



## Note sulla situazione catastale

Nessuna.

### Operazioni peritali

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

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visura catastale e planimetria catastale;
2. titolo di provenienza;
3. concessioni edilizie con grafici;
4. certificato di agibilità.

Inoltre sono state assunte informazioni circa l'entità delle spese condominiali e le morosità nei pagamenti.

### Sopralluogo

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 21.11.2025. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici delle concessioni edilizie riguardanti l'immobile. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo dell'immobile nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. Il verbale del sopralluogo è riportato negli allegati alla presente relazione.

### Informazioni sui proprietari dell'immobile

I proprietari hanno contratto matrimonio in data 05.10.1996 scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di



TARANTO n. R.G. 4247 / 2012 in data 24.12.2012 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi. Successivamente con sentenza del Tribunale di TARANTO n. 926 / 2017 in data 17.03.2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

## Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.



## Lotto unico



**Descrizione sintetica:** appartamento in Taranto, sito al 5° piano della scala IN1 dell'edificio "B5" alla Piazza G.B. Tedesco n. 12, distinto con il numero interno n. 18, composto da 6,5 vani catastali, avente una superficie utile di circa 94 mq. In C.F. al **fg 206, p.lla 31, sub. 1515**, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 6,5 vani, rendita 570,68 €.

## Descrizione della zona

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile, realizzato a partire dagli anni "90, fa parte del Centro Direzionale Mar Piccolo, nella zona di espansione di Paolo VI, non lontano dal Centro Commerciale Ipercoop e dal Politecnico di Taranto.





La zona è caratterizzata da una discreta urbanizzazione con numerosi edifici pluripiano per lo più a destinazione residenziale.

Ci sono anche insediamenti commerciali e servizi pubblici di varia natura compreso i trasporti per il collegamento alla città. La zona è servita dall'acqua, dalla fognatura e dal gas. Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

### Descrizione dell'immobile



Lo stabile (denominato "B5") in cui trovasi l'appartamento è composto da piano interrato, piano terra, piano ammezzato e 11 piani superiori. L'accesso al condominio avviene dal civico n. 12 di Piazza G.B. Tedesco, corrispondente alla scala "IN1". L'appartamento è posto al 5° piano, interno 18. Esso ha una distribuzione interna

semplice e funzionale con ingresso-soggiorno, corridoio-disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto, ripostiglio e 2 bagni, per una superficie complessiva interna (calpe-



stabile) di circa 94 mq. All'esterno ci sono 3 balconi (logge) per complessivi 19 mq. L'altezza interna è di m 2,68.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. L'appartamento, considerato il piano (5°) e l'esposizione, ha un





discreto illuminamento naturale.

Le strutture portanti dello stabile sono in c.a. con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature esterne hanno uno spessore di 30 cm. Le tramezzature interne hanno spessore 10 cm.

Le opere di finitura dell'appartamento sono di qualità economica, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione ad eccezione degli infissi esterni. Gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati. I pavimenti interni sono in gres. I



bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro semplice e tapparelle in pvc.



L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed al gas. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo e con radiatori in ghisa, non è funzionante per assenza della caldaia. Per l'acqua calda c'è un piccolo boiler a gas. I restanti impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. All'esterno, l'appartamento è dotato di 3 logge (balconi) in



posizione contrapposta, tutti protetti da parapetto in cls.

Lo stabile è dotato di doppio impianto ascensore.

Fa parte dell'immobile tutti i proporzionali diritti di condominio, come per legge e così come previsti dall'art. 1117 del c.c. su quanto destinato all'uso ed al godimento comune, così come meglio rappresentato nell'atto di compravendita del 05.06.2003 Notar Angelo R. Quaranta riportato negli allegati.

### Confini

L'appartamento confina nel suo insieme con pianerottolo vano scala IN1, con appartamento subalterno 1514, con corte comune, con torre uffici, con distacco verso scala IN1 del comparto B2 e con appartamento subalterno 1516.

### Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'appartamento è sufficiente. Lo stabile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

### Consistenza

La superficie interna calpestabile



dell'appartamento è di circa 94 mq mentre la superficie esterna dei balconi è di circa 19 mq. Nel dettaglio le superfici utili dei singoli ambienti sono riportate nella tabella che segue:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso-soggiorno	23,8 mq
Cucina	8 mq
Corridoio disimpegno	9,2 mq
1° bagno	5,9 mq
camera Letto n.1	17,9 mq
camera Letto n.2	10,5 mq
camera Letto n.3	10,9 mq
2° bagno	4,8 mq
Ripostiglio	2,7 mq
Balconi	19 mq
<b>Riepilogo</b>	
Appartamento	93,7 mq
Balconi	19 mq

La superficie commerciale, determinata dal sottoscritto ai sensi del DPR 138/98, è di **120 mq** (uguale a quella riportata nella visura catastale). Questa misura verrà utilizzata per la stima dell'appartamento.

### Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di un edificio per civili abitazioni realizzato con Concessione Edilizia n. 38 del 10.02.87 e successiva concessione edilizia in variante n. 86 del 17.03.1993. L'appartamento è dotato del certificato di agibilità n. 240 del 24/11/2004.

L'appartamento è sostanzialmente conforme agli elaborati grafici delle concessioni predette.



## Stato di possesso

L'appartamento è abitato dal sig. ██████████.

## Ulteriori informazioni

Relativamente alle spese condominiali il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni:

- l'importo mensile delle spese condominiali ammonta a circa 26,00 € oltre al circa 16,00 € relativi al super-condominio "Centro Direzionale Mar Piccolo";
- con riferimento alle spese non pagate al condominio ed al super-condominio le stesse ammontano a circa 2.200,00 € e comprendono condomini ordinari, spese straordinarie e AQP (consumo acqua potabile).

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 02.07.2025						
Comune di Taranto, Fg. 206, p.lla 31, sub 1515						
Diritto	Quota	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Quaranta A. Raffaele Notaio in Taranto	05.06.2003	11.06.2003	9198
L'immobile appartiene a ██████████ ██████████ per ½ della piena proprietà ciascuno.						
Precedentemente l'immobile apparteneva alla società ██████████" giusto decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 06.05.2002, trascritto il 20.05.2002 al n.r.p. 7779. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipologia	A favore		Contro	
1384	12.05.2023	Ipoteca in rinnovazione	ABBEY NATIONAL PLC FILIALE ITALIANA - Milano		[REDACTED]	
In rinnovazione dell'iscrizione n. 2233 del 11.06.2003						
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipologia	A favore		Contro	
12764	02.07.2025	Pignoramento	OLYMPIA SPV s.r.l. - Conegliano		[REDACTED]	
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	locaz.	estr. matr.	Cond.
Si	--	Si	Si	--	Si	---
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	Si	Si	--	Si	---	---

## Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici e agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 450,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98).

Pertanto il valore dell'appartamento è:

$$120 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 54.000,00 \text{ €}.$$

Detraendo le morosità condominiali innanzi determinate, si ha che il valore attuale dell'immobile è:

$$54.000,00 \text{ €} - 2.200,00 \text{ €} = 51.800,00 \text{ €} \text{ arrotondabile a } \mathbf{52.000,00 \text{ €}}.$$

Valore di mercato: € 52.000,00

(euro cinquantaduemila/00)

**PREZZO BASE** € 52.000,00

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO** € 2.000,00

Taranto, 12.12.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele

