



Relazione tecnica di stima
n. 2 LOTTI



Tribunale di Taranto



Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. R.G.E. 109/2024



Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:



Giudice dell'Esecuzione:

Esperto Estimatore:



Dott. Andrea PAIANO

Geom. Giuseppe LEOGRANDE



Relazione di consulenza dell'esperto geom. Giuseppe LEOGRANDE nel procedimento di esecuzione immobiliare n.109/2024 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 inadeguati.

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 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 eseguita 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 simile 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 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, nonché 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.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
109-2024	1	Appartamento per civile abitazione, composto da tre vani oltre a un bagno, accessorio corridoio e n. due balconi, posto al 2° piano senza ascensore del fabbricato condominiale in Taranto in via Fiume, 31- (in atti 3,5 vani catastali)
109-2024	2	abitazione, composto da 2 vani oltre ad un bagno e ripostiglio, n. 1 balcone, posto al 3° piano senza ascensore del fabbricato condominiale in Taranto in Garibaldi, 97 (in atti 2 vani catastali);

Sopralluogo

I sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima sono stati effettuati in data 16.02.2026 e 20.02.2026 unitamente all'avvocato Stefania Zacheo, custode della procedura esecutiva; il lotto n. 1 è risultato occupato da terzi in assenza di qualsivoglia titolo. Gli occupanti sono stati comunque collaborativi e non hanno ostacolato l'operato dello stimatore. Nel secondo immobile (lotto n. 2) era presente la signora [redacted] ebitrice esecutata, la quale ha consentito l'accesso ai luoghi e fornito indicazioni utili all'espletamento

Individuazione dei lotti

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

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
109-2024	1	Piena proprietà, per la quota di 1/1 del signor [redacted] dell'immobile avente una superficie lorda commerciale di circa mq.78 o del condominio di via Fiume, 31, su unico livello e composto da soggiorno-pranzo, due vani letto oltre a un bagno e ripostiglio, per una superficie utile di circa mq. 64,25 e mq. 7,68 di s.n.r. (balconi)
109-2024	2	Piena proprietà, per la quota di 1/1 della signora [redacted] dell'immobile avente una superficie lorda commerciale di circa mq.44,60, sito al 3° piano del condominio di via G. Garibaldi, 97, su unico livello e composto da due vani oltre a un bagno e ripostiglio, per una superficie utile di circa mq. 34,41 e mq. 1,98 di s.n.r. (balconi)



	Catasto		Fabbricati	Comune	di	Taranto	
lotto	Fg.	P.IIIa	Sub.	Categ.	cl.	Cons.	Rendita
1	246	101	13	A/4	2	3,5 vani	€. 225,95
2	319	125	7	A/4	5	2	€. 222,08



LOTTO n. 1 - In ditta:

nato a

- c.f.

Proprietà per 1/1



LOTTO n. 2 - In ditta:

nata a

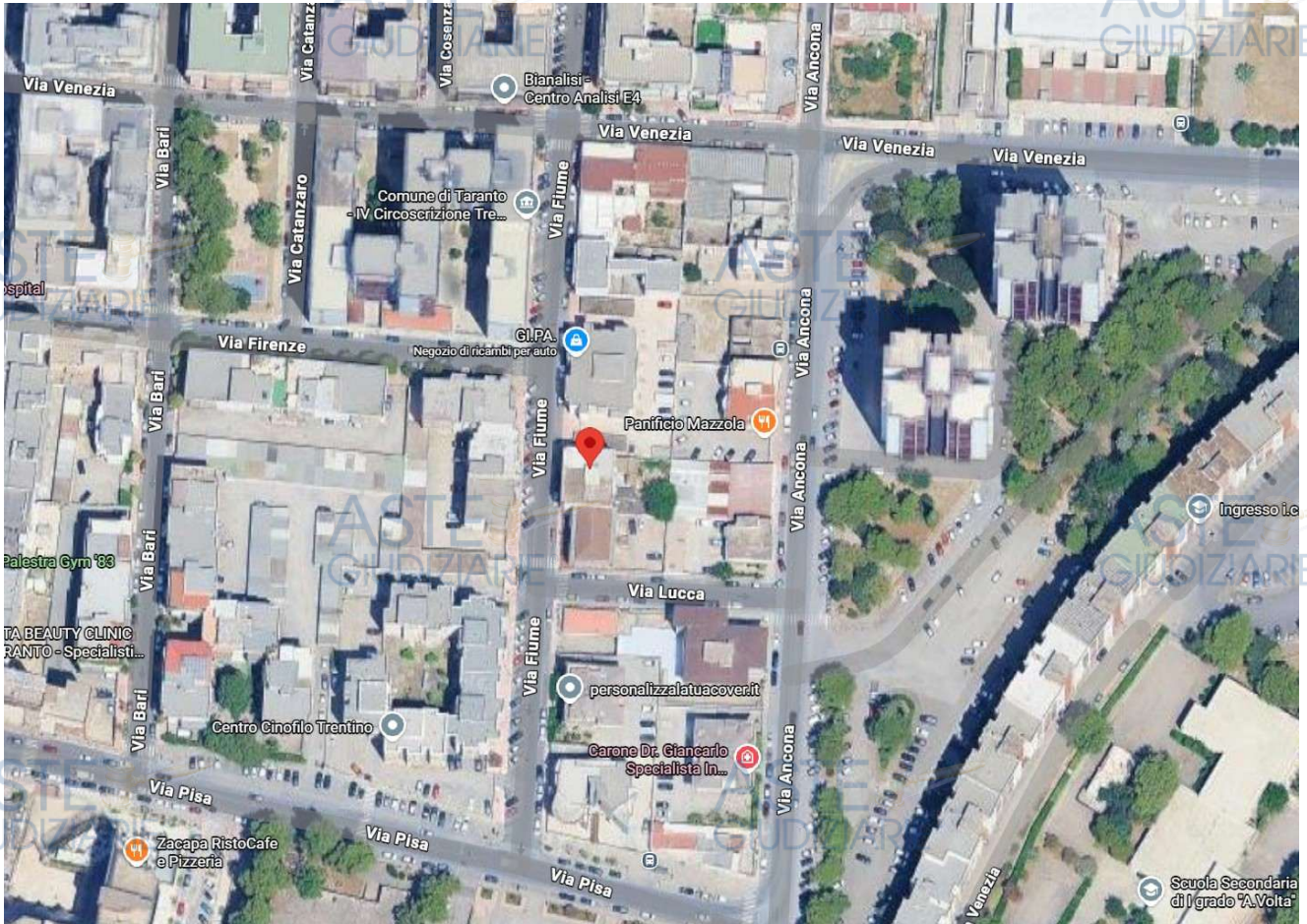
c. f.

Proprietà per 1/1



**Lotto 1 – alloggio in Taranto
Via Fiume 31 – 2° piano**

Descrizione sintetica: Intera abitazione posta al SECONDO piano, con accesso a destra di chi sale le scale dello stabile condominiale privo di ascensore, sito in Taranto alla via Fiume, civico 31, composta da tre vani oltre a un bagno e accessorio corridoio e ripostiglio, per una superficie utile di circa mq. 64,25 e ancora mq. 7,68 di s.n.r. (n. 2 balconi)



L'unità immobiliare come descritta, in via Fiume 31 è ubicata nel quartiere "abitato da viale magna Grecia verso est, sud-est - adiacenze maricentro e svincoli punta penna" trattasi di zona D7 individuata "periferica" 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 di vecchia costruzione, privo di ascensore, composto da un piano terra dei primi anni 30 del novecento e successivamente sopraelevato di ulteriori tre piani di fattura anni 50, di cui non è stato possibile recuperare alcun tipo di documentazione

Tutte le facciate risultano intonacate e tinteggiate, ma in pessimo stato manutentivo.

L'androne vano scale dell'edificio e lo stesso corpo scala sono in pessime condizioni manutentive, pavimentate con mattoni in cemento a scaglie di marmo così come i gradini.

Anche il portone di accesso al vano scale presenta evidenti condizioni di abbandono.



Descrizione della unità abitativa.

L'alloggio si compone di tre vani utili (due camere da letto), un bagno, un ripostiglio oltre a due balconi con affaccio su via Fiume e sul cortile interno, ha altezza utile interna pari a mt. 2.95.

Confina con via Fiume, con cortile interno, con altra unità immobiliare urbana.

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

descrizione dei vani abitabili	superficie
Soggiorno-pranzo	mq. 20.20
vano 2 camera da letto	mq. 11.55
vano 3 camera da letto	mq. 18.50
bagno	mq. 6.20
ripostiglio	mq. 6.00
corridoio	mq. 1.80
Totale superficie utile abitabile	mq. 64.25
balcone affaccio via Fiume	mq. 4.80
balcone affaccio cortile interno	mq. 2.90
Rif. Norma UNI 10750 e D.P.R. 138/1998	
Totale superficie commerciale	mq. 78.40

Materiali ed impianti

Ha finiture costituite da pavimenti e battiscopa in gres porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile a più strati rifinito a stucco e tinteggiato; il bagno presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa cm. 150.

Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato e funzionanti. I vani porta sono chiusi con porte in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in alluminio con riquadri in vetro trasparente e avvogibili.

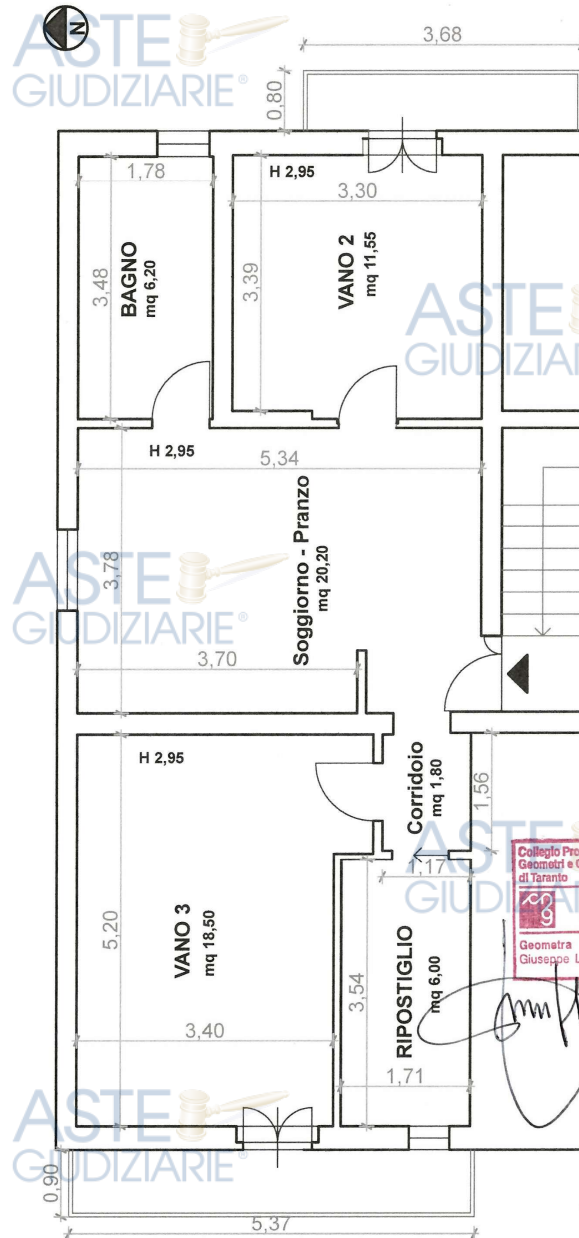
L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico e fognario, non regolarmente allacciati alle reti di servizio pubblico, NON E' servita da impianto di riscaldamento, fatta eccezione per la presenza di n. 2 split/inverter posizionati nelle due camera da letto.

Stato manutentivo

Nel complesso l'alloggio è da ritenersi in buono stato di conservazione e manutenzione, poiché recentemente ristrutturato presenta però fenomeni di condensa in camera da letto, (facciata a nord) e tracce di infiltrazioni d'umidità rivenienti dall'alloggio al piano superiore.

Pianta e foto interni

Planimetria della u.i. sita in Taranto alla via Fiume
civico 31, piano secondo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N.1
VANO 1, Cucina-soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO N. 2-3
Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 4-5
VANO 2 – camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO N. 6 e 7
VANO 3 – camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO N. 8 e 9
Disimpegno e ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
 alla Direzione Urbanistica-e
 lotte al condominio di via

- Non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

metria catastale di impianto
une tramezzature interne p
del vano 2 con consequen

2.1964), difformità
o spostamento del

ASTE GIUDIZIARIE®

Vincoli ed o

ASTE GIUDIZIARIE®

Verifica della titolarità del bene – stato di possesso

ASTE GIUDIZIARIE

o con Atto di Compravendi
ASTE GIUDIZIARIE®
titolo legittimante.

a firma della Dottoressa Te
Taranto fog. 246 p.la 101 s

Le formalità pregiudizievoli, alla data odierna, invariate.

2	Pignoramento
---	---------------------



3	Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale in data 18 aprile 2024 ai numeri 10275/7713, a favore della società a contro: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Taranto individuata al Catasto Fabbricati di 13 o individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 319 p.lla 125 sub. 7.	are in data 18 codice fiscale gravante la .lla 101 sub gravante la piena proprietà dell'unità
---	--	---

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene 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 D7 di Taranto, per abitazioni di tipo economico, non essendo presenti in tabella i dati relativi alla abitazioni popolari (categoria A/4) risultano essere attendibili ma stante le condizioni pessime di manutenzione delle parti condominiali e l'assenza dei servizi AQP, sono da ritenersi congrui € 550,00 per mq. di superficie commerciale.
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".

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Periferica/ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA

Codice di zona: D7

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	1600	2150	L	5,5	7,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	960	1050	L	4,4	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	920	L	3,1	4	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1250	1500	L	5,1	6,1	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1800	2250	L	6,8	7,9	L
Autorimesse	NORMALE	380	630	L	1,7	3,4	L
Box	NORMALE	720	1000	L	3,4	6,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	850	L	3,9	5,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	520	800	L	3	5,4	L

Superficie commerciale mq.78,40

Valore totale mq. 78,40 x € 550,00 = € 43.120,00

Decurtando dal valore commerciale le spese necessarie per la la sanatoria urbanistica e variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni, stimate in €. 4.502,00:

IL VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO PER ECCESSO E' PARI A € 38.650,00

(diconsi euro trentottomilaseicentocinquanta/00)

Già decurtate degli importi indicati in perizia per la regolarizzazione del bene

**Lotto 2 – alloggio in Taranto
Via Garibaldi 97 – 3° piano**

Descrizione sintetica: Intera abitazione posta al terzo piano, con accesso a destra di chi sale le scale dello stabile condominiale privo di ascensore, sito in Taranto alla via Garibaldi, civico 97, composta da due vani oltre a un bagno e ripostiglio, per una superficie utile di circa mq. 34,41 e ancora mq. 1.98 di s.n.r. (n. 1 balcone).



L'unità immobiliare come sopra meglio descritta, in via Garibaldi 97 è ubicata nel quartiere denominato "Città Vecchia", trattasi di zona C2 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 di antica costruzione, privo di ascensore, composto da un piano terra e 3 piani superiori, con struttura in muratura portante e solai in legno.

L'abitazione confina con il vano scala, con via Garibaldi ed altra unità immobiliare.

I gradini della scala condominiale sono stati rivestiti con lastre di pietra.

Il portone di ingresso è in lamiera di ferro.



Prospetto via Garibaldi



Particolare Ingresso vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare copertura vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare ingresso alloggiyy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Descrizione della unità abitativa.

L'appartamento è posto al terzo piano, è accessibile dal vano scala condominiale e ha ingresso a destra salendo.

Si compone di due vani utili, un bagno ed un ripostiglio oltre ad un balcone con affaccio su via Garibaldi.

Ha altezza utile interna pari a mt. 3.55.

Confina con via Garibaldi, con altri edifici e con altra unità immobiliare urbana.

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

descrizione dei vani abitabili	superficie
Ingresso-soggiorno	mq. 10.79
vano camera da letto	mq. 19.72
bagno	mq. 2.60
ripostiglio	mq. 1,30
Totale superficie utile abitabile	mq. 34.41
balcone affaccio via Garibaldi	mq. 1.98
Rif. Norma UNI 10750 e D.P.R. 138/1998	
Totale superficie commerciale	mq. 44.60

Materiali ed impianti

L'alloggio ha finiture costituite da pavimenti e battiscopa in gres porcellanato e pareti rivestite con intonaco civile a più strati rifinito a stucco e tinteggiato; il vano cucina presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa cm. 130, mentre il vano bagno fino ad un'altezza di circa cm 120.

Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato e funzionanti. I vani porta sono chiusi con porte in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in pvc con riquadri in vetro trasparente e quello della camera da letto è altresì provvisto di scure in alluminio.

La porta di ingresso è di tipo blindata.

L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico e fognario, regolarmente allacciati alle reti di servizio pubblico, NON E' servita da impianto di riscaldamento, fatta eccezione per la presenza di n. 1 split/inverter posizionato nella camera da letto.

Stato manutentivo

Nel complesso l'alloggio appare in normale stato di manutenzione, tenuto conto della sua vetustà, presenta però importanti infiltrazioni dal lastrico di copertura, e lo stabile di cui fa parte è abissognevole di ristrutturazione completa con particolare riferimento alla necessità del consolidamento statico.

Il corpo scala, nella parte superiore, presenta preoccupanti e diffuse lesioni e coperto con lastre di eternit.

Planimetria e foto interni

Planimetria della u. i. sita in Taranto alla via Garibaldi
civico 97, piano terzo.



VIA GARIBALDI, 97

4,63

h. mt. 3,25

Letto
mq. 19,72

1,15

altra u.i.u.

Rip.
mq. 1,30

Sogg.-pranzo
mq. 10,79

Bagno
mq. 2,60

4,26

1,15

2,10

2,50

altra u.i.u.

4,40

altra u.i.u.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1 – veduta dall'ingresso



Foto 2 – veduta verso la camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 3 – dettaglio solaio in legno zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 4 e 5 – camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 6 – ingresso bagno

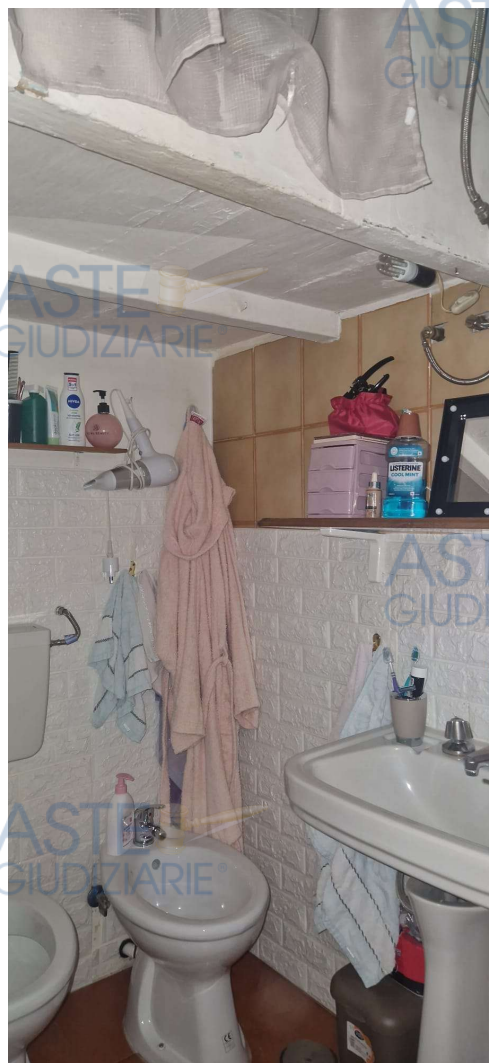


Foto 7 - bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pratica edilizia

A seguito di accesso agli atti, effettuato presso l'archivio della Direzione Urbanistica-edilizia del Comune di Taranto, non sono state rinvenute pratiche edilizie, data la vetustà di realizzazione dell'immobile.

Difformità e sanabilità urbanistica

Non si rilevano difformità planimetriche rispetto alla piantina catastale di impianto redatta il 10 Novembre 1939 e depositata in data 7 Dicembre 1945.

Vincoli ed oneri condominiali

Non è stata mai assunta una amministrazione condominiale.

Verifica della titolarità del bene – stato di possesso

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà per 1/1 della
 er essere a lei pervenuta con Atto di C
 trascritto il
 L'immobile è la casa di residenza della signora
 to a
 debitrice eseguita.

c.f.
 otaio in Taranto in data

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

La certificazione depositata è a firma della Dottoressa Teresa De Girolamo notaio in Reggio Emilia ed è esclusivamente relativa all'unità immobiliare in Taranto fog. 319 p.la 125 sub. 7, (bene oggetto dell'esecuzione).

Le formalità pregiudizievoli, alla data odierna, invariate.

1	Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto – Servizio di Pubblicità immobiliare in data 1 numeri 10275/7713, a favore della società fiscale e contro nato a gravante la piena pro di detto Comune al fg. 246, p.la 101 sub 13 nata a gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Taranto individuata al Comune al fog. 319, p.la 125 sub 7.	codice codice fiscale individuata al Catasto Fabbricati codice fiscale
---	---	---

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene 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 C2 di Taranto, per abitazioni di tipo economico, non essendo presenti in tabella i dati relativi alla abitazioni popolari (categoria A/4) risultano essere attendibili e possono ritenersi congrui in €. 250,00 per mq. di superficie commerciale.

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".

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TARANTO
Comune: TARANTO
Fascia/zona: Semicentrale/CITTA VECCHIA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 5
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	SCADENTE	250	370	L	1,1	1,5	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	220	330	L	0,6	0,9	L

Superficie commerciale mq.44,60
Valore totale mq. 44,60 x € 250,00 = € 11.150,00

VALORE COMPLESSIVO PARI A €. 11.150,00
(diconsi euro UNDICIMILACENTOCINQUANTA/00)

VALORE LOTTO 1 PARI A €. 38.650,00
(diconsi euro TRENTOTTOMILASEICENTOCINQUANTA/00)

VALORE LOTTO 2 PARI A €. 11.150,00
(diconsi euro UNDICIMILACENTOCINQUANTA/00)

Taranto, 13.03.2026

Geom. Giuseppe Leogrande