

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo, sono state effettuate visure catastali presso l'Agenzia dell'Entrate e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visura catastale e planimetria catastale;
2. titolo di proprietà;
3. Autorizzazioni edilizie del 1954 e n. 2 D.I.A. del 2008 (ristrutturazione dell'appartamento);
4. dichiarazione di abitabilità del 1955 e certificato di ultimazione e collaudo dei lavori del 2009.

Inoltre sono state assunte informazioni dal proprietario l'entità delle spese condominiali e la regolarità dei pagamenti.

Sopralluogo

E' stato eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 23 luglio 2024 (si veda verbale). E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla documentazione tecnica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state raccolte nella presente relazione.

Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Lotto unico



Descrizione sintetica: piccolo appartamento in Taranto facente parte del condominio di via Cesare Battisti n. 25, 3° piano, con porta d'ingresso al centro salendo le scale, composto da 2,5 vani catastali, avente una superficie utile di circa 34 mq, oltre ad un piccolo balcone

su via C. Battisti. Il tutto individuato in C.F. al **fg 244, p.lla 1677, sub. 11**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 2,5 vani, rendita 271,14 €.

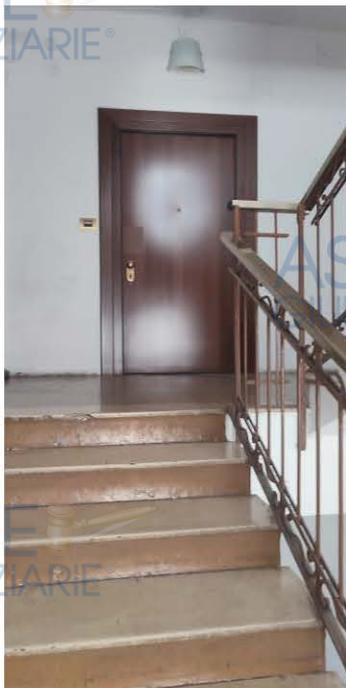
Descrizione della zona

Lo stabile in cui è ubicato l'appartamento è posto lungo via Cesare Battisti tra



via Falanto e via Quinto Ennio. La zona è caratterizzata da una urbanizzazione diffusa con numerosi edifici residenziali a più piani di tipo popolare e numerosi esercizi commerciali (lungo via C. Battisti). L'epoca di costruzione della palazzina e dei fabbricati circostanti risale agli anni '50 e '60. La zona è servita dalla acqua, dalla fognatura e dal gas. Nell'area c'è scarsità di parcheggio pubblico e gli edifici sono generalmente sprovvisti di parcheggi privati.





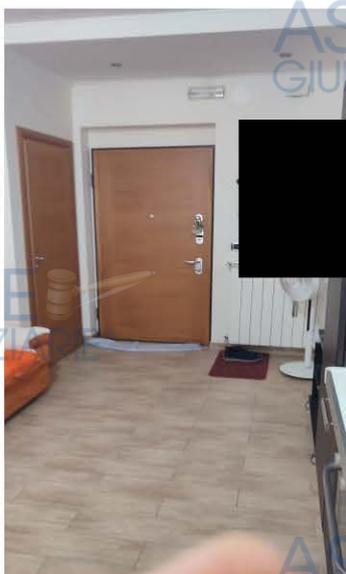
Descrizione dell'immobile

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento è formata da piano terra e 7 piani superiori. La scala condominiale è sprovvista di impianto ascensore. L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato col numero civico 25 di via C. Battisti, è posto al 3° piano, con porte d'ingresso al centro salendo le scale.

Le strutture portanti dello stabile sono in c.a. con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature esterne hanno uno spessore di 30 cm. Le divisioni interne sono da 10 cm di spessore. La copertura dello stabile è con terrazza piana.



L'appartamento, di piccole dimensioni, ha una distribuzione interna funzionale (si veda planimetria catastale), in relazione anche alla superficie calpestabile di soli 34 mq. Esso è composto da ingresso, piccolo ripostiglio, soggiorno-cucina, camera da letto e bagno. L'altezza interna è di m 2,88.



All'esterno c'è un piccolo balcone su via C. Battisti di poco più di 2 mq.

L'illuminamento naturale degli ambienti è sufficiente. Le opere di finitura sono di qualità media e risalgono all'epoca dell'ultima ristrutturazione avvenuta nel 2009.

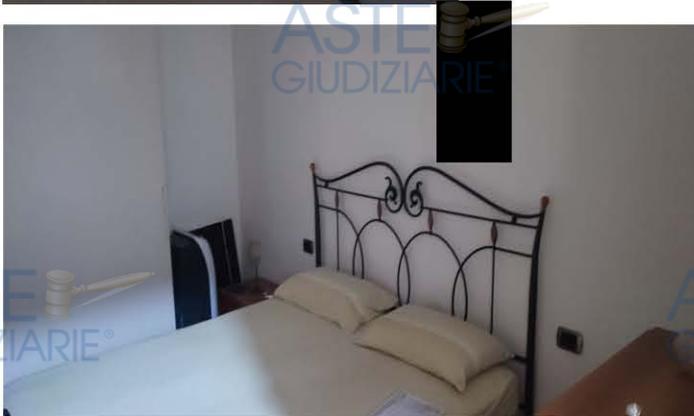
Gli intonaci interni sono del tipo civile tinteggiati. I pavimenti interni sono in gres. Il bagno è rivestito con pia-





strelle. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo scorrevole.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato (mal funzionante al momento del sopralluogo). Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc. Il bagno è dotato di vasca. L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. L'impianto di ri-



scaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori in ghisa.

All'esterno il balcone è protetto da ringhiera metallica.

Lo stabile è rivestito con intonaco del tipo graffiato. La scala condominiale è sprovvista di impianto di ascensore.

ASTE GIUDIZIARIE® Confini

L'appartamento confina con via C. Battisti, con vano scala e con appartamenti sub. 10 e sub. 12 della p.lla 1677.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono. Nel 2009 l'immobile è stato completamente ristrutturato. Lo stabile all'esterno si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.



La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 34 mq oltre a circa 2 mq di balcone. La superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138-98, è pari a 40 mq (così come riportato nella visura catastale). Quest'ultima sarà utilizzata per la stima.

Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di uno stabile per civili abitazioni realizzato con autorizzazioni edilizie disposte dal Sindaco di Taranto in data 09.07.1954 e 27.11.1954 (quest'ultima per la sopraelevazione al 7° piano). In data 17.06.1955 lo stabile è stato dichiarato abitabile.

Successivamente per la ristrutturazione dell'appartamento (diversa distribuzione degli spazi interni) l'attuale proprietario ha presentato n. 2 D.I.A.: la prima prot. n. 2316 del 16.07.2008, la seconda prot. n. 3049 del 26.09.2008 munita di collaudo finale da parte del tecnico presentatore della pratica. Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento è sostanzialmente conforme ai provvedimenti sopra indicati.

Stato di possesso

L'appartamento è abitato dal proprietario.

Ulteriori informazioni

Il proprietario ha contratto matrimonio in data 24.12.1981 (si veda estratto di matrimonio riportato negli allegati). Con provvedimento del Tribunale di TARANTO n. 7332 / 2007 in data 14.04.2008 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Dal proprietario il sottoscritto ha acquisito le seguenti notizie:



1. non ci sono, ad oggi, morosità condominiali;
2. le spese condominiali ordinarie mensili sono di circa 14,00 €;
3. non ci sono spese straordinarie già deliberate.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12.04.2024						
Comune di Taranto, Fg. 244, p.lla 1677, sub 11						
diritto	quota	perv. per	Rogante	data .	trascr.	n.r.p.
Proprietà	intera	Compravendita	Magda Garofalo Notaio in San. Giorgio J.	01.07.2008	02.07.2008	13968
L'immobile appartiene a [redacted] precedentemente l'immobile apparteneva ai Sigg. [redacted] in forza di denuncia di successione del Sig. [redacted], trascritta in data 20.10.2008 al n.r.p. 21779, tacitamente accettata con nota in data 02.07.2008 al n.r.p. 13967. Al Sig. [redacted] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita trascritto in data 29.09.1990 al n.r.p. 14031. Pertanto sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
5024	02.07.2008	Ipoteca volontaria	Banca per la casa s.p.a. - Milano	[redacted]		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
7402	12.04.2024	Pignoramento	Deutsche Bank spa - Milano	[redacted]		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	Plan. Att.	Plan. Cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Si	--	Si	Si	--	Si	--
n. Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Vis. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	--	Si	--	Si	--	--

Valutazione

Il valore dell'immobile è stato determinato con il metodo sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazio-



ni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' Agenzia dell'Entrate, tenuto conto che si tratta di un 3° piano senza ascensore, si è stabilito un valore di mercato di € 1.200,00 al mq commerciale (D.P.R. 138-98), pertanto, il valore attuale dell'immobile è:

$$40 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 48.000,00 \text{ €}$$

Valore di mercato dell'appartamento: € 48.000,00

(euro quarantottomila/00)

Prezzo base	€	48.000,00
Offerta minima in aumento	€	2.000,00

Taranto, 16 settembre 2024

In fede

Ing. SEMERARO Michele