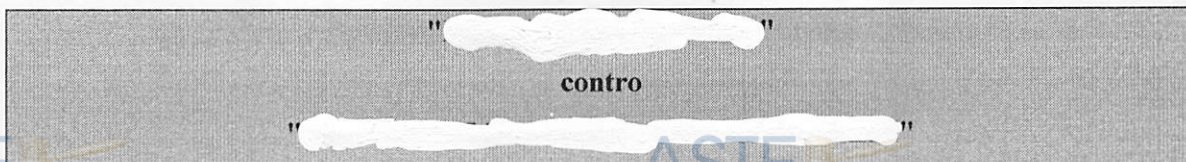


TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Lorusso Cosima nel procedimento
di esecuzione immobiliare n° 282/2022 R.E. promossa da:



Udienza di giuramento: 19 maggio 2023 – mediante accettazione telematica pervenuta con decreto del 15 maggio 2023. All'udienza, dopo l'accettazione telematica, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Arch. Lorusso Cosima, nominata esperto, i seguenti quesiti:

- 1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;*
 - c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
 - c₁) *se le opere sono sanabili;*

- c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
- c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
- c4) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

- d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;
- e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Carosino		
282/22	UNO	Appartamento a uso abitazione, sito in Carosino alla Via Cesare Battisti civico 30 posta al piano terra, composta da 3 vani, accessori, annesso retrostante ortale pertinenziale, sovrastanti due vani, accessori e terrazzo a livello primo piano.

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto							
UNO	7	550	3	A/3	2	7 vani	€ 433,82
In ditta:							
CF: _____ - Proprietà per 1/2							
CF: _____ - Proprietà per 1/2							

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale relativa ai beni in oggetto riproduce la corretta indicazione della titolarità di diritti e oneri reali, conformemente a quanto emerge dagli atti notarili; inoltre, dati, consistenza e categoria risultano sostanzialmente corretti e rispondenti allo stato di fatto a meno di modeste differenze riscontrate tra le misure rilevate sulle planimetrie catastali e il raffronto dello stato di fatto. Ad ogni modo, le stesse risultano di modesta entità. Si riscontra conformità rispetto alla Scia n. 548 del 22.01.2014, in variante al P.D.C. n.2 del 13.01.2011, a meno di piccole traslazioni di tramezzature interne, della scala interna e di una porta di accesso al cortile, che dovranno essere conformate allo stato di fatto, mediante pratica edilizia in sanatoria.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione telematica del conferimento da CTU e sono proseguite attraverso l'invio delle raccomandate e pec, di avviso a debitore e legale creditore; inoltre, si è provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici comunali, catastali, immobiliari e notarili.

Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato fissato per il 23 giugno 2023, con raccomandata a/r, e, la ricevuta è stata ottenuta solo dal _____ mentre, non c'è stata notifica di ritiro da parte dalla _____. La sottoscritta, congiuntamente con l'ausiliare del G.E., l'avv. Gisella Fico, si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per effettuare il sopralluogo. Le parti debentrici non si sono presentate, per cui il sopralluogo è avvenuto alla presenza dei sig.ri _____ e di sua figlia _____, del sig. _____ e dei suoi due figli minori presenti nell'immobile in qualità di locatari, che hanno autorizzato l'accesso all'immobile dopo aver consultato telefonicamente la sig.ra _____. La sottoscritta, nominata CTU nella procedura in oggetto, ha quindi espletato le operazioni peritali, fotografando e rilevando il bene ed inoltre, preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie, ricavando le informazioni utili per la reindividuazione del bene, al fine di una corretta valutazione.



C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto
Esecuzione immobiliare n° 282/2022 R.E. - Promossa da _____ contro _____

Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato e considerate le condizioni dello stato dei luoghi dell'immobile, ritiene di dover procedere mediante il seguente lotto unico:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Carosino		
282/22	UNICO	Appartamento destinato a civile abitazione, sito in Carosino alla Via Cesare Battisti civico 30, posta al piano terra, composta da 3 vani e accessori, annesso retrostante ortale pertinenziale, sovrastanti due vani, accessori e terrazzo a livello primo piano

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto							
UNICO	7	550	3	A/3	2	7 vani	€ 433,82
In ditta:							
CF: - Proprietà per ½							
CF: - Proprietà per ½							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto
Esecuzione immobiliare n° 282/2022 R.E. – Promossa da ntro

5

Lotto Unico

Piena proprietà di appartamento destinato a civile abitazione, in fabbricato indipendente, ricadente in zona residenziale sita in Carosino, con accesso da via Cesare Battisti civico 30, posto al piano terra, composta di 3 vani, accessori, annesso retrostante ortale pertinenziale, sovrastanti due vani, accessori e terrazzo a livello, con porta d'ingresso su via Cesare Battisti.

Caratteristiche zona

Il fabbricato e le relative pertinenze oggetto di valutazione, sono ubicate in via Cesare Battisti, civico 30, in una zona residenziale, nel centro di Carosino. L'area in cui ricade il bene è collocata in pieno centro cittadino, in prossimità della Villa Comunale e di Piazza Vittorio Emanuele.



C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto
Esecuzione immobiliare n° 282/2022 R.E. - Promossa da contro

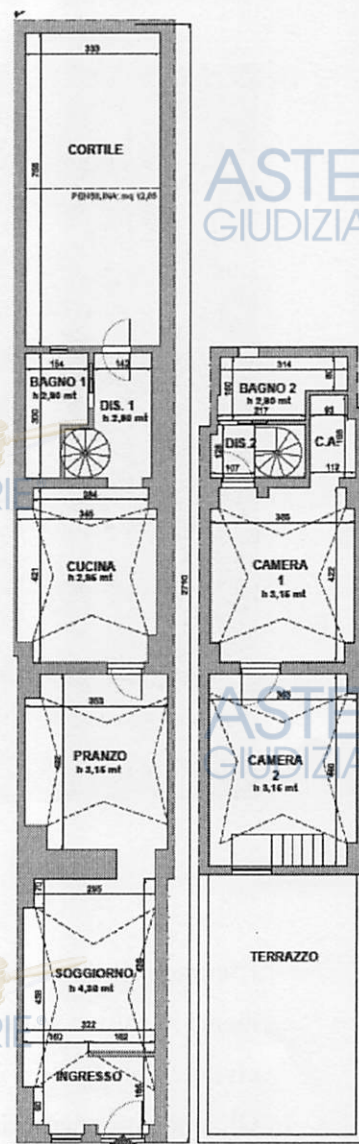
Fabbricato

L'immobile, oggetto di procedura, ha una forma pressoché rettangolare e risulta realizzato in struttura in muratura portante, costituita da conci di tufo e solai voltati a stella, in tutti i vani principali del piano terra e piano primo a meno di un vano, presente sia a piano terra che a piano primo, con solaio piano, certamente realizzato in epoca successiva rispetto al resto dell'immobile caratterizzato da volte a stella su entrambi i piani. L'immobile è edificato a schiera con altre unità unifamiliari in parte del tutto simili e la facciata principale risulta semplicemente intonacata. L'unità confina a ovest ed est con immobili di altre proprietà del tutto simili, a sud con via Cesare Battisti e a Nord con altre pertinenze esterne prossime alla villa Comunale. L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su tutte le parti impiantistiche, nonché sulle parti interne ed esterne e sul lastrico solare.

Unità immobiliare e Pertinenze

UNITA' IMMOBILIARE: L'immobile, destinato e utilizzato come civile abitazione, è composto da una sequenza di stanze in linea, perpendicolare rispetto alla pubblica via. Entrando si riscontra un ingresso diviso da un tramezzo con il soggiorno ed in successione, sala da pranzo, cucina abitabile, disimpegno con scala a chiocciola, servizio igienico e ingresso alla pertinenza esterna coperta in parte con una pensilina in grecata in plexiglass e struttura in ferro in pessimo stato manutentivo.

Al piano superiore, insistono due camere da letto, con ingresso sequenziale, prive quindi di disimpegno di distribuzione oltre ad un servizio igienico. L'immobile si presenta con ambienti tutti voltati a stella ad eccezione dell'ultimo vano, di entrambi i livelli. L'appartamento ha un'altezza utile variabile, nel soggiorno - ingresso di circa mt 4,30 in chiave, sala da pranzo e due vani superiori di circa mt 3,15 in chiave, cucina di circa mt 2,95 in chiave, mentre disimpegni e bagni hanno una altezza in piano di circa mt 2,90. Nel complesso, seppur di tipologia edilizia rispondente alla antica concezione locale, la disposizione dei vani risulta poco corretta e non rispettosa della normativa igienico sanitaria, considerato che si può accedere a ciascuno vano solo passando attraverso



so i vani precedenti, che gli ambienti centrali risultano tutti privi di finestre, che non è presente un servizio igienico maggiore di mq 4.50. L'abitazione risulta avere una corretta divisione tra zona giorno e zona notte, seppur la stessa è servita da una scala a chiocciola di diametro di cm 120, non risulta rispondente alla normativa per civile abitazione, che necessita, di una larghezza minima di scala di cm 90, rispetto ai cm 60 riscontrati. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di **mq. 95,98 circa di superficie utile interna, mq 48,35 di superfici pertinenziali scoperte (cortile e terrazzo) per una superficie lorda determinata valutando per intero le tramezzature interne, per il 50% i muri sul confine, per il 30% le pertinenze esterne fino a 25 mq e per il 10 % la parte eccedente i 25 mq, pari a circa mq 133,85**. Sono presenti barriere architettoniche, considerata la presenza di una scala, peraltro non a norma, di un gradino di circa cm 10 tra pranzo e cucina



Materiali e impianti

L'immobile, attualmente utilizzato dai locatari, è dotato di finiture di mediocre livello ed attualmente in cattivo stato manutentivo. Le pareti interne dell'immobile sono tutte trattate con intonaco civile e tinteggiate a meno di parte dei due servizi igienici e della cucina, rivestiti con piastrelle. Gli ambienti interni risultano pavimentati con ceramica con scaglie di quarzo, a meno dei due ser-

vizi igienici, pavimentati con ceramica di colore chiaro ed utilizzata anche per i rivestimenti. Le pertinenze esterne risultano tutte pavimentate con mattonelle in cemento color cotto. I due bagni risultano dotati entrambi di piatto doccia, vaso igienico, bidet e lavabo, in ceramica smaltata di colore bianco. L'appartamento, sui soli prospetti corti, è dotato di infissi in pvc, protetti da persiane. I marmi delle soglie e degli stipiti risultano in travertino. La porta d'ingresso, blindata, risulta realizzata con pennellature in legno e attualmente in buone condizioni. Internamente, le porte sono rivestite in legno laminato con pannellature cieche. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in parte a vista (punti luce in volta) ed in parte sottotraccia, telefonico, e impianto idrico-sanitario allacciato alla rete cittadina; inoltre, è presente un impianto di riscaldamento autonomo, composto da corpi riscaldanti in ghisa, ma non è presente l'allaccio del gas; vi è uno scaldabagno elettrico nel disimpegno del piano terra.

Stato manutentivo

L'appartamento e pertinenze annesse, si presentano complessivamente in cattivo stato manutentivo. I materiali, di medio livello, risultano omogenei tra loro. Si riscontrano problemi di umidità sui muri e sui solai voltati, e si segnala la mancanza di areazione ed illuminazione adeguati in tutti gli ambienti. Al primo piano si evidenziano problemi di infiltrazione d'acqua in corrispondenza del giunto strutturale tra il vecchio corpo di fabbrica, distinguibile dai solai a stella ed il successivo ampliamento con solaio piano. Nei bagni in particolare, ma in tutti gli ambienti, si riscontrano fenomeni di condensa, causati da una insufficiente areazione che rende non abitabili gli ambienti dell'immobile, rispetto alla normativa sanitaria vigente. Non si riscontra alcun impianto di trattamento d'aria, ma esclusivamente uno split di condizionamento che non genera ricircolo d'aria con l'esterno, ma ha solo il compito di raffreddare e riscaldare l'ambiente. L'immobile necessita di adeguamenti normativi relativamente all'areazione di tutti gli ambienti, all'illuminazione naturale, ed alle dimensioni del vano scala e della mancata presenza di almeno un servizio igienico mpm inferiore a mq 4.50.

Conclusioni

L'appartamento, nel complesso, in cattivo stato manutentivo, evidenzia una disposizione interna corretta, considerata la divisione tra zona giorno e zona notte. Gli ambienti risultano tutti privi di illuminazione naturale e areazione a meno degli ambienti prossimi al prospetto principale su strada ed a quello su corte interna. Le pertinenze annesse quali cortile e terrazzo risultano entrambi accessibili dalle aree interne all'abitazione. Anch'esse, necessitano di manutenzione e si segnala la

presenza di una pensilina, sulla corte interna, non autorizzata e realizzata con struttura metallica, attualmente in pessimo stato di conservazione.

Pertinenze

L'unità immobiliare in oggetto è così composta:

<i>Unità Immobiliare piano terzo</i>	
<i>Ambienti Interni</i>	<i>Superficie</i>
ingresso	5,80
soggiorno	14,05
pranzo	14,35
cucina	14,15
Disimpegno 1	5,30
servizio igienico 1	3,70
servizio igienico 2	4,00
Disimpegno 2	1,35
Camera 1	14,45
Cabina Armadi	2,28
Camera 2	16,55

<i>Ambienti Esterni</i>	<i>Superficie</i>
cortile	25,15
terrazzo	23,20

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie lorda *	133,85
Superficie utile interna	95,98
Superficie esterne - pertinenze	48,35

(*) Determinata valutando per intero le tramezzature interne e i muri esterni pertinenziali per $\frac{1}{2}$ i muri sul confine, per il 30% le pertinenze esterne fino a 25 mq e per il 10 % la parte eccedente i 25 mq.

Confini

Il fabbricato, realizzato in linea con altre unità residenziali del tutto simili, risulta confinante a sud su via Cesare Battisti, a nord con giardino pertinenziale ed a ovest ed est con unità del tutto simile a quella in oggetto.

Catasto urbano							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto							
UNICO	7	550	3	A/3	2	7 vani	€ 433,82
In ditta:							
: CF						· Proprietà per ½	
: CF						· Proprietà per ½	

Pratica edilizia e Abitabilità

La sottoscritta ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Taranto una verifica della eventuale legittimità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dei beni oggetto di valutazione ed ha riscontrato, in seguito a espressa richiesta, che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1967 e che successivamente a tale data sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria in virtù del **Permesso di Costruire n.2 del 13.01.2011**, per manutenzione ordinaria e straordinaria e successive variazioni interne per le quali è stata presentata **SCIA in data 22.01.2014, protocollo n. 548**, in cui si chiedeva il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione. Successivamente alla realizzazione delle opere autorizzate con SCIA, risulta essere stata rilasciata dal comune di Carosino, la **certificazione di civile abitazione n.2181 del 12.03.2014**.

Difformità e Sanabilità

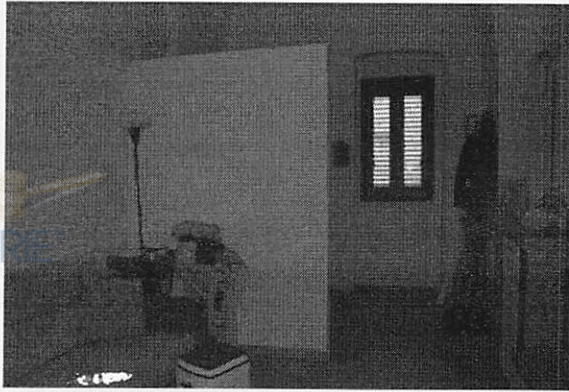
L'immobile in oggetto risulta difforme rispetto ai titoli edilizi autorizzati dal Comune di Carosino, per alcune modeste difformità di tramezzature interne, spostamento e modifica delle dimensioni degli infissi, presenza di pensilina nella corte sterna. Tali difformità, potranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia, da inoltrare, a firma di un tecnico abilitato presso l'ufficio tecnico del Comune di Carosino. Premesso quanto sopra, si prevede che il costo per la sanatoria dell'immobile sopra descritto possa essere definito mediante la richiesta di una SCIA, con una previsione di oneri e sanzioni pari a € 1.500.

Inoltre, alle spese per sanzioni amministrative e diritti di segreteria dovranno aggiungersi le spese di un tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia oltre le spese di accatastamento, per

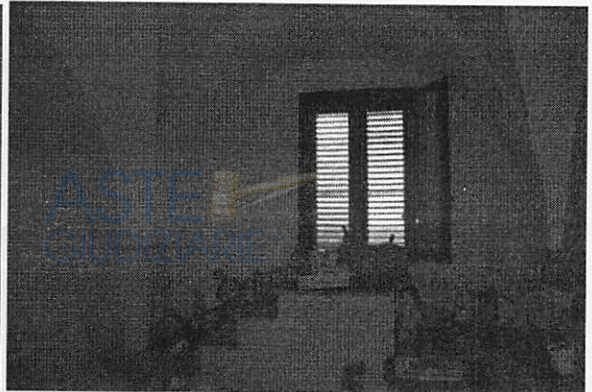
C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto
Esecuzione immobiliare n° 282/2022 R.E. – Promossa da _____ contro _____

11

circa € 1.500,00, per cui si prevede una spesa complessiva di € 3.000,00 per la sanatoria e l'accatastamento del bene. Si segnala che l'immobile non risulta rispettare le norme igienico sanitarie per la mancata areazione ed illuminazione naturale, per la mancanza di un servizio igienico minimo pari a mq 4,50, per la presenza di una scala di larghezza pari a cm 60, rispetto a cm 90 dovuti negli ambienti destinati a civile abitazione. Non si riscontra un impianto di riscaldamento funzionante.



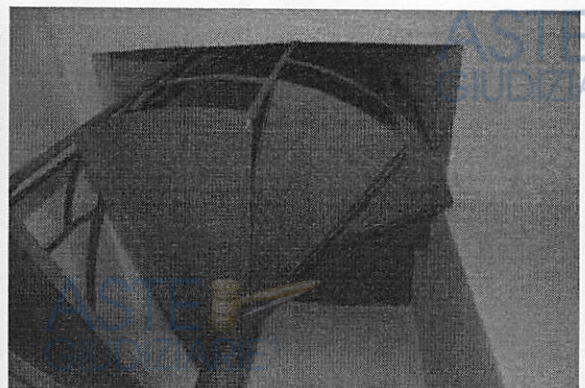
Ingresso - Soggiorno



Camera da letto 1° piano - accesso terrazzo

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà per ½ della sig.ra _____, C.F.: _____, nata a _____, il _____ e per l'ulteriore ½ del sig. _____, C.F.: _____, nato a _____ il _____, per atto di compravendita, del notaio Angelina Latorraca del 27 marzo 2014, repertorio n° 132.052, raccolta n° 24.645, trascritto a Taranto il 31 marzo 2014 ai nr. 6856/5663. Dall'estratto di matrimonio allegato, si evince che, il sig. _____, risulta sposato con la sig.ra _____ e che gli stessi hanno contratto matrimonio a _____ il _____. La sig.ra _____ risulta nubile.



Stato di possesso

Attualmente l'appartamento è utilizzato dalla [redacted] e dalla sua famiglia, in qualità di locatari

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 07.11.2022

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	1/1	compravendita	Angelina Latorraca	27.03.14	31.03.14	6856/5663

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
6857/557	31.03.2014	Ipoteca volontaria	[redacted]

Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
31425/22774	07.11.2022	Pignoramento immobiliare	[redacted]

Successioni

Esecutato deceduto	Domanda di successione
no	no

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No

Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	Si	Si	Si	No	No

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima. Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento. La scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche). Per la scelta del valore, si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo conto tuttavia di tutte le specifiche caratteristiche in questione, in particolare della situazione edilizia e della sua ubicazione.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta, mediando i risultati delle indagini, e alla luce delle osservazioni che precedono, ha ritenuto opportuno avere un ulteriore confronto con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, osservatorio OMI, **secondo trimestre 2022, che attribuisce alle civili abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale un valore minimo di € 400 e massimo di € 590.**

Tuttavia, si ritiene corretto determinare il valore del bene anche in funzione dello stato di fatto rilevato e di quanto rilevato in termini di mancata rispondenza alla normativa igienico sanitaria. Per tutto quanto detto, si ritiene corretto attribuire i seguenti valori:

bene	dimensioni	Costo stimato	totale
<i>Abitazione</i>	<i>133,85 mq</i>	<i>500,00 €/mq</i>	<i>66.925,00 €</i>

A tale importo dovranno essere sottratte le spese di sanatoria comprensive di sanzioni, diritti di istruttoria, spese del tecnico ed accatastamento per un valore complessivo di circa

$$€ 66.925,00 - € 3.000 = € 63.925,00$$

VALORE DEL BENE IN C.T. € 64.000,00 (sessanta quattromila/00)

In fede,

Arch. Lorusso Cosima

Taranto, 11 maggio 2026



Descrizione sintetica

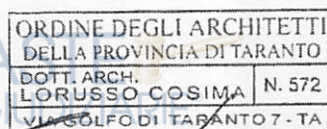
Piena proprietà di appartamento destinato a civile abitazione, in fabbricato indipendente, ricadente in zona residenziale sita in Carosino, con accesso da via Cesare Battisti civico 30, posto al piano terra, composta di 3 vani, accessori, annesso retrostante ortale pertinenziale, sovrastanti due vani, accessori e terrazzo a livello, con porta d'ingresso su via Cesare Battisti. L'immobile, destinato e utilizzato da locatari come civile abitazione, è composto da due livelli ed al piano terra è collocato un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, scala a chiocciola, servizio igienico ed accesso al cortile pertinenziale interno. Al secondo piano sono collocate due camere da letto ed un servizio igienico. Nel N.C.E.U. del Comune di Carosino, l'appartamento risulta in ditta 1/2 a e per 1/2 a , foglio di mappa 7, **particella 550, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale € 433,82.** L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di mq. 95,98 circa di superficie utile interna, mq 48,35 di superfici pertinenziali scoperte (cortile e terrazzo) per una **superficie lorda pari a circa mq 133,85.** Sono presenti barriere architettoniche, considerata la presenza di una scala a chiocciola per il raggiungimento della zona notte, peraltro non a norma e di un gradino di circa cm 10 tra sala da pranzo e cucina. L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1967 e successivamente a tale data sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria in virtù del Permesso di Costruire n.2 del 13.01.2011, per manutenzione ordinaria e straordinaria e successive variazioni interne per le quali è stata presentata SCIA in data 22.01.2014, protocollo n. 548, con cambio di destinazione d'uso in civile abitazione. Successivamente alla realizzazione delle opere autorizzate con SCIA, risulta essere stata rilasciata dal comune di Carosino, la certificazione di civile abitazione n.2181 del 12.03.2014. L'immobile in oggetto risulta difforme rispetto ai titoli edilizi autorizzati dal Comune di Carosino, per modeste difformità di tramezzature interne, spostamento e modifica delle dimensioni degli infissi, presenza di pensilina nella corte sterna. Tali difformità, potranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia, da inoltrare, a firma di un tecnico abilitato presso l'ufficio tecnico del Comune di Carosino. Si segnala che l'immobile non risulta rispettare le norme igienico sanitarie per la mancata areazione ed illuminazione naturale degli ambienti interni, per la mancanza di un servizio igienico minimo pari a mq 4,50, per la presenza di una scala di larghezza pari a cm 60, rispetto a cm 90 dovuti negli ambienti destinati a civile abitazione. Non si riscontra un impianto di riscaldamento funzionante.

Valore di mercato: € 64.000,00 (sessanta quattromila/00)

In fede,

Taranto, 11 maggio 2026

Arch. Lorusso Cosima



C.T.U.: Arch. Lorusso Cosima – via Golfo di Taranto, n.7, Taranto

Esecuzione immobiliare n° 282/2022 R.E. – Promossa da

contro

15