



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 108/2025 promosso da:

“ _____”

contro

“ _____”



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 estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 108/2025 promosso da:**

“ _____”

contro

“ _____”



Verbale di giuramento: 28-04-2025

Dopo il giuramento di rito, previa sottoscrizione del verbale di accettazione incarico, vengono posti al sottoscritto arch. Maria Carmela Polverino, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare precisi se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei Certificati dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato precisando se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento e per ciascuno degli immobili pignorati e se le certificazioni delle trascrizioni risalgano ad un acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la 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. Nel caso il creditore abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva si precisi, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario 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.

In secondo luogo l'Esperto precisi se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e storico, precisando se i dati catastali attuali e storici

“ _____” contro “ _____”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



degli immobili pignorati siano indicati sulla certificazione notarile.

L'Esperto deve provvedere inoltre a precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, lo stesso, deve procedere all'acquisizione dello stesso."

Compiuto tale preliminare controllo, l'esperto provveda 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, dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; in caso di opere abusive dalla relazione di stima dovranno risultare possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.380/01 e gli eventuali costi della stessa. Deve l'esperto verificare l'esistenza di istanze di condono, l'istante della pratica e la normativa di riferimento, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo e le eventuali obblazioni da corrispondere o corrisposte; deve verificare, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, per i che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6, della L.47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria.

3) allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85;

4) accettare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda altresì alle relative variazioni catastali;

4) accettare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto

"----" contro "----"

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di regolare atto trascritto ed acquisisca copia del titolo in favore del debitore;

5) verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo alla formazione dei lotti e provvedendo, ove necessario e su autorizzazione del GE, alla realizzazione del frazionamento con allegazione dei tipi mappali debitamente approvati dell'U.T.E.;

6) precisare se la quota in titolarità dell'esecutato, in caso di immobile pignorato pro quota, sia suscettibile di separazione di natura, chiarendo, inoltre, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione;

7) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione del titolo in base al quale il compendio è occupato, se occupato da terzi, con riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ed alla loro verifica; 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 inoltre, se i beni pignorati sono gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Specificare, inoltre, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, 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 sono oggetto di procedura 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

“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

in parte con risorse pubbliche;

10) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento espropriativo, nonché 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 a costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti;

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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati;

13) allegare una versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati.

L'esperto, terminata la relazione, invii copia ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito almeno 30 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 posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
108/2025	Unico	Immobile sito in Taranto (Ta), alla Via Cervaro 15: appartamento al sesto piano, composto di tre vani, salone, doppi servizi e accessori, riportato nel NCEU di Taranto al fg. 203, p.la 3239 (ex 418), sub. 26, A/3 di classe 3, vani 6.

Dalla verifica della documentazione presente in atti e con riferimento al controllo della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione risale alla proprietà originaria pervenuta per atto di compravendita a rogito del notaio del 19.10.1966, trascritto il 21.10.1966 e pertanto antecedente di vent'anni il pignoramento.

La stessa certificazione riporta tanto i dati catastali storici che attuali del bene oggetto di pignoramento identificandolo univocamente.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto di mappa, della planimetria né tantomeno al deposito dello stato civile dell'esecutato.

La sottoscritta ha provveduto a tali oneri, verificando altresì la congruità tra la certificazione notarile sostitutiva e le risultanze catastali.

Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

Sopralluogo

Il sopralluogo è stato fissato in data 09.07.2025 giusta comunicazioni AR del 25.06.2025 ID 25000010080403.

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



In tale data si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi eseguendo tutte le rilevazioni, metriche e fotografiche, necessarie al fine di ricavare le informazioni utili alla valutazione dell'unità edilizia.

Reindividuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
108/2025	Unico	Appartamento sito nel comune di Taranto alla Via Cervaro n. 15, al piano sesto con ascensore, composto da sei vani ed accessori, con affaccio su strada e su cortile interno. Identificato al N.C.E.U. di Taranto al foglio 203, particella 3239, sub. 26, cat. A/3, classe 3, vani 6, rendita € 619,75.

Catasto - Reindividuazione del lotto

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.lia	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Taranto	203	3239	26	A/3	3	6 vani	€ 619,75
In ditta:							

Descrizione lotto

Descrizione sintetica: Appartamento, sito al sesto piano con ascensore, in Taranto alla via Cervaro n. 15, composto da sei vani ed accessori così distribuiti: ingresso, corridoio, ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, piccolo ripostiglio, doppio affaccio su via Cervaro e su via Basta con ampi balconi, su cortile interno con piccolo balcone. L'altezza utile dell'appartamento, è pari a circa m 3,00; la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 130,00.

Caratteristiche zona

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni '60. Il bene è posto nel rione Tamburi, in via Cervaro angolo via Basta in prossimità dell'arteria viaria di via Galeso.

La zona è molto popolata, servita da mezzi pubblici e attività commerciali e ben collegata con il resto della città. L'area è caratterizzata da abitazioni coeve, con tipologia costruttiva similare.

Sono presenti naturalmente tanto le urbanizzazioni primarie che secondarie.

Fabbricato

Il fabbricato è stato costruito negli anni '60 e presenta una struttura in cemento armato con solai latero - cementizi.

L'edificio è composto da piano cantinato, piano terra commerciale, sei piani superiori e settimo piano attico con destinazione abitativa. E' posto all'angolo tra via Basta e via Cervaro, in aderenza ad altro edificio residenziale.

L'immobile tanto all'esterno che all'interno, si presenta in un discreto stato manutentivo ad eccezione delle solette dei balconi con affaccio su via Cervaro del sesto e del settimo piano attico che presentano evidenti tracce di infiltrazione d'acqua.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da sei vani ed accessori così distribuiti: ingresso e corridoio di distribuzione, ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, piccolo ripostiglio, doppio affaccio tanto sul fronte stradale, sia su via Basta che su via Cervaro con ampi balconi che su cortile interno con un piccolo balconcino. L'altezza utile dell'abitazione è pari a circa m 3,00.

L'unità immobiliare complessivamente sviluppa una superficie utile di circa mq 130,00.

Ambienti	
Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso, corridoio, disimpegno	20,50
Soggiorno	29,30

-----" contro -----"

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

Camera da letto	17,30
Camera 1	17,10
Camera 2	15,70
Cucina	11,50
Bagno patronale	5,70
Bagno	3,50
Ripostiglio	5,70
Totale	126,30
Balconi	14,00

Riepilogo Ambienti

Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di ragg.*	Sup. ragguagliata
Superficie utile	126,30	1,00	126,30
Sup. non residenziale (balconi)	14,00	0,30	4,20
Superficie linda	143,45	-	143,45
* secondo D.P.R. 23/03/1998 n. 138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti.			
Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resid. omogenizzate)	130,50 mq		
Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resid. omogenizzate)	147,65 si arrotonda a 148,00 mq		

Materiali e impianti

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti: elettrico sotto traccia, idrico-fognante, TV anche se datati. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano, con elementi radianti in ghisa. Allo stato attuale la caldaia non è funzionante. Inoltre a seguito di infiltrazioni di varia natura, provenienti dal piano superiore, l'impianto elettrico, seppure funzionante, è fortemente compromesso. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con differenti colori ed in molti ambienti è presente una controsoffittatura d'arredo con faretti. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Il pavimento dell'unità immobiliare presenta una pavimentazione disomogenea in tutto l'appartamento: mattonelle in scaglie di marmo nero e cemento in alcuni

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



ambienti, marmette di cemento in altri nonché mattonelle in gres in cucina e nei bagni.

Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono in alluminio elettrocolorato bianco con tapparelle in pvc e zanzariere manuali.

L'appartamento è provvisto di porta d'ingresso blindata.

Stato manutentivo

Le condizioni dell'unità immobiliare all'atto del sopralluogo hanno evidenziato una situazione precaria e, in alcuni ambienti, ai limiti dell'abitabilità a causa di infiltrazioni provenienti dal piano superiore. Tale situazione ha compromesso la fruizione, e in alcuni casi l'accesso in alcuni ambienti, e la sicurezza dell'impianto elettrico. Il vano cucina non è più praticabile in quanto sono evidenti le pignatte ed i travetti del soffitto con rischio costante di distacco e crollo calcinacci; il controsoffitto di vari ambienti ed i relativi faretti di illuminazione sono compromessi e non più funzionanti; la caldaia non è più in uso e dunque non vi è la produzione di acqua calda sanitaria, l'uso dei fuochi ed il riscaldamento non è più funzionante. Inoltre i succeli dei balconi tanto su via Cervaro che su via Basta sono ammalorati a causa di infiltrazione di acqua.

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale non è conforme allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni in particolare: sono stati creati un bagno ed un piccolo ripostiglio.

Si renderebbe pertanto necessario un nuovo accatastamento.

Per tale operazione la scrivente stima prudenzialmente un esborso pari ad € 500,00.

Confini

L'unità immobiliare confina con vano scale, via Cervaro, via Basta, cortile interno ed altre unità immobiliari.

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.lia	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Taranto	203	3239	26	A/3	3	6 vani	€ 619,75
In ditta:							

Pratica edilizia

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato giusta Nulla Osta per Esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 08.04.1965.

Abitabilità/Agibilità

L'immobile è dotato di dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Taranto il 24.05.1967.

Conformità/Difformità

La situazione reale differisce dal progetto depositato in Comune per una diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica della sagoma dell'edificio sia sull'angolo tra via Basta e via Cervaro che su prospetto interno, inoltre vi è una variazione anche delle sagome dei balconi interni.

Le difformità presenti possono essere sanate previa presentazione di un Permesso a costruire in sanatoria ai sensi degli artt. 34, 36 e 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Per tali operazioni la scrivente stima prudenzialmente un esborso pari ad € 5.000,00.

Stato di possesso

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà della sig.ra , nubile, giusta atto notaio del 23.01.2006, trascritto in data 25.01.2006. Al momento del sopralluogo il bene risulta essere abitato dall'esecutata e dal padre.

Altre informazioni utili per l'acquirente

Da contatti e notizie comunicate dall'amministratore pro – tempore del condominio di

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



Via Cervaro n. 15, si è appreso quanto di seguito esposto:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione ordinaria ammonta ad € 25,00 mensili per un totale di € 296,00 annue.

2. Sono presenti degli arretrati nel pagamento delle quote condominiali. Si considerano gli arretrati degli ultimi due anni antecedenti la perizia:

- Spese 2025: € 296,00;
- Spese 2024: € 296,00;
- Spese 2023: € 296,00.

3. Sono presenti degli arretrati nel pagamento del servizio idrico scaduti e non pagati relativi a:

- Terzo trimestre 2025: € 60,38;
- Quarto trimestre 2025: € 68,05.

4. Sono presenti spese straordinarie scadute e non pagate pari ad € 954,252;

5. Vi sono dei contenziosi legali in corso:

- Proc. RG 2699/2020;
- Proc. RG 1600/2022 che ha assunto il RG 952/2024.

La situazione debitoria ammonta complessivamente ad € 1.970,68.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

pignoramento: 04/03/2025 a favore di BNL S.p.a.

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Lotto unico – Appartamento al piano sesto in Taranto alla via Cervaro n. 15						
Proprietà	1	Atto di compravendita	Notaio	23/01/2006	29/01/2006	2312/1349
Proprietario:						

Iscrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
2313/696	25/01/2006	Ipoteca volontaria	

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



Trascrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
7729/5712	28/03/2025	Pignoramento immobiliare	

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	vis. cat.	cond.
Sì	Sì	Sì	Si		Sì	

Altri allegati: documentazione fotografica, verbale di sopralluogo, stato civile.

Metodo di stima-Determinazione del valore

La determinazione del più probabile valore di mercato del locale è stata effettuata per confronto diretto.

Questa stima può essere effettuata col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) al locale oggetto di valutazione secondo un predeterminato aspetto economico;
- conoscenza di recenti valori dei beni simili presi come elementi di confronto (rif.: agenzie immobiliari presenti su territorio, Banca dati OMI, Bollettino Immobiliare);
- esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in mq), tra i beni simili considerati e il locale oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e dello stato in cui versa lo stesso, tenendo conto delle considerazioni effettuate in merito alla presentazione della pratica edilizia a sanatoria e dell'aggiornamento catastale, agli arretrati condominiali, nonché tenendo conto della riduzione da effettuare per l'assenza della garanzia per vizi del bene (art. 568 c.p.c) stimata per il caso di specie pari al 3% del valore dell'immobile, determina come segue il valore dell'immobile:

Superficie commerciale vendibile mq 148,00 x €/mq 500,00	74.000,00 €
--	-------------

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene (3%)	2.220,80 €
A detrarre costo per aggiornamento catastale (DOCFA)	500,00 €
A detrarre costo PdC in sanatoria	5.000,00 €
A detrarre arretrati quote condominiali	1.970,68 €
TOTALE	64.309,32 €
Si arrotonda a	64.309,00 €

Lotto unico – Appartamento in Taranto **€ 67.309,00**

Descrizione sintetica del lotto

Appartamento, sito al sesto piano con ascensore, in Taranto alla via Cervaro n. 15, composto da sei vani ed accessori così distribuiti: ingresso, corridoio, ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, piccolo ripostiglio, doppio affaccio su via Cervaro e su via Basta con ampi balconi, su cortile interno con piccolo balcone. L'altezza utile dell'appartamento, è pari a circa m 3,00; la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 130,00.

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni '60. Il bene è posto nel rione Tamburi, in via Cervaro angolo via Basta in prossimità dell'arteria viaria di via Galeso.

La zona è molto popolata, servita da mezzi pubblici e attività commerciali e ben collegata con il resto della città. L'area è caratterizzata da abitazioni coeve, con tipologia costruttiva simile. Sono presenti naturalmente tanto le urbanizzazioni primarie che secondarie.

L'unità immobiliare confina con vano scale, via Cervaro, via Basta, cortile interno ed altre unità immobiliari ; è censita nel N.C.E.U. al foglio 203, particella 3239, sub. 26, categoria A/3, consistenza 6 vani, rendita € 619,75; in ditta .

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato giusta Nulla Osta per Esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 08.04.1965. L'immobile è dotato di dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Taranto il 24.05.1967.

“----” contro “----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

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



Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà della sig.ra _____, nubile, giusta atto notaio _____ del 23.01.2006, trascritto in data 25.01.2006. Al momento del sopralluogo il bene risulta essere abitato dall'esecutata e dal padre.



Valore di mercato

€ 64.309,00



Taranto, Ottobre 2025

Il C.T.U.
Arch. Maria Carmela Polverino



“-----” contro “-----”

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino



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

15

