

**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Sezione Esecuzione Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

**n. 310/2024 R.G.E.**

PROCEDURA PROMOSSA DA " [REDACTED] "  
Relazione tecnica di perizia dell'esperto Arch. Ilaria Pignatelli

**Sommario**

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PREMESSA .....</b>                                                            | <b>2</b>  |
| <b>2. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI - PIGNORAMENTO .....</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>3. OPERAZIONI PERITALI .....</b>                                                 | <b>7</b>  |
| <b>4. SOPRALLUOGO .....</b>                                                         | <b>7</b>  |
| <b>5. REINDIVIDUAZIONE DEI BENI - FORMAZIONE DEI LOTTI .....</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>7. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE DEL LOTTO UNICO.....</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....</b>                                           | <b>8</b>  |
| <b>9. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....</b>                                                | <b>8</b>  |
| <b>10. STATO MANUTENTIVO .....</b>                                                  | <b>8</b>  |
| <b>11. SPESE CONDOMINIALI E RELATIVI INSOLUTI .....</b>                             | <b>9</b>  |
| <b>12. SUPERFICI RILEVATE .....</b>                                                 | <b>9</b>  |
| <b>13. CONFINI.....</b>                                                             | <b>9</b>  |
| <b>14. SITUAZIONE EDILIZIA .....</b>                                                | <b>9</b>  |
| <b>15. DIFFORMITA' E SANABILITA' .....</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>16. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE .....</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>17. SITUAZIONE CATASTALE .....</b>                                               | <b>10</b> |
| <b>18. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO.....</b> | <b>10</b> |
| <b>19. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO E STATO CIVILE .....</b>                         | <b>10</b> |
| <b>20. STIMA.....</b>                                                               | <b>10</b> |
| <b>21. DESCRIZIONE SINTETICA .....</b>                                              | <b>11</b> |
| <b>22. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....</b>                                            | <b>11</b> |

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Ilaria Pignatelli (C.F. PGNLRI84B49L049L), domiciliata in Taranto alla via Giovinnazzi n.3 – PEC: ilaria.pignatelli@archiworldpec.it , regolarmente iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Taranto al n. 962 ed all’Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente tecnico di Ufficio dall’Ill.ma Giudice del Tribunale di Taranto Dott.ssa Francesca Zanna, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 310/2024 promossa da “[REDACTED]”.

Nel predetto decreto di nomina del 08/05/2025 l’Ill.ma Giudice ha disposto quanto segue:

*“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: il periodo cioè 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:*

- 1) a 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) Ad 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).*

*Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

*3) Ad 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) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era 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, ove 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) A 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 l'esperto deve 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) Ad 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, ove possibile lo alleggi 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) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;*

*10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

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

*11) al 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) a 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) ad 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) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI - PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere:

| PROCEDURA ESECUTIVA NRG | LOTTO  | DESCRIZIONE DEL BENE                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 310/2024                |        | <i>Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, catasto dei fabbricati Fg 319, Plla 2110, Sub 35, Cat. A/4, Classe 5, consistenza 4 vani, alla via Anfiteatro n. 159, piano 4.</i> |
|                         | CONTRO |                                                                                                                                                                                          |

## 3. OPERAZIONI PERITALI

La scrivente CTU, verificata preliminarmente la documentazione allegata al fascicolo, al fine di espletare correttamente l'incarico, ha svolto le seguenti operazioni peritali:

1. Esecuzione primo sopralluogo in data 03.06.2025 e di secondo sopralluogo del 03.11.2025
2. Visura catastale precedente e storica
3. Visura planimetrica precedente
4. Acquisizione del titolo di provenienza
5. Visura catastale aggiornata
6. Visura planimetrica aggiornata

## 4. SOPRALLUOGO

In seguito alla raccomandata inviata, è stato effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile durante il quale la sottoscritta non ha avuto accesso all'appartamento. In data 03.11.25, in presenza dell'avv. Vita Santoro, ausiliare del Giudice, e del figlio della proprietaria, la CTU ha potuto verificare lo stato dei luoghi ed effettuare i rilievi necessari, metrici e fotografici.

## 5. REINDIVIDUAZIONE DEI BENI – FORMAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta, tenendo conto della tipologia dell'immobile dell'atto di pignoramento, individua un unico lotto di vendita.

| Individuazione dei Lotti |          |                                                                                                                                                      |              |            |             |            |                    |                |
|--------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------|
| proc. n.                 | lotto n. | Descrizione                                                                                                                                          |              |            |             |            |                    |                |
| 310/2024                 | 1        | Appartamento posto al piano quarto del fabbricato sito in Taranto alla via Anfiteatro n. 159, composto da 4 vani catastali.<br>Riportato in Catasto: |              |            |             |            |                    |                |
|                          |          | NCEU                                                                                                                                                 |              |            |             |            |                    |                |
|                          |          | <i>fg.</i>                                                                                                                                           | <i>p.lla</i> | <i>sub</i> | <i>cat.</i> | <i>cl.</i> | <i>consistenza</i> | <i>rendita</i> |
|                          |          | 319                                                                                                                                                  | 2110         | 35         | A/4         | 5          | 4 vani             | € 444,15       |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Proprietà:</p> <p>1. [REDACTED] diritto di proprietà 1/1<br/> <i>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/08/2012 - SC Sede TARANTO (TA)</i><br/> <i>Registrazione n. 165 registrato in data 20/11/2012 - CERTIFICATO DI MORTE [REDACTED]</i><br/> <i>[REDACTED] Voltura n. 1511.1/2013 - Pratica n. TA0013932 in atti dal 31/01/2013</i></p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 7. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE DEL LOTTO UNICO

**Appartamento posto al quarto piano del fabbricato sito Taranto alla via Anfiteatro n. 159, composto da ingresso, due vani con balcone e affaccio su via Anfiteatro, bagno e cucina con affaccio su terrazzo condominiale.**

## 8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è sito nella zona centrale di Taranto (TA), caratterizzata da fabbricati di tipo misto, residenziale e commerciale, con bassa possibilità di parcheggi ed è munita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, impianti idrico, fognante, elettrico, telefono ecc.).

## 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Appartamento sito in Taranto, alla via Anfiteatro n. 159, al piano quarto senza ascensore. L'immobile consiste in un ingresso, due vani grandi con piccoli balconi che si affacciano su via Anfiteatro, un bagno e una cucina che si affacciano sul terrazzo interno di proprietà condominiale.

## 10. STATO MANUTENTIVO

L'unità immobiliare versa in pessimo stato di manutenzione, presentando diffuse condizioni di degrado strutturale e impiantistico.

In particolare:

- Solaio: risultano evidenti fenomeni di ammaloramento con compromissione della capacità portante; lo stesso è attualmente parzialmente puntellato, configurando una situazione di potenziale pericolo sotto il profilo statico e della sicurezza.
- Infissi esterni: in legno, verosimilmente coevi alla costruzione dell'edificio, risultano completamente deteriorati, con perdita delle caratteristiche funzionali e prestazionali.
- Impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, eventuale riscaldamento): obsoleti, non adeguati alla normativa vigente e, in parte, dismessi.



Le condizioni rilevate rendono l'immobile non immediatamente abitabile e impongono un intervento di ristrutturazione edilizia integrale, comprensivo di:

- consolidamento o rifacimento del solaio;
- sostituzione completa degli infissi;
- rifacimento totale degli impianti;
- revisione generale di finiture e opere complementari.



#### 11. SPESE CONDOMINIALI E RELATIVI INSOLUTI

E' presente un condominio le cui spese condominiali non risultano mai saldate.



#### 12. SUPERFICI RILEVATE

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Superficie lorda: | 76,38 mq |
| Superficie netta: | 63,63 mq |
| Balconi:          | 1,95 mq  |



#### 13. CONFINI

L'appartamento è confinante con Via Anfiteatro, con terrazzo condominiale e con altre unità immobiliari.



#### 14. SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito della richiesta dalla sottoscritta di accesso documentale relativo all'Immobile pignorato, con pec in data 09/12/2025 al Comune di Taranto, si è evinto che non vi sono fascicoli edilizi, essendo il fabbricato antecedente al 1 settembre 1967. Pertanto, l'assentito considerato sarà il primo accatastamento.



#### 15. DIFFORMITA' E SANABILITA'

L'immobile oggetto della presente perizia risulta originariamente costituito da n. 2 (due) distinte unità immobiliari, identificate catastalmente come subalterno 22 e subalterno 23.

Il primo accatastamento fa pertanto riferimento a tale configurazione frazionata.

Allo stato attuale, le due unità risultano unificate di fatto, senza che risulti formalizzata la relativa pratica edilizia e catastale di fusione.

Si rende quindi necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica, mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria per la fusione delle unità immobiliari, nonostante il successivo





aggiornamento catastale corretto con soppressione dei subalterni originari e costituzione di un unico subalterno (attualmente sub 35).

#### 16. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Si stima un costo di regolarizzazione edilizia, spese tecniche comprese, di circa 3.500,00 Euro.

#### 17. SITUAZIONE CATASTALE

La situazione catastale allo stato dei luoghi risulta essere aggiornata.



#### 18. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO

| Diritto    | Qt           | Perv. per          | Rogante                   | Data       | Trascr.    | n.      |
|------------|--------------|--------------------|---------------------------|------------|------------|---------|
| [REDACTED] | Piena propr. | Atto compravendita | Notaio Salvatore Mobiliio | 12/12/1987 | 11/01/1988 | 723/518 |

#### ISCRIZIONI

| N.r.g./p.  | Del        | Tipo               | A favore/Contro            |
|------------|------------|--------------------|----------------------------|
| 17287/2314 | 25/10/1991 | Ipoteca giudiziale | Banca Commerciale Italiana |
| 26554/5028 | 20/10/2011 |                    |                            |

#### TRASCRIZIONI

| N.r.g./p.   | Del        | Tipo                                | A favore/Contro                           |
|-------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 4192/3495   | 18/03/1997 | Sentenza dichiarativa di fallimento | Massa dei Creditori di Colangelo Caterina |
| 28471/21750 | 14/11/2024 | Pignoramento immobiliare            | Saphira SPV Srl                           |

#### 19. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO E STATO CIVILE

L'appartamento risulta disabitato.

#### 20. STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona centrale di Taranto.





| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 840                   | 1250 | L                | 4,2                            | 6   | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1750                  | 2450 | L                | 6,5                            | 9   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 550                   | 750  | L                | 3,8                            | 5,6 | L                |
| Abitazioni signorili         | Normale            | 1350                  | 1650 | L                | 5,4                            | 6,6 | L                |
| Abitazioni signorili         | Ottimo             | 2000                  | 2600 | L                | 7,1                            | 9,6 | L                |
| Autorimesse                  | Normale            | 360                   | 570  | L                | 2,6                            | 4,2 | L                |
| Box                          | Normale            | 920                   | 1400 | L                | 5                              | 9,4 | L                |



Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750.

Sup. Commerciale:  $76,38 \text{ mq} \times 550 \text{ €/mq} = 42.000,00 \text{ €}$

i fini della valutazione economica è stato applicato un coefficiente di vetustà e considerato lo stato di conservazione e manutenzione sia dell'immobile stesso che del palazzo.

Pertanto, si considera quale valore commerciale finale:

VALORE COMMERCIALE FINALE: 23.625,00 € al quale vanno decurtate le spese per la regolarizzazione; si ottiene il seguente valore commerciale finale:

**VALORE COMMERCIALE FINALE: 23.625,00 € - 3.500,00 € = 20.125,00 €**

## 21. DESCRIZIONE SINTETICA

*Appartamento sito in Taranto, alla via Anfiteatro n. 159, al piano quarto senza ascensore. L'immobile consiste in un ingresso, due vani grandi con piccoli balconi che si affacciano su via Anfiteatro, un bagno e una cucina che si affacciano sul terrazzo interno di proprietà condominiale.*

## 22. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Verbale secondo sopralluogo del 03.11.2025
- Visura catastale precedente e storica
- Visura planimetrica precedente
- Acquisizione del titolo di provenienza



- Visura catastale aggiornata
- Visura planimetrica aggiornata
- Documentazione Fotografica
- Relazione formato privacy.



Data e Luogo  
02.03.2026, Taranto

