

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, e risponda 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 inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;*
oppure
- se il creditore precedente 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 precedente 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, ossia il periodo 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 precedente 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 precedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini 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) 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). Allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) 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;

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;

4) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse 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, qualora 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) 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

ASTE GIUDIZIARIE
frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l’immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) 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, provveda laddove possibile ad allegarla 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) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) 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;

10) 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.);

11) 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);

12) depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà 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;

13) 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;

14) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati".

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
	1	<p>Piena proprietà dell'appartamento di 84,25 mq coperti</p> <p>facente parte del fabbricato sito in Taranto, alla via D'Alò Alfieri n.11, dotato di ascensore, ove è posto al secondo piano con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, articolato in ingresso, cucina abitabile, disimpegno, n.2 camere, bagno, ripostiglio per una superficie utile di 75,90 mq, a oltre a n.1 balcone su via Diego Peluso (lato est) di 3,00 mq e n.1 veranda di 2,85 mq che dovrà essere sanata, in quanto realizzata in assenza di autorizzazione edilizia; confinante nell'insieme a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con area cortilizia, a Sud con proprietà [REDACTED], ad Est con via Diego Peluso e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al [REDACTED].</p> <p>Via D'Alò Alfieri n.11, piano 2, ctg. A/4, Classe 5^, vani 4,5, r.c. € 499,67.</p>

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 16/06/2025.

All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Sig. Paolo

ANNUNZIATO per l'I.V.G., con funzione di Ausiliario del G.E., il Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per conto del locatario ([REDACTED]) che è intestataria

di regolare contratto di fitto registrato in data 12/11/2021. Il Sig. [REDACTED] ha

consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto

come da Verbale riportato all'allegato 5.

Individuazione dei lotti

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

Individuazione dei lotti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
	1	Appartamento di 84,25 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Taranto, alla via D'Alò Alfieri n.11, dotato di ascensore, ove è posto al secondo piano con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, articolato in ingresso, cucina abitabile, disimpegno, n.2 camere, bagno, ripostiglio per una superficie utile di 75,90 mq, a oltre a n.1 balcone su via Diego Peluso (lato est) di 3,00 mq e n.1 veranda di 2,85 mq che dovrà essere sanata, in quanto realizzata in assenza di autorizzazione edilizia; confinante nell'insieme a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con area cortilizia, a Sud con proprietà [REDACTED], ad Est con via Diego Peluso e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al [REDACTED]. Via D'Alò Alfieri n.11, piano 2, ctg. A/4, Classe 5 ^A , vani 4,5, r.c. € 499,67.

Catasto urbano – Lotti reindividuati

Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/5	5	4,5 vani	€ 499,67
In ditta: [REDACTED], in ragione di 1/2 indiviso							
ciascuno							

**Lotto unico – Alloggio in Taranto
Via D'Alò Alfieri n.11, piano 2
N.C.E.U. [REDACTED]**

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 84,25 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Taranto, alla via D'Alò Alfieri n.11, dotato di ascensore, ove è posto al secondo piano con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, articolato in ingresso, cucina abitabile, disimpegno, n.2 camere, bagno, ripostiglio per una superficie utile di 75,90 mq, a oltre a n.1 balcone su via Diego Peluso (lato est) di 3,00 mq e n.1 veranda di 2,85 mq che dovrà essere sanata, in quanto realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.

**FOTO AEREA****Caratteristiche zona (all. 1/a)**

L'immobile ricade in una zona semi-centrale dell'abitato di Taranto, denominato Rione Italia-Montegranaro, caratterizzato da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio, dotato di ascensore, sviluppantesi su sei livelli fuori terra: un piano terreno, adibito a una residenza ed a locali commerciali, e n.5 piani superiori adibiti esclusivamente a residenze, con strutture portanti costituite da telai di pilastri e travi in cemento armato, solai piani latero-cementizi e copertura piana.

L'alloggio è sito al piano secondo, ha accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio salendo le scale, sviluppa una superficie coperta di 85,25mq e si compone di ingresso, cucina abitabile, disimpegno, n.2 camere, bagno e un ripostiglio, per una superficie utile di 75,90 mq, oltre a n.1 balcone su via Diego Peluso (lato est) di 3,00 mq e n.1 veranda di 2,85 mq che dovrà essere sanata, in quanto realizzata in assenza di autorizzazione edilizia: delle spese necessarie per la sanatoria si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Di seguito i rilievi fotografici la cui numerazione rispetta quella indicata nella legenda della tavola grafica del rilievo allegata alla presente perizia.

**IMMOBILE
PIGNORATO**

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – BAGNO 1

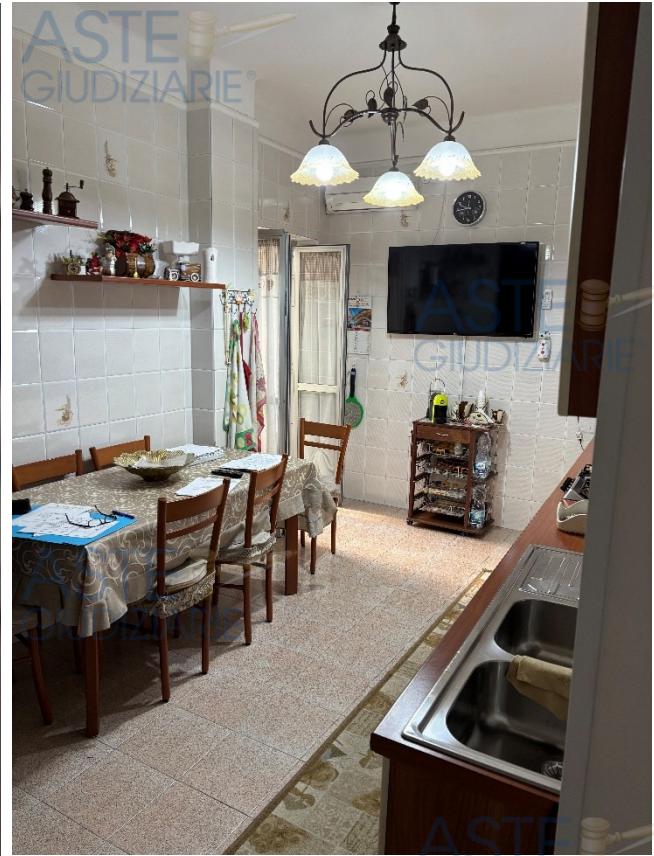


FOTO – CUCINA 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – INGRESSO 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO – RIPOSTIGLIO 4

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

10
ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – DISIMPEGNO 5



FOTO – CAMERA 6



FOTO – CAMERA 7



FOTO – VERANDA 8



FOTO – BALCONE 9



FOTO – PORTA INGRESSO 10

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti parte in granigliato e parte in ceramica con battiscopa sempre in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti murari in ceramica: il bagno presenta arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato, mentre la cucina è dotata di lavello in acciaio inox ad incasso. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono di vario tipo: in alluminio verniciato muniti di persiane esterne su via Diego Peluso, mentre sull'affaccio al cortile interno sono in metallo. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, citofonico, televisivo.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di particolare degrado delle strutture o delle rifiniture: nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è buono.

Superfici del bene

Sup. coperta alloggio	84,25 mq
Superficie residenziale	
Bagno 1	4,60 mq
Cucina 2	11,20 mq
Ingresso 3	9,90 mq
Ripostiglio 4	0,80 mq
Disimpegno 5	7,70 mq
Camera 6	21,00 mq
Camera 7	20,70 mq
Totalle	75,90 mq
Superficie non residenziale	
Veranda 8	2,85 mq
Balcone 9	3,00 mq
Totalle	5,85 mq

Confini

L'immobile confina a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con area cortilizia, a Sud con proprietà [REDACTED], ad Est con via Diego Peluso, salvo altri.

Catasto urbano (all. 2)

Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/5	5	4,5 vani	€ 499,67
In ditta: [REDACTED], in regime di comunione di beni, in ragione di ½ indiviso ciascuno							

Pratica edilizia (all. 3)

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Taranto l'area in cui ricade l'edificio è tipizzata D4 – edilizia esistente del tipo B.

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è risultato che l'edificio è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia rilasciata il 26/04/1956 cui ha fatto seguito la Dichiarazione di Abitabilità in data 14/04/1959.

Conformità e condonabilità (all. 2 e 3)

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità costituite da variazioni interne non significative, mentre è soggetta a sanatoria la veranda non autorizzata: nella determinazione del prezzo base si terrà conto anche delle spese aggiuntive derivanti dalla sanatoria in questione stimate in un totale di € 2.500,00 comprese spese tecniche e sanzioni.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà dei [REDACTED],

debitori esecutati, per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Ermanno LECCESE, rep.n° [REDACTED] del 09/06/2008, trascritto in data 11/06/2008 ai nn° [REDACTED], contro [REDACTED]

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):						
diritto	qt	provenienza	rogante	data	trascr.	n° g./p.
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio E. LECCESE	09/06/08	11/06/08	[REDACTED]
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai [REDACTED]						
[REDACTED] debitori esecutati da [REDACTED].						

Stato di possesso

L'immobile è attualmente condotto dalla [REDACTED], subentrata al Sig. [REDACTED] (garante), in forza di contratto di locazione del 03/11/2021, registrato il 12/11/2021 serie 3T [REDACTED], scaduto il 09/11/2024 e tacitamente rinnovato, come si evince dalla copia del pagamento dell'indennità di occupazione effettuato per il mese in corso (agosto 2025) dall'attuale conduttrice che si allega insieme ai dati di registrazione del medesimo contratto.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in prima battuta in data 17/09/2024 e poi ripetuta in data 22/07/2025 delle quali si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/b, a carico della debitrice esecutata sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn° [REDACTED] in data 11/06/2008 a favore di "CHE

BANCA! SPA" rep. n° [REDACTED] del 09/06/2008;
 - trascrizione del 11/06/2008 nn° [REDACTED] di atto di compravendita notaio E.
 LECCESE rep.n° [REDACTED] del 09/06/2008;
 - trascrizione di pignoramento immobiliare del 17/07/2024 nn° [REDACTED] a favore
 di "MEDIOBANCA PREMIER SPA" rep. n° [REDACTED] del 09/07/2024.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	---	---

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	---	Sì	---	Sì	---	Sì

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C4" di Taranto per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € 630,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. All'alloggio si ritiene di applicare il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,7 ed il coefficiente di piano pari a 0,96 (secondo piano con ascensore).

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono stati adottati i seguenti indici:

60% per le Verande e vani di tipologia affine;

Balconi e Terrazzi scoperti:

- in misura del 25% fino al valore della superficie coperta
- in misura del 10% per la differenza tra la superficie totale scoperta e il valore della superficie coperta.

Sup. commerciale alloggio:

$$84,25 \text{ mq} + 0,6 \times 2,85 \text{ mq} + 0,25 \times 3,00 \text{ mq} = 86,71 \text{ mq}$$

Valore commerciale totale:

A tale valore dovrà sottrarsi la quota di spese previste per le opere di adeguamento su citate che si stimano pari a € 2.500,00.

VALORE A BASE D'ASTA: € 36.710,00 - € 2.500,00 = € 34.210,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 84,25 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Taranto, alla via D'Alò Alfieri n.11, dotato di ascensore, ove è posto al secondo piano con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, articolato in ingresso, cucina abitabile, disimpegno, n.2 camere, bagno, ripostiglio per una superficie utile di 75,90 mq, a oltre a n.1 balcone su via Diego Peluso (lato est) di 3,00 mq e n.1 veranda di 2,85 mq che dovrà essere sanata, in quanto realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.

Confinante a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con area cortilizia, a Sud con proprietà [REDACTED], ad Est con via Diego Peluso, salvo altri.

Censito nel N.C.E.U. di Taranto al [REDACTED]. Via D'Alò Alfieri n.11, piano 2, ctg. A/4, Classe 5^ª, vani 4,5, r.c. € 499,67.

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità costituite da variazioni interne non significative, mentre è soggetta a sanatoria la veranda non autorizzata: nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto anche delle spese aggiuntive derivanti dalla sanatoria in questione stimate in un totale di € 2.500,00 comprese spese tecniche e sanzioni.

L'alloggio è attualmente occupato da terzi.

Prezzo base d'asta: € 34.210,00

**Iscrizioni**

N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
██████████	11/06/2008	Ipoteca Volontaria	CHE BANCA! SPA
Trascrizioni			
N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
██████████	11/06/2008	Compravendita	██████████
██████████	17/07/2024	Pignoramento	MEDIOBANCA PREMIER SPA



Taranto, 07.08.2025

*il C.T.U.**ing. Gianpiero VENUTO*