



***Ing. Mia D'Eredità***

e-mail: [ingegnere.mya@yahoo.com](mailto:ingegnere.mya@yahoo.com)

pec: [mia.deredita@ingpec.eu](mailto:mia.deredita@ingpec.eu)

-74121 Taranto -



UDIENZA DEL 04/10/2021

UDIENZA DEL 26/01/2026

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANDREA PAIANO

CTU: ING. MIA D'EREDITA'



## Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 125/2020



## Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Relazione di consulenza dell'Esperto ING. Mia D'Eredità nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 125/2020 promosso da:**

Provvedimento del 28/09/2020

Accettazione incarico del 28/09/2020

il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Francesca Zanna

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

**NOMINA  
QUALE ESPERTO STIMATORE**

Il ing. Mia D'Eredità,

Dispone

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 secondo comma, 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 intenda 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 della 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 etc.)
- 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, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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 comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis c.1 n.7).

Ad allegare- per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.

- 3) 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 consentendo 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;

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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la 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 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).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione dei lotti, identificato 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;

- 6) 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;
- 7) 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 alleggi 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.

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;

- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano di procedura esecutiva espropriativa per pubblica utilità;
- 9) 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 c.2 c.p.c.);
- 10) 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);
- 11) 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 di cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 12) 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 rilevare 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;
- 13) 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.

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.

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 c.d. "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.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15gg dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a :

- a) 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 esternare copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

AVVISA i creditori e il/i debitori che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo racc. a.r.; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti.

| <i><b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b></i> |                     |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i><b>Proc. n°</b></i>                                 | <i><b>Lotto</b></i> | <i><b>Descrizione bene</b></i>                                                                                   |
| 125/2020                                               | 1                   | Piena proprietà dell'immobile nel NCEU di Taranto al Fg. 319 p.lla 2140 sub. 35 categoria C/2, classe 4, 88 mq.  |
| 125/2020                                               | 2                   | Piena proprietà dell'immobile nel NCEU di Taranto al Fg. 319 p.lla 2140 sub. 36 categoria C/2, classe 4, 238 mq. |

| <i><b>Catasto urbano - Dati originali</b></i> |                   |                     |                   |                   |                  |                    |                    |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <i><b>Lt.</b></i>                             | <i><b>Fg.</b></i> | <i><b>P.lla</b></i> | <i><b>Sub</b></i> | <i><b>Cat</b></i> | <i><b>Cl</b></i> | <i><b>Cons</b></i> | <i><b>Rend</b></i> |
| <b>Comune di Taranto</b>                      |                   |                     |                   |                   |                  |                    |                    |
| 1                                             | 319               | 2140                | 35                | C/2               | 4                | 88,00 mq.          | € 359,04           |
| In ditta: 1/1                                 |                   |                     |                   |                   |                  |                    |                    |
| 2                                             | 319               | 2140                | 36                | C/2               | 4                | 238,00 mq.         | € 971,04           |
| In ditta: 1/1                                 |                   |                     |                   |                   |                  |                    |                    |

| <b>Catasto urbano - Dati aggiornati</b> |            |              |            |            |           |             |             |
|-----------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| <b>Lt.</b>                              | <b>Fg.</b> | <b>P.lla</b> | <b>Sub</b> | <b>Cat</b> | <b>Cl</b> | <b>Cons</b> | <b>Rend</b> |
| <b>Comune di Taranto</b>                |            |              |            |            |           |             |             |
| 1                                       | 319        | 2140         | 35         | C/2        | 4         | 88,00 mq.   | € 359,04    |
| In ditta: 1/1                           |            |              |            |            |           |             |             |
| 2                                       | 319        | 2140         | 36         | C/2        | 4         | 238,00 mq.  | € 971,04    |
| In ditta: 1/1                           |            |              |            |            |           |             |             |

| <b>Catasto urbano - Dati aggiornati al 28/10/2025</b> |            |              |            |            |           |             |             |
|-------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| <b>Lt.</b>                                            | <b>Fg.</b> | <b>P.lla</b> | <b>Sub</b> | <b>Cat</b> | <b>Cl</b> | <b>Cons</b> | <b>Rend</b> |
| <b>Comune di Taranto</b>                              |            |              |            |            |           |             |             |
| 1                                                     | 319        | 2140         | 37         | A/10       | 3         | 5,5         | € 2.300,82  |
| In ditta: 1/1                                         |            |              |            |            |           |             |             |
| 2                                                     | 319        | 2140         | 38         | A/10       | 3         | 13,5        | € 5.647,46  |
| In ditta: 1/1                                         |            |              |            |            |           |             |             |

\*La soppressione dei subalterni ha generato e/o variato i subalterni originari del precedente Sub.35 e Sub.36

### ***Note sulla situazione catastale***

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art.567 II comma cpc.

Il periodo di riferimento preso in esame è ultraventennale alla data di trascrizione del pignoramento del 07/09/2020 – nel quale vengono espressamente riportate le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il debitore (intestatario unico del bene pignorato).

Gravami

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 05/07/2010 ai nn. 18520/4141 a favore di
- Locazione ultranovennale trascritto il 16/01/2019 ai nn. 1417/1123 a favore di
- Atto esecutivo, trascrizione pignoramento in data 02/09/2020 ai nn. 18125/12925 a favore  
Provenienza: l'immobile è pervenuto alla società debitrice con atto di compravendita a rogito per notar Ettore Leccese del 10/08/2001 repertorio n. 17487 trascritto il 13/08/2001 per la proprietà della quota 1/1 da

Alla parte venditrice per la proprietà è pervenuta con atto di scissione per notaio Giovanni Sebastiano 01/08/1994 repertorio 6141 da

### ***Operazioni peritali***

La sottoscritta, dopo aver preso visione della documentazione presente in atti, ha svolto indagini e ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Taranto, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate – sez. Catasto di Taranto, studi notarili, finalizzati al reperimento della necessaria documentazione inerente il compendio oggetto di stima.

E' stata acquisita la seguente documentazione:

ING. Mia D'Eredità -Esecuzione Immobiliare n. 125/2020

-

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

- Planimetrie catastali originarie;
- Planimetrie catastali aggiornate;
- Elaborato planimetrico;
- Estratto di mappa, visure varie originaie e aggiornate etc..;
- Titoli edilizi e grafici;
- Certificato di Agibilità;
- Visura camerale in quanto non depositato dal creditore procedente;
- Atto di compravendita;
- Aggiornamenti catastali (Doc.fa).

## ***Sopralluoghi***

In data 06/10/2020 è stato effettuato un primo accesso all'immobile.

In data 06/05/2025 è stato effettuato un accesso agli immobili al fine di procedere alla misurazione delle altezze nei vari vani.

## ***Reindividuazione del lotto***

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti

| <b><i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i></b> |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Proc. n°</i></b>                                 | <b><i>Lotto</i></b> | <b><i>Descrizione bene</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 125/2020                                               | 1                   | Immobile ad uso deposito, sito in Taranto alla via Principe Amedeo, 60 posto al piano primo, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, della consistenza di circa 88,00 mq., confinante con vano scala e con altra proprietà della società debitrice o aventi causa. In catasto al Fg. 319 p.lla 2140 sub. 37 categoria A/10, classe 3, 97,00 mq., R.C. € 2.300,82.-   |
| 125/2020                                               | 2                   | Immobile ad uso deposito, sito in Taranto alla via Principe Amedeo, 60 posto al piano primo, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, della consistenza di circa 238,00 mq., confinante con vano scala e con altra proprietà della società debitrice o aventi causa. In catasto al Fg. 319 p.lla 2140 sub. 38 categoria A/10, classe 3, 266,00 mq., R.C. € 5.647,46 |

| <b><i>Catasto urbano - Dati aggiornati al 28/10/2025</i></b> |                   |                     |                   |                   |                  |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b><i>Lt.</i></b>                                            | <b><i>Fg.</i></b> | <b><i>P.lla</i></b> | <b><i>Sub</i></b> | <b><i>Cat</i></b> | <b><i>Cl</i></b> | <b><i>Cons</i></b> | <b><i>Rend</i></b> |
| <b>Comune di Taranto</b>                                     |                   |                     |                   |                   |                  |                    |                    |
| 1                                                            | 319               | 2140                | 37                | A/10              | 3                | 5,5                | € 2.300,82         |
| In ditta: 1/1                                                |                   |                     |                   |                   |                  |                    |                    |
| 2                                                            | 319               | 2140                | 38                | A/10              | 3                | 13,5               | € 5.647,46         |
| In ditta: 1/1                                                |                   |                     |                   |                   |                  |                    |                    |

La soppressione ha generato e/o variato i subalterni originari del precedente Sub.35 e Sub.36



*Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2*



## ***Lotto 1***

***Descrizione sintetica: Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile sito in Taranto (Ta), alla via Principe Amedeo, 60, posto al piano primo di un edificio per civili abitazioni composto da primo terreno e otto piani superiori e nono piano attico.***

***Edificato con Nulla Osta Edilizio del 13/09/1962 n.1002 prat. 84, Condono Edilizio n.8590/C e successive varianti. Certificato di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1963 n.663 e successivo Certificato di Agibilità al n.1 rilasciato il 04/01/2011.***

***L'unità immobiliare con porta d'ingresso a destra salendo le scale, è composto da quattro vani oltre accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio, come previsti per legge. L'immobile è confinante nella sua interezza con via Principe Amedeo, vano scale, altra proprietà della società debitrice, salvo altri.***

***Immobile censito all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto - sez. Fabbricati al Fg.319 p.la 2140 sub. 37, cat. A/10; classe 3, consistenza 97,00 mq; Rendita Catastale € 2.300,82.-***

## ***Caratteristiche zona***

L'immobile è situato nella zona centrale di Taranto, ad alta densità abitativa e fortemente urbanizzata completa di urbanizzazioni primarie e secondarie. Essendo una zona centrale della città, caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano, risulta essere ricca di attività commerciali e avere accesso diretto ai pubblici servizi.

## ***Area pertinenziale***

Nulla da segnalare.

## ***Fabbricato***

Il fabbricato rispetta la classica tipologia di edificio residenziale multipiano in linea, è composto da piano terreno e otto piani in sopraelevazione e nono piano attico. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via Principe Amedeo ed attraversando l'androne condominiale; l'accesso ai piani superiori avviene direttamente dal vano scala e/o ascensore. Il fabbricato è adibito prevalentemente a civili abitazioni con due unità immobiliari per piano e locali commerciali al piano terreno. La struttura portante è stata realizzata mediante intelaiature di pilastri e travi in cemento armato e solai piani di copertura in latero-cementizio. Le tamponature esterne sono state realizzate in conci di tufo, mentre le tramezzature interne sono state realizzate in segali di tufo. Le caratteristiche del fabbricato risultano essere tipiche dell'epoca di costruzione.

La finitura esterna delle facciate è del tipo graffiato plastico a colore e lo stato manutentivo risulta sufficiente.

## ***Unità immobiliare***

L'unità risulta ubicata al piano primo con accesso dalla porta a destra salendo le scale; è costituita da sala d'attesa, quattro vani, bagno e antibagno disimpegno, modesto ripostiglio, il tutto disimpegnato da corridoio.

## **Materiali e impianti**

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione, rifinita con pavimenti del tipo monocottura, rifinito con battiscopa perimetrale; le pareti sono rifinite ad intonaco civile per interni a tre mani rifinito a stucco, le porte si presentano in buono stato e del tipo in legno tamburato, gli infissi esterni sono del tipo in pvc e vetro. Il bagno è completo di pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari sono in porcellana completi di rubinetteria. Risulta completo di impianto elettrico, idrico-fognante, termico e citofonico, impianto antifurto.

## **Stato manutentivo**

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile risulta nella sua interezza in ottimo stato di conservazione.

## **Qualitative**

Inquinamento atmosferico: presente;  
Inquinamento acustico: presente,  
Esposizione : buona;  
Luminosità: buona;  
Funzionalità: normale;  
Qualità finiture: normale.

## **Stato di possesso**

Allo stato attuale l'immobile risulta nel pieno possesso di terzi con contratto di locazione commerciale rep.703 in data 28/12/2018 della durata di anni sei e più precisamente dal 10/02/2019 al 09/02/2025 canone annuo stabilito in Euro 1.680,00 oltre IVA. Non opponibile alla procedura.

Locazione ultranovennale inizio in data 28/12/2018 della durata di venti anni fino al 28/12/2038, rinnovandosi tacitamente per altri 5 anni alle medesime condizioni.

Cessione di Contratto di locazione in data 08/09/2020 opponibile alla procedura.

Canone di locazione stimato all'attualità per un immobile con le stesse caratteristiche e dimensioni è di circa Euro 5.121.60 annui.

## **Consistenza**

| <b>Ambienti</b>                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>Ambiente non residenziale</b> | <b>Superficie</b> |
| Sala d'attesa                    | mq 8,60           |
| Disimpegno                       | mq 4,70           |
| Ufficio                          | mq 12,90          |
| Ufficio                          | mq 10,70          |
| Ufficio                          | mq 15,90          |
| Sala riunione                    | mq 22,40          |
| Bagno e antibagno                | mq 5,40           |
| Ripostiglio                      | mq 0,40           |
| Vano                             | mq 1,80           |
| Vano                             | mq 1,10           |
| <b>Totale sup.</b>               | <b>mq 83,90</b>   |

La modalità di rilevazione è del tipo misurazione diretta in loco effettuata con strumentazione laser

ING. Mia D'Eredità -Esecuzione Immobiliare n.125/2020

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

| <b>Riepilogo ambienti</b>          |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Tipologia</b>                   | <b>Area</b>      |
| Totale superficie non residenziale | <b>Mq. 83,90</b> |

### **Confini**

Confina con la pubblica via P. Amedeo, con vano scala, con altra proprietà della società, o aventi causa, salvo altri.

| <b>Catasto urbano - Dati aggiornati al 28.10.2025</b> |            |              |            |            |           |             |             |
|-------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| <b>Lt.</b>                                            | <b>Fg.</b> | <b>P.lla</b> | <b>Sub</b> | <b>Cat</b> | <b>Cl</b> | <b>Cons</b> | <b>Rend</b> |
| <b>Comune di Taranto</b>                              |            |              |            |            |           |             |             |
| 1                                                     | 319        | 2140         | 37         | A/10       | 3         | 97,00 mq    | € 2.300,82  |
| In ditta: 1/1                                         |            |              |            |            |           |             |             |

*La soppressione ha generato e/o variato i subalterni originari*

### **Pratica edilizia**

Edificato con Nulla Osta Edilizio del 13/09/1962 n.1002 prat. 84, Condono Edilizio n.8590/C e successive varianti. PdC n.22 del 06/02/2004 e SCIA in Sanatoria prot.n.179785 del 12/11/2010.

### **Agibilità**

Certificato di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1963 n.663 e successivo Certificato di Agibilità al n.1 rilasciato il 04/01/2011. Dovrà essere necessariamente richiesto il nuovo Certificato.

### **Difformità**

Dal raffronto tra planimetria di progetto, catastale e lo stato dei luoghi, si riscontra che appaiono difformità sostanziali. Trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni, nonché di frazionamento che ha interessato l'immobile creando di fatto le attuali due unità immobiliari, tali opere risultato non autorizzate così come è risultato non autorizzato il Cambio di Destinazione d'Uso (da ufficio a deposito).

Dal sopralluogo è emerso che un vano confinante con la sala riunioni, è risultato occultato da un sistema di pannelli, impedendo così l'accesso al vano, in quanto apparentemente murato, è risultato presumibilmente nascosto da un sistema di pannelli luminosi fissi e/o scorrevoli (amovibili), che al momento del sopralluogo risultavano inattivi. Altezza interna dei vani non conforme al minimo standard consentito per legge per la presenza di cartongesso che ospita l'impiantistica. Riscontrate stesse difformità per la planimetria catastale e pertanto la sottoscritta ha provveduto all'aggiornamento della stessa. L'immobile risultava catastalmente censito con categoria "deposito" mentre, in sede di sopralluogo, è stato acclarato che è adibito ad uso ufficio.

## Condonabilità

Le difformità riscontrate, potranno essere regolarizzate presentando una Pratica Edilizia in Sanatoria, compreso anche il frazionamento e il Cambio di Destinazione d'Uso e quant'altro riscontrato in difformità, che non risultano autorizzati.

Il tutto per una spesa presumibile che attualmente risulta di circa € 5.000,00 comprese spese tecniche.

Dovrà essere rimosso il cartongesso presente nei vani spesa attualmente stimata in circa € 1.000,00

Nella valutazione si è tenuto in debito conto di quanto non assentito con idoneo titolo.

## Conclusioni

L'immobile sito in Taranto (Ta), alla via Principe Amedeo, 60, posto al piano primo di un edificio per civili abitazioni composto da primo terreno e otto piani superiori e nono piano attico.

Edificato con Nulla Osta Edilizio del 13/09/1962 n.1002 prat. 84, Condono Edilizio n.8590/C e successive varianti. Certificato di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1963 n.663 e successivo Certificato di Agibilità n.1 rilasciato il 04/01/2011.

L'unità immobiliare con porta d'ingresso a destra salendo le scale, è composta da 5,5 vani compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio, come previsti per legge.

Riscontrate difformità che potranno essere regolarizzate presentando una pratica Edilizia in Sanatoria presso il SUE di Taranto.

### Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29/06/2020

| <i>diritto</i>                            | <i>qt</i> | <i>perv. per</i>      | <i>rogante</i> | <i>data</i> | <i>trascr.</i> | <i>n°r.</i> |
|-------------------------------------------|-----------|-----------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| <i>Fg. 319 p.lla 2146 sub.35 —Leccese</i> |           |                       |                |             |                |             |
| proprietà                                 | 1/1       | Atto di compravendita | Leccese        | 10/08/2001  | 13/08/2001     | 17487       |

### Iscrizione

| <i>N.r.p.</i> | <i>Del</i> | <i>Tipo</i>        | <i>A favore</i> |
|---------------|------------|--------------------|-----------------|
| 4141          | 05/07/2010 | Ipoteca volontaria |                 |

### Trascrizioni

| <i>N.r.p.</i> | <i>Del</i> | <i>Tipo</i>       | <i>A favore</i> |
|---------------|------------|-------------------|-----------------|
| 12925         | 02/09/2020 | Pignoramento Imm. |                 |

### Documentazione allegata/verificata acquisita

| <i>prov.</i> | <i>plan. attual.</i> | <i>plan. cat.</i> | <i>plan. prog.</i> | <i>loc.</i> | <i>Visura camerale</i> | <i>cond.</i> |
|--------------|----------------------|-------------------|--------------------|-------------|------------------------|--------------|
| Si           | Si                   | Si                | Si                 | Si          | Si                     | Si           |

### Verifica allegato 2

| <i>n. trascr.</i> | <i>estr.mappa</i> | <i>c. cat.</i> | <i>c. ipot.</i> | <i>c. not.</i> | <i>D.U.</i> | <i>storico vent.</i> |
|-------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|----------------------|
| Si                | Si                | ---            | --              | Si             | ---         | Si                   |

| <b>Oneri condominiali</b>      |                             |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Imp. annuo gest./manut.</b> | <b>Spese già deliberate</b> | <b>Spese scadute e non pagate</b> |
| € 7.315,00                     | € ---                       | € ---                             |

*\*Con pec di riscontro del 29/10/2025, l'Amministratore pro tempore comunicava alla sottoscritta dette somme in morosità*

## **Metodo di stima e determinazione del più probabile valore di mercato**

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato. La stima viene effettuata in data 24/10/2025 e considerando le condizioni di stato manutentivo che risultano attualmente buone e che, gli immobili in zona sono stati oggetto di compravendita per valori medi di circa

### **Lotto 1:**

| Voce stimata | Quotazione (€/ mq.) | SUN (Sup. Utile Netta) | SCV (Sup. Comm. Vendibile)* |
|--------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| Ufficio      | €/ mq. 1.050,00     | mq. 82,80              | mq. 97,00                   |

*\* La Superficie Commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C DPR 138/1998*

|                        |                 |              |              |
|------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| Ufficio                | €/ mq. 1.050,00 | SCV 97,00 mq | € 101.850,00 |
| Regolariz. Urbanistica |                 |              | € 5.000,00   |
| Rimozione cartongesso  |                 |              | € 1.000,00   |

*Arrotondato per eccesso*

**Valore di mercato : € 96.000,00**

*(Euro novantaseimila/00)*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

Taranto li 28/10/2025

Il CTU  
Ing. Mia D'Eredità

### Descrizione sintetica

**Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile sito in Taranto (Ta), alla via Principe Amedeo, 60, posto al piano primo di un edificio per civili abitazioni composto da primo terreno e otto piani superiori e nono piano attico.**

**Edificato con Nulla Osta Edilizio del 13/09/1962 n.1002 prat. 84, Condonò Edilizio n.8590/C e successive varianti. Certificato di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1963 n.663 e successivo Certificato di Agibilità rilasciato al n.1 rilasciato il 04/01/2011.**

**Riscontrate difformità che potranno essere regolarizzate presentando una Pratica Edilizia in Sanatoria la cui spesa da affrontare è di circa € 5.000,00 comprese spese tecniche. Dovrà essere rimosso il cartongesso presente nei vani in quanto non rispetta l'altezza minima consentita per i luoghi di lavoro, spesa attualmente stimata in circa € 1.000,00. Planimetria catastale conforme.**

**L'unità immobiliare con porta d'ingresso a destra salendo le scale, è composta da 5,5 vani compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio, come previsti per legge. L'immobile è confinante nella sua interezza con via Principe Amedeo, vano scale, altra proprietà salvo altri.**

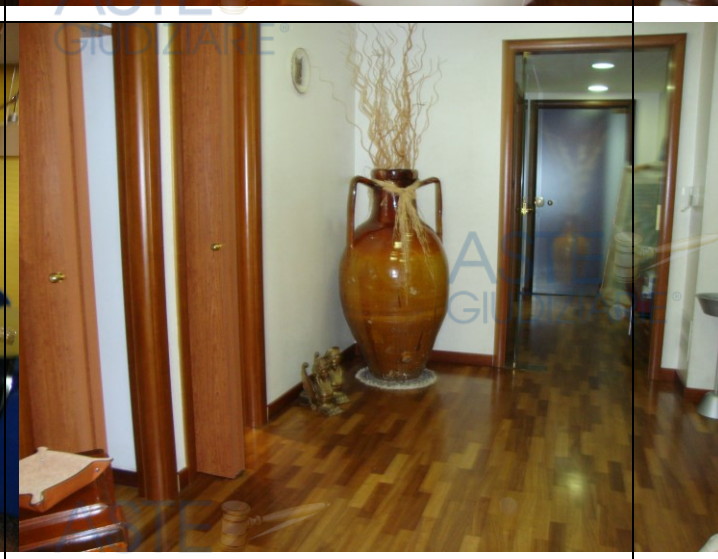
**Eventuali morosità verso il Condominio e/o terzi da verificare in quanto è avvenuto il passaggio di amministrazione.**

**Immobile censito all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto - sez. Fabbricati al Fg.319 p.la 2140 sub. 37 cat. A/10; classe 3, consistenza 5,5 vani (97,00 mq); Rendita Catastale € 2.300,82.-**

**Valore di mercato : € 96.000,00**

(Euro novantaseiemila/00)





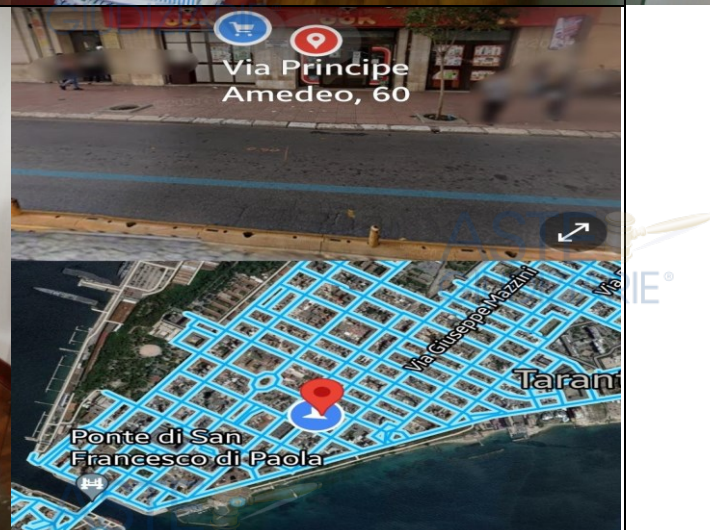


Foto nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14: Rilievo fotografico stato dei luoghi.-

Planimetria della zona.-

## ***Lotto 2***

***Descrizione sintetica: Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile sito in Taranto (Ta), alla via Principe Amedeo, 60, posto al piano primo di un edificio per civili abitazioni composto da primo terreno e otto piani superiori e nono piano attico.***

***Edificato con Nulla Osta Edilizio del 13/09/1962 n.1002 prat. 84, Condono Edilizio n.8590/C e successive varianti. Certificato di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1963 n.663 e successivo Certificato di Agibilità al n.1 rilasciato il 04/01/2011.***

***L'unità immobiliare con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, è composto da 13,5 vani compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio, come previsti per legge. L'immobile è confinante nella sua interezza con via Principe Amedeo, vano scale, altra proprietà salvo altri.***

***Immobile censito all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto - sez. Fabbricati al Fg.319 p.la 2140 sub. 38 cat. A/10; classe 3, consistenza 13,5 vani; Rendita Catastale € 5.647,46.-***

### ***Caratteristiche zona***

L'immobile è situato nella zona centrale di Taranto, ad alta densità abitativa e fortemente urbanizzata completa di urbanizzazioni primarie e secondarie. Essendo una zona centrale della città, è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano, risulta essere ricca di attività commerciali e avere accesso diretto ai pubblici servizi.

### ***Area pertinenziale***

Nulla da segnalare.

### ***Fabbricato***

Il fabbricato rispetta la classica tipologia di edificio residenziale multipiano in linea, è composto da piano terreno e otto piani in sopraelevazione e nono piano attico. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via P.Amedeo ed attraversando l'androne condominiale; l'accesso ai piani superiori avviene direttamente dal vano scala e/o ascensore. Il fabbricato è adibito prevalentemente a civili abitazioni con due unità immobiliari per piano e locali commerciali al piano terreno.

La struttura portante è stata realizzata mediante intelaiature di pilastri e travi in cemento armato e solai piani di copertura in latero-cemento. Le tamponature esterne sono state realizzate in conci di tufo, mentre le tramezzature interne sono state realizzate in segali di tufo. Le caratteristiche del fabbricato risultano essere tipiche dell'epoca di costruzione.

La finitura esterna delle facciate è del tipo graffiato plastico a colore e lo stato manutentivo risulta sufficiente.

### ***Unità immobiliare***

L'unità risulta ubicata al piano primo con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale ; è costituita da reception, vari vani ad uso ufficio, sala riunioni, servizi igienici, ripostiglio. Ampio disimpegno adibito a spazio comune.

### ***Materiali e impianti***

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione, rifinita con pavimenti del tipo monocottura, rifinito con battiscopa perimetrale; le pareti sono rifinite ad intonaco civile per interni a tre mani rifinito a stucco, le porte si presentano in buono stato e del tipo in legno tamburato, gli infissi esterni sono del tipo in pvc e vetro. Il bagno è completo di pavimenti e rivestimenti in ceramica, i

sanitari sono in porcellana completi di rubinetteria. Risulta completo di impianto elettrico, idrico-fognante, termico e citofonico, impianto antifurto.

### ***Stato manutentivo***

Da quanto osservato durante il sopralluogo, l'immobile risulta nella sua interezza in ottimo stato di conservazione. Ricontrata presenza di macchie di umidità ed esfoliazione della pittura a porzioni di pareti divisorie.

### ***Qualitative***

Inquinamento atmosferico: presente;

Inquinamento acustico: presente,

Esposizione : buona;

Luminosità: buona;

Funzionalità: normale;

Qualità finiture: normale.

### ***Stato di possesso***

Allo stato attuale l'immobile risulta nel pieno possesso di terzi con: contratto di Locazione ultranovennale inizio in data 28/12/2018 della durata di venti anni fino al 28/12/2038, rinnovandosi tacitamente per altri 5 anni alle medesime condizioni.

Cessione di Contratto di locazione in data 08/09/2020 opponibile alla procedura.

Canone di locazione stimato all'attualità per un immobile con le stesse caratteristiche e dimensioni è di circa Euro 13.886,40 annui.

### ***Consistenza***

| <b><i>Ambienti</i></b>                  |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b><i>Ambiente non residenziale</i></b> | <b><i>Superficie</i></b> |
| Reception                               | mq 26,60                 |
| Ufficio                                 | mq 11,00                 |
| Ufficio                                 | mq 11,10                 |
| Ufficio                                 | mq 11,90                 |
| Disimpegno                              | mq 5,10                  |
| Sala riunione                           | mq 28,50                 |
| Ufficio                                 | mq 11,90                 |
| Ufficio                                 | mq 9,00                  |
| Bagno                                   | mq 2,80                  |
| Bagno                                   | mq 3,20                  |
| Area comune                             | mq 35,00                 |
| Ripostiglio                             | mq 4,20                  |
| Disimpegno                              | mq 7,50                  |
| Ufficio                                 | mq 2,20                  |
| Ufficio                                 | mq 13,00                 |
| Ufficio                                 | mq 15,40                 |
| Ufficio                                 | mq 9,60                  |
| Ufficio                                 | mq 9,50                  |

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>Totale superficie</b> | <b>mq 217,50</b> |
|--------------------------|------------------|

*La modalità di rilevazione è del tipo misurazione diretta in loco effettuata con strumentazione laser.*

| <b>Riepilogo ambienti</b>          |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Tipologia</b>                   | <b>Area</b>       |
| Totale superficie non residenziale | <b>Mq. 217,50</b> |

## **Confini**

Confina con la pubblica via P. Amedeo, con vano scala, con altra proprietà, o aventi causa, salvo altri.

| <b>Catasto urbano - Dati aggiornati al 28/10/2025</b> |            |              |            |            |           |             |             |
|-------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| <b>Lt.</b>                                            | <b>Fg.</b> | <b>P.lla</b> | <b>Sub</b> | <b>Cat</b> | <b>Cl</b> | <b>Cons</b> | <b>Rend</b> |
| <b>Comune di Taranto</b>                              |            |              |            |            |           |             |             |
| 2                                                     | 319        | 2140         | 38         | A/10       | 3         | 13,5 vani   | € 5.647,46  |
| In ditta: 1/1                                         |            |              |            |            |           |             |             |

## **Pratica edilizia**

Edificato con Nulla Osta Edilizio del 13/09/1962 n.1002 prat. 84, Condono Edilizio n.8590/C e successive varianti. PdC n.22 del 06/02/2004 e SCIA in Sanatoria prot.n.179785 del 12/11/2010.

## **Agibilità**

Certificato di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1963 n.663 e successivo Certificato di Agibilità n.1 rilasciato il 04/01/2011.

## **Difformità**

Dal raffronto tra planimetria di progetto, catastale e lo stato dei luoghi, si riscontra che appaiono sostanziali difformità. Trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni, variazione dei prospetti architettonici e sagoma non congruente, precisando che per quanto riguarda quest'ultima, da vari sopralluoghi effettuati dalla scrivente, non è stato possibile verificare se effettivamente la muratura perimetrale di forma irregolare riportata nei vari progetti depositati in passato presso il SUE di Taranto, sia stata presumibilmente occultata nel corso del tempo. Precisando ancora che, per quanto riguarda la muratura perimetrale, viene riportata nei grafici per come è stata misurata e rilevata in fase di sopralluogo (vedere foto allegate). Il frazionamento realizzato non risulta essere stato autorizzato, così come non risulta autorizzato il cambio di destinazione d'uso (da ufficio a deposito).

Riscontrata stesse difformità per la planimetria catastale e categoria catastale e pertanto la sottoscritta ha provveduto all'aggiornamento della stessa. L'immobile risulta catastalmente censito come "deposito" mentre, in sede di sopralluogo, è stato accertato che è adibito ad uso ufficio.

## Condonabilità

Le difformità riscontrate, potranno essere regolarizzate presentando una Pratica Edilizia in Sanatoria, compreso anche il Cambio di Destinazione d'Uso e tutto quanto necessario per regolarizzare l'immobile. Il tutto per una spesa presumibile che attualmente risulta di circa € 13.000,00 comprese spese tecniche. Dovrà essere rimosso il cartongesso presente nei vani in quanto non rispetta l'altezza minima consentita per i luoghi di lavoro, spesa attualmente stimata in circa € 1.500,00. Nella valutazione si è tenuto in debito conto di quanto non assentito con idoneo titolo.

## Conclusioni

L'immobile sito in Taranto (Ta), alla via Principe Amedeo, 60, posto al piano primo di un edificio per civili abitazioni composto da primo terreno e otto piani superiori e nono piano attico.

Edificato con Nulla Osta Edilizio del 13/09/1962 n.1002 prat. 84, Condono Edilizio n.8590/C e successive varianti. Certificato di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1963 n.663 e successivo Certificato di Agibilità al n.1 rilasciato il 04/01/2011.

L'unità immobiliare con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, è composto da reception, vari vani adibiti ad ufficio, sala riunioni, servizi igienici ed un'ampia area comune, oltre accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio, come previsti per legge. Spese annue di circa € 1.368,00 complessive da dividersi successivamente. Riscoperte difformità che potranno essere regolarizzate presentando una pratica Edilizia in Sanatoria presso il SUE di Taranto.

### ***Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29/06/2020***

| <b><i>diritto</i></b>                            | <b><i>qt</i></b> | <b><i>perv. per</i></b> | <b><i>rogante</i></b> | <b><i>data</i></b> | <b><i>trascr.</i></b> | <b><i>n°r.</i></b> |
|--------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| <b><i>Fg. 319 p.lla 2146 sub.36 —Leccese</i></b> |                  |                         |                       |                    |                       |                    |
| proprietà                                        | 1/1              | Atto di compravendita   | Leccese.              | 10/08/2001         | 13/08/2001            | 17487              |

### ***Iscrizione***

| <b><i>N.r.p.</i></b> | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b> | <b><i>A favore</i></b> |
|----------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| 4141                 | 05/07/2010        | Ipoteca volontaria |                        |
|                      |                   |                    |                        |

### ***Trascrizioni***

| <b><i>N.r.p.</i></b> | <b><i>Del</i></b> | <b><i>Tipo</i></b> | <b><i>A favore</i></b> |
|----------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| 12925                | 02/09/2020        | Pignoramento Imm.  |                        |

### ***Documentazione allegata/verificata acquisita***

| <b><i>prov.</i></b> | <b><i>plan. actual.</i></b> | <b><i>plan. cat.</i></b> | <b><i>plan. prog.</i></b> | <b><i>loc.</i></b> | <b><i>Visura camerale</i></b> | <b><i>cond.</i></b> |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|
| Si                  | Si                          | Si                       | Si                        | Si                 | Si                            | Si                  |

### ***Verifica allegato 2***

| <b><i>n. trascr.</i></b> | <b><i>estr.mappa</i></b> | <b><i>c. cat.</i></b> | <b><i>c. ipot.</i></b> | <b><i>c. not.</i></b> | <b><i>D.U.</i></b> | <b><i>storico vent.</i></b> |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Si                       | Si                       | ---                   | --                     | Si                    | ---                | Si                          |

| <b>Oneri condominiali</b>      |                             |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Imp. annuo gest./manut.</b> | <b>Spese già deliberate</b> | <b>Spese scadute e non pagate</b> |
| € 1.368,00                     | € ---                       | € 7.315,00 ---                    |

*\*Con riscontro del 29/10/2025, l'Amministratore pro tempore comunicava alla sottoscritta dette somme in morosità*

## **Metodo di stima e determinazione del più probabile valore di mercato**

Il metodo di stima che la sottoscritta applica per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare all'attualità è quello sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevate per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in oggetto ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

Tenendo conto delle valutazioni tecnico – economiche sopra esposte, considerando le condizioni generali del fabbricato e lo stato manutentivo ed il contesto in cui è ubicato la sottoscritta espone di seguito il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato. La stima viene effettuata in data 28/10/2025 e considerando le condizioni di stato manutentivo che risultano attualmente sufficienti, e che, gli immobili in zona sono stati oggetto di compravendita per valori medi di circa

### **Lotto 2:**

| Voce stimata | Quotazione (€/ mq.) | SUN (Sup. Utile Netta) | SCV (Sup. Comm. Vendibile)* |
|--------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| Ufficio      | €/ mq. 1.050,00     | mq. 217,50             | mq. 263,00                  |

*\* La Superficie Commerciale è stata calcolata ai sensi dell'Allegato C DPR 138/1998*

|                        |                 |                |              |
|------------------------|-----------------|----------------|--------------|
| Ufficio                | €/ mq. 1.050,00 | SCV mq. 263,00 | € 276.150,00 |
| Regolariz. Urbanistica |                 |                | € 13.000,00  |
| Rimozione cartongesso  |                 |                | € 1.500,00   |

*Arrotondato per eccesso*

**Valore di mercato : € 262.000,00**

*(Euro duecentosessantadueamila/00)*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi, nella certezza di aver ben operato ai soli fini di giustizia.

Taranto li 28/10/2025

Il CTU  
Ing. Mia D'Eredità

*Descrizione sintetica*

*Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile sito in Taranto (Ta), alla via Principe Amedeo, 60, posto al piano primo di un edificio per civili abitazioni composto da primo terreno e otto piani superiori e nono piano attico.*

*Edificato con Nulla Osta Edilizio del 13/09/1962 n.1002 prat. 84, Condono Edilizio n.8590/C e successive varianti. Certificato di Abitabilità rilasciato in data 07/06/1963 n.663 e successivo Certificato di Agibilità al n.1 rilasciato il 04/01/2011.*

*L'unità immobiliare porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, è composto da 13,5 vani compresi accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio, come previsti per legge. L'immobile è confinante nella sua interezza con via Principe Amedeo, vano scale, altra proprietà della società debitrice, salvo altri.*

*Riscontrate difformità che potranno essere regolarizzate presentando una Pratica Edilizia in Sanatoria la cui spesa da affrontare è di circa € 13.000,00 comprese spese tecniche. Dovrà essere rimosso il cartongesso presente nei vani in quanto non rispetta l'altezza minima consentita per i luoghi di lavoro, spesa attualmente stimata in circa € 1.500,00.*

*Planimetria catastale conforme.*

*L'unità immobiliare porta d'ingresso a destra salendo le scale, è composto da quattro vani oltre accessori. Sono inoltre compresi tutti i diritti proporzionali di condominio, come previsti per legge. L'immobile è confinante nella sua interezza con via Principe Amedeo, vano scale, altra proprietà, salvo altri.*

*Eventuali morosità verso il Condominio e/o terzi da verificare.*

*Immobile censito all'Agenzia delle Entrate del Comune di Taranto - sez. Fabbricati al Fg.319 p.lla 2140 sub. 38 cat. A/10 classe 3, consistenza 13,5 mq; Rendita Catastale € 5.647,46.-*

**Valore di mercato : € 262.000,00**

*(Euro duecentosessantadueamila/00)*





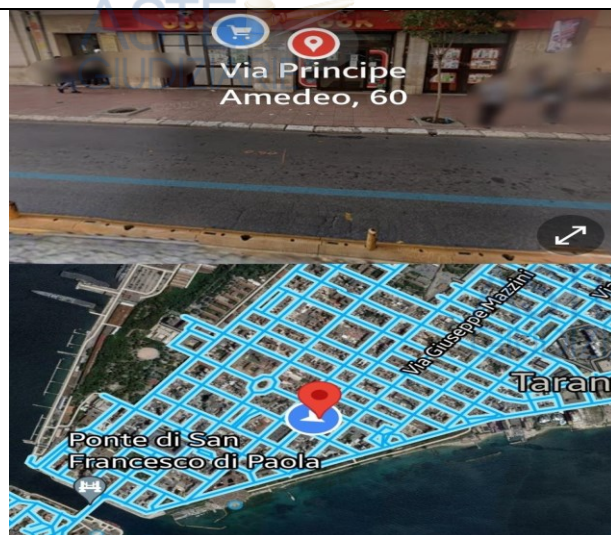


Foto nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14: Rilievo fotografico stato dei luoghi.-

Planimetria della zona.-

