'importo ad oggi pari a €. 2.325,35.

Verifica della titolarità del bene – stato di possesso

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà del signor [redacted] er essere a lui pervenuti con Atto di Compravendita per Notaio [redacted] in data 03.02.2022, repertorio 5190/4040, e registrato a Taranto in data 07.02.2022 n. 2115 Serie 1T, le unità immobiliari risultano nella disponibilita' del debitore esecutato come emerso in fase di sopralluogo.

Disamina del Certificato Sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La certificazione depositata è a firma del Notaio [redacted] notaio in [redacted] ed è esclusivamente relativa alle unità immobiliari in Taranto fog. 254 p.lla 684 sub. 1-2-3, (beni oggetto dell'esecuzione).

Le formalità pregiudizievoli, alla data odierna, invariate.

1	Trascrizione nn. 14336/10721 del 05/06/2025 nascente da: **Verbale di Pignoramento** immobili del 26/04/2025 Numero di repertorio 1860 emesso da UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI LECCE SEZ. DIST. TARANTO sede [redacted] richiedente [redacted] contro [redacted] Grava su Taranto Foglio 254 Particella 684 Sub 1 Particella 684 sub 2 Particella 684 sub 3.

Stima

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, all'ubicazione, al numero e alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona e mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, i prezzi medi, rilevati dalle quotazioni O.M.I. del 1° semestre anno 2025, riferite alla zona

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Dalle informazioni rilevate dalla bacheca condominiale l'amministratore risulta essere la dott.ssa [redacted] Pagina 2 di 3 Copia non autorizzata - Ricerca eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

C4 di Taranto, per la tipologia box, risultano essere attendibili e possono ritenersi congrui nel valore di €. 1.250,00 per mq. di superficie commerciale.
Seppure presentano difficoltà di accesso stante le dimensioni ridotte dell'androne e del vano porta di accesso al cortile antistante, risultano di contro molto utili per il deposito e per il ricovero motociclette o altri mezzi di locomozione diversi dalle automobili, godendo altresì dell'ampio cortile di circa 121 mq. di proprietà esclusiva dell'esecutato e comune alle tre unità immobiliari.
Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire "quella somma di denaro che con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in determinato mercato in quel momento".

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Semicentrale/PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L	6,6	8,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	970	1050	L	4,8	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	670	L	4,6	5,6	L
Abitazioni signorili	Normale	1050	1450	L	5,2	6,2	L
Abitazioni signorili	OTTIMO	1700	2350	L	7,3	10,6	L
Autorimesse	NORMALE	450	900	L	2,9	5,7	L
Box	NORMALE	1050	1250	L	4,5	7,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	790	1150	L	5,9	8,3	L

Lotto n. 1	Superficie commerciale mq.12,50 - **Valore totale mq. 12,50 x € 1.250,00 = € 15.625,00**
Lotto n. 2	Superficie commerciale mq.10,79 - **Valore totale mq. 10,79 x € 1.250,00 = € 13.487,50**
Lotto n. 3	Superficie commerciale mq.11,30 - **Valore totale mq. 11,30 x € 1.250,00 = € 14.125,00**

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1 E' PARI A €. 15.625,00

(diconsi euro quindicimilaseicentoventicinque/00)

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 2 E' PARI A €. 13.487,50

(diconsi euro tredicimilaquattrocentottantasette/50)

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 3 E' PARI A €. 14.125,00

(diconsi euro quattordicimilacentoventicinque/00)

Taranto, 17.10.2025

Geom. Giuseppe Leogrande

ASTALEGALE.NET

Studio Tecnico del Geometra Giuseppe Leogrande, p.zza F.lli Barberio, 46, 74014Laterza (TA) – Partita I.V.A. n° 01856870736
Tel 099.8216752- Cell 3397167680- email: leograndegiuseppe@libero.it – pec: Giuseppe.leogrande@geopec.it

Firmato Da: LEOGRANDE GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 46fdec

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019