

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

**Relazione estimativa del C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino nel  
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 295/2022 promosso da:**

“\_\_\_\_\_”

**contro**

“\_\_\_\_\_”

Verbale di giuramento: 27-03-2024

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. 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.*

*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 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.”*

---

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

*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 del pignoramento la parte esecutata 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. 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 in parte con risorse pubbliche;*

*10) Determinare il valore dell'immobile con 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;*

*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 documenti informatici e teletrasmessi.

### **Descrizione del bene ricavata dagli atti**

| Proc. n° | Lotto | Descrizione bene                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 295/2022 | Unico | Appartamento sito al settimo piano (catastalmente al sesto perché posto sopra il piano ammezzato), porzione del fabbricato in Taranto alla via Fratelli Mellone 16, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da due vani ed accessori, confinante con cortile e con proprietà o suoi aventi causa, salvo altri; censito nel N.C.E.U. al foglio 244 particella 104, sub. 19, A/4, cl. 4, vani 3,5, R.C. 325,37. |

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

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

5  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precedente 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 12.03.1984, trascritto il 23.03.1984 e pertanto antecedente di vent'anni il pignoramento.

La stessa certificazione riporta tanto i dati catastali storici del bene oggetto di pignoramento quanto quelli attuali che identificano univocamente il bene.

Il creditore precedente non ha provveduto al deposito dell'estratto di mappa, della planimetria e della visure catastali né attuali né storiche, 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**

Il sopralluogo è stato fissato in data 22.07.2024 giusta comunicazioni AR del 25.06.2024 ID 24000008174948 che è tornata in dietro per compiuta giacenza.

Tuttavia, in tale data si è presa visione dello stato dei luoghi, essendo l'IVG, ausiliario, custode e detentore del bene nominato dal GE, 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 e dopo aver effettuato l'aggiornamento catastale, individua il seguente lotto:

| Proc. n° | Lotto | Descrizione bene |
|----------|-------|------------------|
|----------|-------|------------------|

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

|          |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 295/2022 | Unico | Appartamento sito nel comune di Taranto alla Via Fratelli Mellone n. 16, al piano settimo (catastalmente sesto in quanto posto sopra l'ammezzato) ed ultimo piano, senza ascensore, composto da tre vani ed accessori, doppio affaccio su balcone alla strada e su corte interna. Identificato al N.C.E.U. di Taranto al foglio 244, particella 104, sub. 19, cat. A/4, classe 4, vani 3,5, rendita € 325,37. |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Catasto - Reindividuazione del lotto**

| Catasto urbano |     |        |      |      |     |          |          |
|----------------|-----|--------|------|------|-----|----------|----------|
| Comune         | Fg. | P.Illa | Sub. | Cat. | Cl. | Cons.    | Rend.    |
| Taranto        | 244 | 104    | 19   | A/4  | 4   | 3,5 vani | € 325,37 |
| In ditta:      |     |        |      |      |     |          |          |

## **Descrizione lotto**

**Descrizione sintetica:** Appartamento, sito al piano settimo ed ultimo, ma catastralmente sesto in quanto posto sopra il piano ammezzato, senza ascensore, in Taranto alla via Fratelli Mellone n. 16, composto da tre vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno – pranzo - cucina, camera da letto, bagno, doppio affaccio tanto sul fronte stradale che su cortile interno. L'affaccio interno è verandato e presenta un piccolo ripostiglio. L'altezza utile dell'appartamento, è pari a circa m 3,00, la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 50,00.

## **Caratteristiche zona**

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato a fine anni 50 e precisamente nel 1957 ed è posto nel quartiere Tre Carrare Battisti, nelle immediate vicinanze del centro cittadino in prossimità delle arterie viarie e commerciali di Via Cesare Battisti e di Via Oberdan.

Il quartiere in questione è molto popolare e la zona è caratterizzata da abitazioni di livello medio-basso edificate in differenti periodi.

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

La zona naturalmente è dotata di urbanizzazioni tanto primarie che secondarie.

## **Fabbricato**

Il fabbricato è stato costruito tra gli anni 1950 - 57 e presenta una struttura portante in c.a. (travi e pilasti) con muratura di tampono in mattoni e solai latero - cementizi.

L'edificio è composto da piano terra, piano ammezzato e sei piani superiori con destinazione abitativa. E' posto in aderenza ad altri edifici simili.

L'immobile tanto all'esterno che all'interno, si presenta in discreto stato manutentivo.

## **Unità immobiliare**

L'unità immobiliare è composta da tre vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno - cucina, una camera da letto, bagno, doppia esposizione tanto alla strada, su cortile condominiale di accesso allo stabile, che su una corte interna. L'affaccio interno è verandato e presenta un piccolo ripostiglio. L'altezza utile dell'abitazione è pari a circa m 3,00.

L'unità immobiliare complessivamente sviluppa una superficie utile di circa mq 50,00.

| Ambienti              |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Ambiente              | Superficie (mq) |
| Ingresso              | 4,00            |
| Cucina                | 6,00            |
| Soggiorno             | 12,50           |
| Veranda e ripostiglio | 4,00            |
| Camera da letto       | 16,00           |
| Bagno                 | 3,00            |
| <b>Totale</b>         | <b>45,50</b>    |
| Balcone esterno       | 3,00            |



**Riepilogo Ambienti**

| Tipologia                                                                                    | Superficie<br>(mq)      | Coeff. di<br>ragg.* | Sup.<br>ragguagliata |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| Superficie utile                                                                             | 45,50                   | 1,00                | 45,50                |
| Sup. non residenziale (balconi)                                                              | 3,00                    | 0,30                | 0,90                 |
| Superficie lorda                                                                             | 49,00                   | -                   | 49,00                |
| <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 46,00 mq |                     |                      |
| Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resid. omogenizzate)                               | Si arrotonda a 50,00 mq |                     |                      |

**Materiali e impianti**

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti anche se datati: elettrico sotto traccia, idrico-fognante, TV, presenza dell'impianto del gas per il funzionamento della cucina e dell'acqua calda sanitaria. All'atto del sopralluogo tutte le forniture risultano essere non attive (acqua e luce), non è presente il contatore del gas. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con colori chiari in tutti gli ambienti; le pareti del bagno e della zona cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura. Nel bagno il bidet non è correttamente installato ma è posto nell'ingresso.

Tanto il pavimento dell'appartamento quanto quello del bagno sono rifiniti con piastrelle in gres porcellanato della stessa fattura a differenza del bagno e della veranda.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio elettrocolorato bianco con scuri in alluminio.

L'appartamento è provvisto di porta d'ingresso blindata.

**Stato manutentivo**

L'appartamento non è abitato e l'unità immobiliare è in stato di abbandono: sul solaio sono presenti delle evidenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo condominiale che hanno portato al distacco dell'intonaco e alla messa in evidenza dei ferri di armatura del solaio; nel resto dell'abitazione sparso negli ambienti mobili

ammalorati e materiale edile per lavori iniziati e mai portati a termine; gli impianti seppure presenti sono vetusti e non funzionanti. Non sono presenti le forniture dei servizi di luce, acqua e gas. Inoltre anche il succielo del balcone esterno presenta i ferri di armatura in evidenza a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dalla pavimentazione ammalorata.

## **Note sulla situazione catastale**

La situazione catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto è presente sul balcone interno una veranda oltre a piccole variazioni nella disposizione degli spazi interni. Pertanto si rende necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale per un esborso cautelativo pari ad € 500,00.

## **Confini**

L'unità immobiliare confina con vano scale, con androne interno con affaccio su via Fratelli Mellone e altre unità immobiliari.

| Catasto urbano |     |        |      |      |     |          |          |
|----------------|-----|--------|------|------|-----|----------|----------|
| Comune         | Fg. | P.Illa | Sub. | Cat. | Cl. | Cons.    | Rend.    |
| Taranto        | 244 | 104    | 19   | A/4  | 4   | 3,5 vani | € 325,37 |
| In ditta:      |     |        |      |      |     |          |          |

## **Pratica edilizia**

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato giusta autorizzazione edilizia del 08.04.1957 anche se erroneamente nella dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune è citata la Licenza edilizia rilasciata dal civico ente in data 28.06.1957 che in realtà afferisce all'immobile limitrofo di Via Giusti 5.

## **Abitabilità/Agibilità**

L'immobile è dotato di dichiarazione di abitabilità n. 368 rilasciata dal comune di Taranto in data 16.05.1959.

## **Conformità/Difformità**

La situazione reale differisce dal progetto depositato in comune per una diversa distribuzione degli spazi interni nonché per un aumento tanto della superficie residenziale che di quella pertinenziale: è presente difatti un ampliamento del bagno con relativo aumento di superficie utile ed un balcone interno, non esistente nel progetto depositato in comune, successivamente verandato.

Ai sensi del D.L. n. 69 del 29.05.2024 gli incrementi di superficie rilevati non costituiscono violazione in quanto contenuti entro il limite previsto dalla legge.

Per sanare le restanti difformità occorre presentare una SCIA in sanatoria: per le modifiche interne ai sensi del DPR 380/2001 artt- 36 e 37, mentre ai sensi della Legge Regionale 13/2008 per la veranda.

Per tali operazioni si stima prudenzialmente un esborso pari ad € 2.500,00 tra diritti di segreteria e sanzioni per quanto alle difformità.

## **Stato di possesso**

Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà, della sig.ra \_\_\_\_\_, separata, giusta atto notaio \_\_\_\_\_ del 26.01.2006 trascritto in data 27.01.2006. Allo stato attuale l'unità immobiliare non è abitata.

## **Altre informazioni utili per l'acquirente**

Attraverso notizie apprese in loco è stato possibile rintracciare l'amministratore pro tempore di condominio dal quale, telefonicamente, si è appreso quanto di seguito esposto:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria ammonta ad € 20,00 mensili alle quali sono da aggiungere € 10,00 per pulizia scale. Da informazioni verbali assunte dall'amministratore pro-tempore si attribuiscono forfettariamente arretrati condominiali negli ultimi due anni antecedenti il pignoramento pari ad € 720,00.
2. Non sono presenti arretrati relativi alla fornitura AQP in quanto non è più in essere l'allaccio dell'unità immobiliare all'ente erogatore del servizio;
3. Sono stati eseguiti negli ultimi due anni antecedenti il pignoramento lavori di

---

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

manutenzione straordinaria relativi alla pitturazione dello stabile ed alla revisione dell'impianto citofonico per una spesa pro-capite che ammonta ad € 450,00.

### **Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

| pignoramento: 24/11/2022 a favore di                                                   |    |                       |         |            |            |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------|---------|------------|------------|-------------|
| diritto                                                                                | qt | perv. per             | rogante | data       | trascr.    | n°          |
| Lotto unico – Appartamento al piano settimo in Taranto alla via Fratelli Mellone n. 16 |    |                       |         |            |            |             |
| Proprietà                                                                              | 1  | Atto di compravendita | Notaio  | 26/01/2006 | 27/01/2006 | 34550/14089 |
| Proprietaria:                                                                          |    |                       |         |            |            |             |

### **Iscrizioni**

| N.r.p.    | del        | Tipo               | A favore |
|-----------|------------|--------------------|----------|
| 743//2490 | 27/01/2006 | Ipoteca volontaria |          |

### **Trascrizioni**

| N.r.p.      | del        | Tipo                     | A favore |
|-------------|------------|--------------------------|----------|
| 24155/33536 | 24/11/2022 | Pignoramento immobiliare |          |
| 12090/20300 | 14/07/2006 | Pignoramento immobiliare |          |

### **Documentazione allegata/verificata**

| prov.                                                                                                                  | plan. att. | plan. cat. | plan. prog. | loc. | vis. cat. | cond. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|------|-----------|-------|
| Sì                                                                                                                     | Sì         | Sì         | Sì          |      | Sì        |       |
| Altri allegati: documentazione fotografica, verbale di sopralluogo, estratto di matrimonio e certificato di residenza. |            |            |             |      |           |       |

### **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, del relativo aggiornamento catastale e degli arretrati condominiali, 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 3% del valore dell'immobile, determina come segue il valore dell'immobile:

|                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Superficie commerciale vendibile mq 50,00 x €/mq 500,000             | 25.000,00 € |
| Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene (3%)        | 750,00 €    |
| A detrarre il costo dell'aggiornamento catastale (DOCFA)             | 500,00 €    |
| A detrarre costo per SCIA a sanatoria                                | 2.500,00 €  |
| A detrarre spese straordinarie autorizzate ed arretrati condominiali | 1.170,00 €  |
| TOTALE                                                               | 20.080,00 € |
| Si arrotonda a                                                       | 20.000,00 € |

**Lotto unico – Appartamento in Taranto**

**€ 20.000,00**

## Descrizione sintetica del lotto

*Appartamento, sito al piano settimo ed ultimo, ma catastalmente sesto in quanto posto sopra il piano ammezzato, senza ascensore, in Taranto alla via Fratelli Mellone n. 16, composto da tre vani ed accessori così distribuiti: ingresso, soggiorno – pranzo - cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, doppio affaccio tanto sul fronte stradale che su cortile interno. L'affaccio interno è verandato e presenta un piccolo ripostiglio. L'altezza utile dell'appartamento, è pari a circa m 3,00, la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq. 50,00.*

*L'immobile fa parte di un fabbricato edificato a fine anni 50 e precisamente nel 1957 ed è posto nel quartiere Tre Carrare Battisti, nelle immediate vicinanze del centro cittadino in prossimità delle arterie viarie e commerciali di Via Cesare Battisti e di Via Oberdan.*

*Il quartiere in questione è molto popolare e la zona è caratterizzata da abitazioni di livello medio-basso edificate in differenti periodi.*

*La zona naturalmente è dotata di urbanizzazioni tanto primarie che secondarie.*

*L'unità immobiliare confina con vano scale, con androne interno con affaccio su via Fratelli Mellone e altre unità immobiliari; è censita nel N.C.E.U. al foglio 244, particella 104, sub. 19, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, rendita € 325,37, in ditta.....*

*Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare è stato edificato giusta autorizzazione edilizia del 08.04.1957 anche se erroneamente nella dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune è citata la Licenza edilizia rilasciata dal civico ente in data 28.06.1957 che in realtà afferisce all'immobile limitrofo di Via Giusti 5 ed è dotato di dichiarazione di abitabilità n. 368 rilasciata dal comune di Taranto in data 16.05.1959.*

*Ad oggi l'appartamento risulta essere di proprietà della sig.ra , separata, giusta atto notaio del 26.01.2006 trascritto in data 27.01.2006. Allo stato attuale l'unità immobiliare non è abitata.*

**Valore di mercato**

**€ 20.000,00**

Taranto, settembre 2024

Il C.T.U.

Arch. Maria Carmela Polverino

C.T.U. Arch. Maria Carmela Polverino

14