

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Versione conforme alla Direttiva del 07.02.2008

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: POLVERINO MARIA CARMELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2bdcff





TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 266/2024 promosso da:**

“.....”

contro

“.....”



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 266/2024 promosso da:**

“.....”

contro

“.....”

Verbale di giuramento: 11-10-2024

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

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

In particolare precisi se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato precisando se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento e per ciascuno degli immobili pignorati e se le certificazioni delle trascrizioni risalgano ad un acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel caso il creditore abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva si precisi, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

“.....” contro “.....”

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



degli immobili pignorati siano indicati sulla certificazione notarile.

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

Compiuto tale preliminare controllo, l'esperto provveda a

1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini, dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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

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

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

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

"....." contro "....."

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



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

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

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

7) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione del titolo in base al quale il compendio è occupato, se occupato da terzi, con riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ed alla loro verifica; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Verifichi inoltre, se i beni pignorati sono gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Specificare, inoltre, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura per pubblica utilità;

9) accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o

“.....” contro “.....”

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

in parte con risorse pubbliche;

10) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento espropriativo, nonché le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso a costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti;

12) depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione, da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati;

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

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

L'esperto, terminata la relazione, invii copia ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei

"....." contro "....."

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

Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
266/2024	Unico	Casa di civile abitazione sita nel Comune di Taranto, via Regina Elena n. 123, posta al terzo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composta da 4 vani catastali e confinante con detta via, proprietà o aventi causa e proprietà o aventi causa, salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 319 particella 3240, sub. 14, cat. A/3.

Dalla verifica della documentazione presente in atti e con riferimento al controllo della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione risale alla proprietà originaria pervenuta per atto di compravendita a rogito del notaio del 09.09.1993, trascritto il 29.09.1993 e pertanto antecedente di vent'anni il pignoramento.

La stessa certificazione riporta i dati catastali del bene oggetto di pignoramento che lo identificano univocamente.

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

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

Operazioni peritali

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

Sopralluogo

“.....” contro “.....”

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

Un primo sopralluogo è stato fissato in data 21.01.2025 giusta comunicazioni AR del 15.01.2025 ID 25000009372315 tornata al mittente per compiuta giacenza e mittente sconosciuto. In tale data la sottoscritta si è recata sui luoghi non riscontrando alcuno e provvedendo, congiuntamente all'Ausiliario del GE, a lasciare comunicazione scritta. Un secondo sopralluogo è stato fissato in data 19.02.2025 giusta comunicazioni AR del 12.02.2025 ID 25000009481312 anch'essa tornata al mittente per compiuta giacenza e mittente sconosciuto. Anche in questo caso ci si è recati sul posto riscontrando l'assenza del debitore e pertanto in data 28.02.2025 l'Ausiliario del GE ha provveduto a chiedere l'autorizzazione per l'accesso forzoso al bene.

In data 23.05.2025, previo l'intervento delle forze dell'ordine e del fabbro per l'accesso al bene, si è dunque potuto prendere visione dello stato dei luoghi eseguendo tutte le rilevazioni, metriche e fotografiche, necessarie al fine di ricavare le informazioni utili alla valutazione dell'unità edilizia.

Reindividuazione del lotto

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

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
266/2024	Unico	Appartamento sito nel comune di Taranto alla Via Regina Elena n. 123, al piano terzo, senza ascensore, composto da quattro vani ed accessori con affaccio alla strada e su cortile interno. Identificato al N.C.E.U. di Taranto al foglio 319, particella 3240, sub. 14, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita € 351,19.

Catasto - Reindividuazione del lotto

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Taranto	319	3240	14	A/3	2	4 vani	€ 351,19

“.....” contro “.....”

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



In ditta:

Descrizione lotto

Descrizione sintetica: Appartamento, sito al terzo piano senza ascensore, in Taranto alla via Regina Elena n. 123, composto da quattro vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto al bagno, due camere da letto, bagno con tramezzo non abitabile, piccolo ripostiglio sul balcone interno, doppio affaccio tanto sul fronte stradale che su cortile interno. L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa m 3,40; la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 50,00.

Caratteristiche zona

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni 30 con titolo edilizio risalente al 1938. Il bene è posto nel quartiere Borgo, in via Regina Elena angolo via Dante e dunque nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

La zona è molto popolare, caratterizzata da abitazioni edificate nello stesso periodo con tipologia costruttiva simile e dotata di urbanizzazioni tanto primarie che secondarie; non lontano è posto l'ospedale cittadino SS. Annunziata.

Fabbricato

Il fabbricato è stato costruito negli anni 30 e presenta una struttura in muratura portante e solai latero – cementizi tipica dell'epoca.

L'edificio è composto da piano terra e quattro piani superiori con destinazione abitativa. E' posto in aderenza ad altri edifici similari.

L'immobile tanto all'esterno che all'interno, non si presenta in un buono stato manutentivo.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da quattro vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto al bagno, due camere da letto, bagno con tramezzo non abitabile, piccolo ripostiglio sul balcone interno, doppio affaccio tanto

“.....” contro “.....”

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

sul fronte stradale che su cortile interno. L'altezza utile dell'abitazione è pari a circa m 3,40. L'unità immobiliare complessivamente sviluppa una superficie utile di circa mq 50,00.

Ambienti	
Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso	5,40
Soggiorno	17,10
Camera da letto matrimoniale	17,60
Camera	5,80
Bagno	3,40
Cucina	4,00
Totale	53,30
Ripostiglio	1,00
Balconi	5,00
Tramezzo su bagno	3,40

Riepilogo Ambienti			
Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di ragg.*	Sup. ragguagliata
Superficie utile	53,30	1,00	53,30
Sup. non residenziale (balconi, tramezzo e ripostiglio)	9,40	0,30	2,82
Superficie lorda	69,30	-	69,30
<i>* secondo D.P.R. 23/03/1998 n. 138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti.</i>			
Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 56,00 mq		
Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 72,00 mq		

Materiali e impianti

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti: elettrico sotto traccia, idrico-fognante, TV anche se datati. All'atto del sopralluogo tutte le forniture risultano staccate. La fornitura del gas per quanto ai fuochi avviene probabilmente con bombola esterna non rinvenuta in loco. Non è presente l'impianto di riscaldamento e

“.....” contro “.....”

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

L'acqua calda sanitaria doveva essere prodotta da uno saldino elettrico che si intravede sul tramezzo. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con colori chiari in tutti gli ambienti; le pareti del bagno e dell'ambiente adibito a cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura.

Il pavimento dell'unità immobiliare presenta una pavimentazione in piastrelle 35x35 in tutto l'appartamento; il pavimento del bagno invece è rifinito con gres porcellanato monocottura.

Gli infissi interni presenti sono in legno che per le loro fattezze sono risalenti alla costruzione del fabbricato. Per quanto agli infissi esterni, quelli della camera matrimoniale con affaccio su via Regina Elena e la porta finestra della cucina sono in legno, senza zanzariere con persiane e scuri. Gli altri infissi, le finestre del salone e dell'altra camera sono in alluminio elettrocolorato bianco con scuri.

L'appartamento non è provvisto di porta d'ingresso blindata ma di porta in legno con semplice serratura.

Stato manutentivo

Le condizioni dell'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, sono discrete ad eccezione di tracce di umidità riscontrate sul solaio del bagno. I balconi tanto con affaccio interno che su via Regina Elena non sono in condizioni ottimali e necessiterebbero di manutenzione.

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale non è conforme allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento della latrina, catastalmente posta sul balcone interno, all'interno dell'abitazione e nella presenza di una nuova camera. Si renderebbe necessario l'aggiornamento della planimetria catastale. Per tale operazione la scrivente stima prudenzialmente un esborso pari ad € 500,00.

Confini

L'unità immobiliare confina con vano scale, con via Regina Elena e con altre unità immobiliari.

Catasto urbano							
Comune	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Taranto	319	3240	14	A/3	2	4 vani	€ 351,19
In ditta:							

Pratica edilizia

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato con autorizzazione del Podestà del 27.01.1938.

Abitabilità/Agibilità

L'immobile non è dotato di dichiarazione di abitabilità per l'ottenimento della quale si stima cautelativamente un importo pari ad € 1.500,00.

Conformità/Difformità

La situazione reale differisce dal progetto depositato in comune per una diversa distribuzione degli spazi interni consistente: nella creazione di un vano interno e nello spostamento del bagno presente sul balcone interno all'interno dell'abitazione con accesso diretto dal vano cucina e creazione, sul medesimo, di un piccolo tramezzo/soppalco non abitabile.

L'accesso diretto del bagno dal vano cucina non è conforme a quanto prescritto dal Regolamento Comunale di Igiene e Sanità Pubblica che prevede che i locali adibiti a bagno non possano appunto avere accesso diretto dal vano cucina a meno della creazione di un antibagno. Nel caso in esame pertanto, per conservare la posizione del bagno, sarà necessario realizzare un antibagno.

Le difformità presenti possono essere sanate previa presentazione di una SCIA a sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Per tale operazione la scrivente stima prudenzialmente un esborso pari ad € 2.500,00.

Stato di possesso

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà del sig. _____, separato e comunque

“.....” contro “.....”

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

in regime di separazione dei beni. All'atto del sopralluogo il bene si presentava disabitato anche se si sono rinvenuti effetti personali, come se l'appartamento fosse saltuariamente occupato.

Altre informazioni utili per l'acquirente

Non è presente un condominio e non è stato possibile reperire informazioni in merito.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

pignoramento: 23/09/2024 a favore di .						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Lotto unico – Appartamento al piano terzo in Taranto alla via Regina Elena n. 123						
Proprietà	1	Atto di compravendita	Notaio	11/01/2008	17/01/2008	1382/947
Proprietario:						

Iscrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
14158/2866	28/05/2009	Ipoteca Legale	
1383/285	17/01/2008	Ipoteca volontaria	.

Trascrizioni

N.r.p.	del	Tipo	A favore
23786/18130	23/09/2024	Pignoramento immobiliare	
27668/18226	07/10/2010	Pignoramento immobiliare	

Documentazione allegata/verificata

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

“.....” contro “.....”

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

12

Altri allegati: documentazione fotografica, verbali di sopralluogo, estratto di matrimonio.

Metodo di stima-Determinazione del valore

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

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

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

Premesso quanto sopra, la sottoscritta mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tenendo conto delle considerazioni effettuate in merito alla presentazione della pratica edilizia a sanatoria e dell'agibilità, dell'aggiornamento catastale, nonché tenendo conto della riduzione da effettuare per l'assenza della garanzia per vizi del bene (art. 568 c.p.c) stimata per il caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, determina come segue il valore dell'immobile:

Superficie commerciale vendibile mq 72,00 x €/mq 500,00	36.000,00 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene (5%)	1.800,00 €
A detrarre costo per aggiornamento catastale (DOCFA)	500,00 €
A detrarre costo per pratica di sanatoria (art. 36/37 DPR 380/2001) e dell'agibilità	4.000,00 €
TOTALE	29.700,00 €

Lotto unico – Appartamento in Taranto

€ 29.700,00

“.....” contro “.....”

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

13

Descrizione sintetica del lotto

Appartamento, sito al terzo piano, senza ascensore, in Taranto alla via Regina Elena n. 123, composto da quattro vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto al bagno, due camere da letto, bagno con tramezzo non abitabile, piccolo ripostiglio sul balcone interno, doppio affaccio tanto sul fronte stradale che su cortile interno. L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa m 3,40, la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 50,00.

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni 30 con titolo edilizio risalente al 1938, presenta una struttura in muratura portante e solai latero - cementizi; è composto da piano terra e quattro piani superiori con destinazione abitativa. E' posto in aderenza ad altri edifici similari e non si presenta in un buono stato manutentivo.

Il fabbricato è collocato nel quartiere Borgo, in via Regina Elena angolo via Dante e dunque nelle immediate vicinanze del centro cittadino. La zona in cui è posto il bene è molto popolare, caratterizzata da abitazioni edificate nello stesso periodo con tipologia costruttiva simile e dotata di urbanizzazioni tanto primarie che secondarie; non lontano è posto l'ospedale cittadino SS. Annunziata.

L'unità immobiliare confina con vano scale, con via Regina Elena e con altre unità immobiliari; è censita nel N.C.E.U. al foglio 319, particella 3240, sub. 14, categoria A/3, consistenza 4 vani, rendita € 351,19; in ditta .

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato con autorizzazione del Podestà del 27.01.1938 e non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà del signor , giusta atto notaio del 11.01.2008 trascritto in data 17.01.2008 ed è allo stato attuale disabitato.

Valore di mercato

€ 29.700,00

Taranto, Maggio 2025

Il C.T.U.

Arch. Maria Carmela Polverino