

ASTE
GIUDIZIARIE®
PRISMA SPV SRL
CONTRO
■■■■■

+ 1

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA 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 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 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 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, 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 procedente 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 procedente 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 la 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 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 simile 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 allegarlo 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) 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. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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 periziati".*

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
██████████/24	1	Alloggio di 88,30 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Taranto, rione Tre Carrare-Battisti, alla via Pola n.16, privo di ascensore, ove è posto al piano terra con ingresso dalla porta a sinistra entrando dal portone, articolato in ingresso, disimpegno, cucina abitabile, bagno e n.2 camere di cui una parzialmente soppalcata, per una superficie utile di 71,56 mq; confinante nell'insieme a Nord con area cortilizia condominiale, ad est con il vano scale dell'edificio di appartenenza, a sud con via Pola ed a ovest con edificio per civile abitazione corrispondente al civico n. 20 della stessa via Pola e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al ██████████, Via Pola n.16, piano T, ctg. A/4, Classe 3 ^a , vani 3,5, r.c. € 271,14.

Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 25/06/2025: all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avv. Leoluca Laterza, Ausiliario del G.E., la ██████████, debitori eseguiti, che hanno consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

Difformità rilevate

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico catastale, sono emerse delle difformità rilevanti in quanto la planimetria non corrisponde con il reale stato dell'immobile: pertanto il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del G.E., ha proceduto ad effettuare le dovute variazioni presso l'Agenzia del Territorio dell'elaborato in questione, come peraltro in dettaglio illustrato negli allegati alla relazione peritale.

Per la variazione suddetta, l'immobile viene ora individuato catastalmente al **Fg. 246, p.IIa 950, sub. 14.**

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		
■/2024	1	Alloggio di 88,30 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Taranto, rione Tre Carrare-Battisti, alla via Pola n.16, privo di ascensore, ove è posto al piano terra con ingresso dalla porta a sinistra entrando dal portone, articolato in ingresso, disimpegno, cucina abitabile, bagno e n.2 camere di cui una parzialmente soppalcata, per una superficie utile di 71,56 mq; confinante nell'insieme a Nord con area cortilizia condominiale di via Pola n.16, ad est con il vano scale dell'edificio di appartenenza, a sud con via Pola ed a ovest con edificio per civile abitazione corrispondente al civico n. 20 della stessa via Pola e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Taranto al ■■■■■■■■■■, Via Pola n.16, piano T, ctg. A/4, Classe 3^a, vani 3,5, r.c. € 271,14.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1	■	■	■	A/4	3	3,5 vani	€ 271,14
In ditta: ■■■■■■■■■■, in regime di comunione di beni, in ragione di ½ indiviso ciascuno.							

Lotto unico – Alloggio in Taranto**Via Pola n.16, piano T****N.C.E.U.** [REDACTED]

Descrizione sintetica: *Piena proprietà dell'alloggio di 88,30 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Taranto, rione Tre Carrare-Battisti, alla via Pola n.16, privo di ascensore, ove è posto al piano terra con ingresso dalla porta a sinistra entrando dal portone, articolato in ingresso, disimpegno, cucina abitabile, bagno e n.2 camere di cui una parzialmente soppalcata, per una superficie utile di 71,56 mq.*

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

L'immobile ricade in una zona semi-centrale dell'abitato di Taranto, denominato Rione Tre Carrare-Battisti, 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.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio, non dotato di ascensore, sviluppantesi su cinque livelli: un piano terreno e n.4 piani superiori adibiti a residenze, con strutture portanti in calcestruzzo armato e solai piani del tipo misto con mattoni forati e calcestruzzo.

L'alloggio è sito al piano terra, ha accesso dalla porta a sinistra entrando dal portone su via Pola, sviluppa una superficie coperta di 88,30mq e si compone di ingresso, disimpegno, cucina abitabile, bagno e n.2 camere di cui una parzialmente soppalcata, per una superficie utile di 71,56mq: l'altezza utile dell'intero appartamento è di 3.65 m: nella camera soppalcata è pari a 2,20 m.

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



PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO – CUCINA 1



FOTO – BAGNO 2



FOTO – DISIMPEGNO 3



FOTO – CAMERA 4



FOTO – INGRESSO



FOTO – CAMERA 6

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato, ad eccezione della camera 6 che è parzialmente rivestita con doghe in legno per contenimento di infiltrazioni dall'esterno a detta dei proprietari. Il bagno ha rivestimenti in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio verniciato.

La maggior parte dell'appartamento è controsoffittato in legno.

L'impianto elettrico non garantisce i requisiti minimi di sicurezza e non è certificato. L'alloggio è dotato comunque degli impianti idrico-fognario, citofonico (non perfettamente funzionante), televisivo. E' sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture, consistenti in diffusa umidità di risalita, fenomeno abbastanza coerente con il piano terra. Vi sono anche segni di allagamento al verificarsi di abbondanti piogge. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è accettabile.

Superfici del bene	
Sup. coperta alloggio	88,30 mq
Superficie residenziale	
Cucina 1	10,54 mq
Bagno 2	4,60 mq
Disimpegno 3	6,67 mq
Camera 4	14,60 mq
Ingresso 5	14,74 mq
Camera 6	20,41 mq
Totale	71,56 mq

Confini

L'immobile confina nell'insieme a Nord con area cortilizia condominiale di via Pola 16, ad est con il vano scale dell'edificio di appartenenza, a sud con via Pola ed a ovest con edificio per civile abitazione corrispondente al civico n. 20 della stessa via Pola e salvo altri come meglio in fatto.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1				A/4	3	3,5 vani	€ 271,14
In ditta: , 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 D5 – edilizia esistente del tipo C.

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto l'edificio in cui è sito l'immobile è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia iniziale in data 19.07.1957 a cui ha fatto seguito il Nulla Osta per sopraelevazione del piano 4 in data 25.02.1958, del quale sono riportati gli elaborati grafici nell'allegato indicato. Successivamente per i piani così costruiti è stato eseguito il Collaudo Statico. È stata reperita Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 20.03.1959, registrata al n. 291.

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 è emerso che l'immobile è conforme al progetto approvato.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà dei Sigg. [REDACTED], debitori eseguiti in regime di comunione legale, per esser pervenuto loro attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Giovanni MOBILIO, rep.n° [REDACTED] del 29/09/2005, trascritto in data 01/10/2005 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 G. MOBILIO	29/09/05	01/10/05	[REDACTED] [REDACTED]

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED], debitori eseguiti da [REDACTED].

Stato di possesso

L'immobile è attualmente la residenza dei Sigg. [REDACTED]
[REDACTED], debitori eseguiti.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 03/07/2025, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/b, a carico dei debitori eseguiti sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo nn° [REDACTED] in data 01/10/2005 a favore di "UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A." rep. n° [REDACTED] del 29/09/2005;
- trascrizione di atto di compravendita nn° [REDACTED] del 01/10/2005 notaio G. MOBILIO rep. n° [REDACTED] del 29/09/2005;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 22/10/2024 nn° [REDACTED] a favore di "PRISMA SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV) rep. n° [REDACTED] del 23/09/2024.

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

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	---	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 "C5" di Taranto per il 1° semestre 2025 relativo ad abitazioni civili in stato conservativo NORMALE. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad **€ 490,00/mq** di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. All'immobile è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,75 (per edifici con età superiore ai 60 anni) e il coefficiente di piano pari a 0,97 (piano terra in edificio privo di ascensore). Per l'assenza di garanzia per vizi, il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

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 quella scoperta.

Sup. commerciale: **88,30mq.**

Valore commerciale alloggio: $88,30\text{mq} \times 490,00\text{€/mq} \times 0,75 \times 0,97 \times 0,97 =$
€ 30.532,44,

Alla data dell'11/11/2025 sono presenti pendenze relative a spese condominiali e consumo acqua potabile insolute che ammontano a complessive € 912,18, come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio (allegato 6). Tali somme sono

da decurtare alla cifra calcolata, da cui risulta un residuo ai fini dell'importo a base d'asta di € 29.620,26, che si arrotonda a **€ 29.600,00**.

Le spese medie mensili condominiali relative all'immobile in oggetto ammontano a € 14,50.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 88,30 mq coperti facente parte del fabbricato sito in Taranto, rione Tre Carrare-Battisti, alla via Pola n.16, privo di ascensore, ove è posto al piano terra con ingresso dalla porta a sinistra entrando dal portone, articolato in ingresso, disimpegno, cucina abitabile, bagno e n.2 camere di cui una parzialmente soppalcata, per una superficie utile di 71,56 mq.

Confinante nell'insieme a Nord con area cortilizia condominiale di via Pola n.16, ad est con il vano scale dell'edificio di appartenenza, a sud con via Pola ed a ovest con edificio per civile abitazione corrispondente al civico n. 20 della stessa via Pola e salvo altri come meglio in fatto.

Censito nel in N.C.E.U. di Taranto al [REDACTED], Via Pola n.16, piano T, ctg. A/4, Classe 3^a, vani 3,5, r.c. € 271,14.

L'alloggio è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia iniziale in data 19.07.1957 a cui ha fatto seguito il Nulla Osta per sopraelevazione del piano 4 in data 25.02.1958, del quale sono riportati gli elaborati grafici nell'allegato indicato. Successivamente per i piani così costruiti è stato eseguito il Collaudo Statico. È stata reperita Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 20.03.1959, registrata al n. 291.

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che l'immobile è conforme al progetto approvato

Alla data dell'11/11/2025 sono presenti pendenze relative a spese condominiali e consumo acqua potabile insolute che ammontano a complessive **€ 912,18**, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Prezzo base d'asta: € 29.600,00

Iscrizioni			
N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
24967/6190	01/10/2005	Ipoteca volontaria	UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.

Trascrizioni			
N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
4966/16194	01/10/2005	Compravendita	[REDACTED]
26230/20019	22/10/2024	Pignoramento	PRISMA SPV S.R.L.

Taranto, 10.11.2025

il C.T.U.
ing. Gianpiero VENUTO