

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Proced. di esec. immobiliare: n° **350/2023**

promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino

## Indice

### 1

- a. *Descrizione dei beni ricavata dagli atti*
- b. *Catasto urbano - Dati originali*
- c. *Catasto urbano - Dati aggiornati*
- d. *Note sulla situazione catastale*
- e. *Reindividuazione dei lotti*

### 2

- a. *Operazioni peritali*
- b. *Sopralluoghi*

### 3

- a. *Zona*
- b. *Fabbricato*
- c. *Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo*
- d. *Confini*
- e. *Pratica edilizia, abitabilità, difformità*

### 4

- a. *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento*
- b. *Stato di possesso*
- c. *Successioni*
- d. *Iscrizioni*
- e. *Trascrizioni*
- f. *Spese condominiali*

### 5

*Stima*

### 6

*Scheda riepilogativa*

### ALLEGATI

**1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

Appartamento in Taranto, via Minniti 64

**1b. Catasto urbano - Dati originali in pignoramento**

Fg.243 P.IIa 2325 Sub 6 Cat A/3 Cl 4 Cons 6 vani Rend. 728,20 €

**1c. Catasto urbano - Dati aggiornati**

Fg.243 P.IIa 2325 Sub 6 Cat A/3 Cl 4 Cons 6 vani Rend. 728,20 €

**1d. Note sulla situazione catastale**

La planimetria attuale differisce leggermente dallo stato di fatto ed è da aggiornare.

**1e. Reindividuazione dei lotti**

**L1** Appartamento in Taranto, via Minniti 64

Fg.243 P.IIa 2325 Sub 6 Cat A/3 Cl 4 Cons 6 vani Rend. 728,20 €

## **2a. Operazioni peritali**

- a. *nomina*
- b. *richiesta visura e planimetrie catastali*
- c. *acquisizione documentazione tecnica comunale - comune di Taranto*
- d. *sopralluogo*
- e. *acquisizione atti di provenienza*
- f. *relazione di perizia*

## **2b. Sopralluogo**

*Il sopralluogo è stato eseguito in data 28/01/2024, accedendo all'immobile con l'Ausiliario nominato dal Giudice, avv. Francesca Portacci al cui verbale (allegato) si rimanda per ulteriori dettagli.*

### **3. Lotti**

#### **3a. Zona**

La zona a cui appartiene l'immobile è semicentrale della città di Taranto, caratterizzata da edifici pluripiano costruiti attorno agli anni '60. Da un punto di vista commerciale è considerata di medio pregio, ben collegata al centro città da mezzi pubblici. E' dotata di tutti i servizi primari, secondari e terziari; nelle immediate vicinanze, vi è l'Ospedale SS. Annunziata, principale struttura sanitaria, al momento, della città.

#### **3b. Fabbricato**

Il fabbricato si sviluppa su piano terra, sette piani superiori e un piano attico arretrato, con struttura in c.a., prospetto principale su via Minniti. E' dotato di ascensore e da impianto citofonico. Da un punto di vista strutturale e tipologico presenta le stesse caratteristiche di gran parte degli edifici della zona. Come finiture e stato manutentivo si presenta in condizioni sufficienti.

#### **3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo**

L'unità immobiliare in oggetto è posta al secondo piano, con un accesso a destra salendo le scale. E' composta da ingresso, soggiorno, tre stanze, cucina, bagno ed accessori per un totale di 120 mq lordi circa (100 mq netti circa) e altezza 3,05 m, più due balconi per complessivi 12 mq circa. pavimentazione in segato di marmo di diversa colorazione nelle varie stanze, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con persiane, pareti intonacate a civile tinteggiate. E' dotata di impianto elettrico sotto traccia, idrico, di scarico. Sono presenti corpi scaldanti a termosifone, assente la caldaia, presenti 3 unità per il condizionamento aria. Il bagno presenta di 4 sanitari compresa doccia ed un boiler per riscaldamento acqua calda. ed è rivestito con piastrelle in ceramica 20x20 per un'altezza di 2,50 m. Lo stato manutentivo è complessivamente mediocre.

#### **3d. Confini**

I confini sono: Via Minniti, vano scale, cortile, proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri.

#### **3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità**

Il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Taranto in data 21/05/1955, rinvenuta presso gli archivi Comunali ma sprovvista degli elaborati grafici relativi. Successivamente per l'immobile in oggetto è stata presentata una S.C.I.A. in data 16/11/2015 n. 00544/2015 Prot. n. 178429, riportante lo stato di fatto (senza sostanziali modifiche rispetto alla planimetria catastale di impianto), cui ha fatto seguito attestazione di agibilità emessa in data 23 dicembre 2015 Prot. n. 202414. All'esito del sopralluogo, è stata rilevata una difformità (sanabile) nella distribuzione degli spazi interni.



Foto 00 – Esterno



Foto 01a e 01b – Ingresso



Foto 02a e 02b – Stanza da letto



Foto 03a e 03b – Stanza

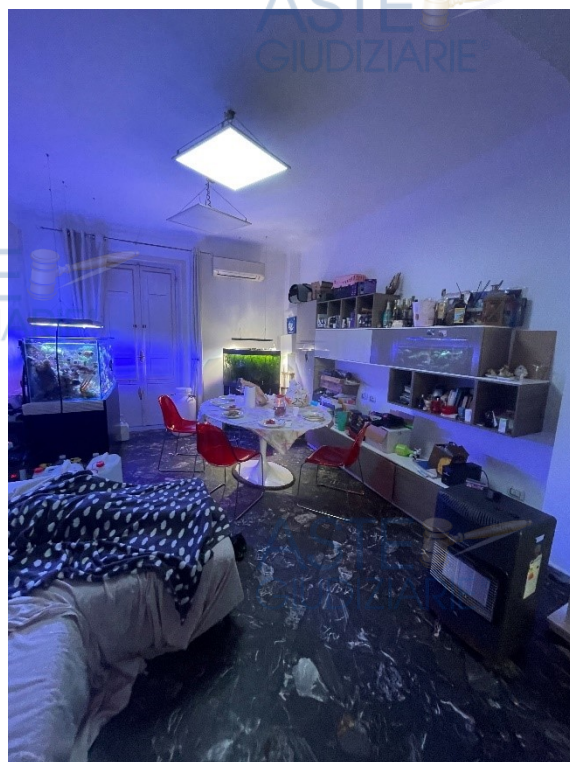


Foto 04a e 04b – Soggiorno



Foto 05a e 05b – Stanza

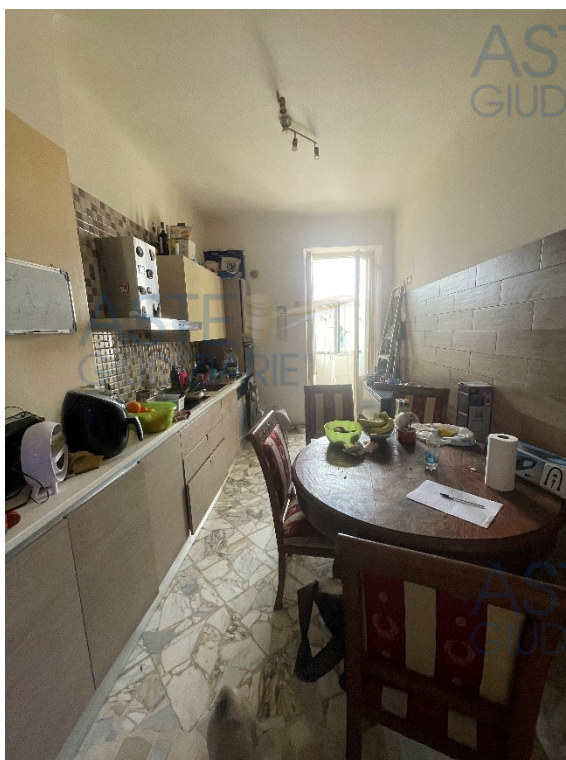
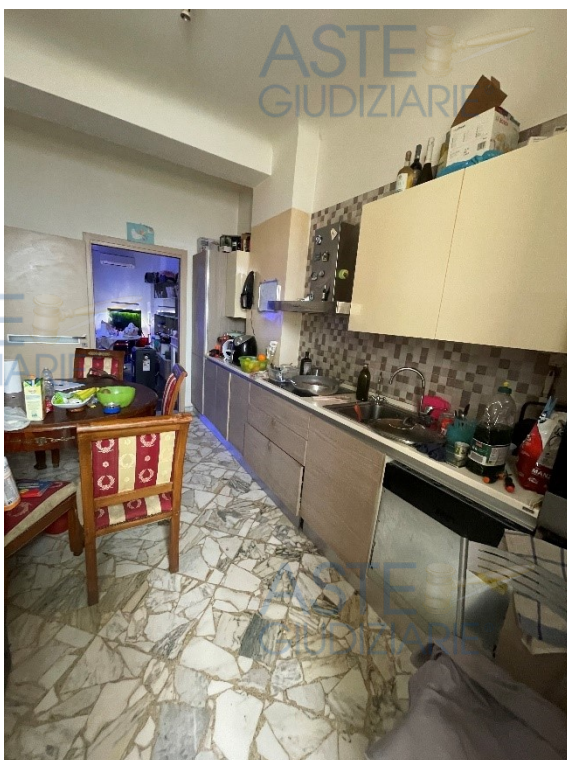


Foto 06a e 06b – Cucina



Foto 07a e 07b – Ante bucataio e bucataio



Foto 08a e 08b – Bagno

#### 4a. **Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

Tipologia: *Compravendita*  
Diritti: *Piena proprietà*  
Rogante: *Notaio [REDACTED] in data: 23/03/2016 rep. 133583*  
Trascrizione: *3987 in data: 25/03/2016*  
Contro: [REDACTED]  
A favore: [REDACTED]  
Note: *Esecutati in comunione legale dei beni al momento dell'acquisto dell'immobile.  
Omologata la separazione consensuale fra i coniugi in data 14/03/2023.*

#### 4b. **Stato di possesso**

*Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità della debitrice.*

#### 4c. **Successioni**

*Non applicabile*

#### 4d. Iscrizioni

Tipologia: *Ipoteca volontaria*  
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED]  
Atto del: 23/03/2016 rep. 133584  
Iscritta il: 25/03/2016 n.r.p.: 807  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

#### 4e. Trascrizioni

Tipologia: *Pignoramento immobiliare*  
Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce, sez. Taranto  
Atto del: 30/10/2023 rep. 5335  
Trascritto il: 28/11/2023 N.r.p.: 23696  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

#### 4f. Spese condominiali

Da dichiarazione dell'Amministratore del condominio le quote annue per l'appartamento in oggetto ammontano a 372,00 €/anno, salvo spese straordinarie e per consumo idrico e risulta moroso per le annualità 2023, 2024 (e primo trimestre 2025).

Inoltre non sono state pagate le quote straordinarie per i lavori come indicato nell'allegato documento emesso dall'Amministratore al quale si rimanda per i dettagli ed ulteriori informazioni.

**5. Stima**

Il fabbricato è posizionato catastalmente in zona B3 – Centrale. Al primo semestre 2024 per le abitazioni di tipo economico in stato normale le quotazioni OMI erano comprese fra 550 €/mq e 720 €/mq, per le abitazioni di tipo civile in stato normale fra 850 €/mq e 1100 €/mq.

Da una ricerca di mercato fatta per le abitazioni presenti in zona, i valori indicati catastalmente sono coerenti con le quotazioni catastali e oscillano fra i valori delle due categorie prima citate, con i valori più bassi per immobili da ristrutturare e quelli più alti per gli immobili rifiniti. Per l'immobile in oggetto si assume un valore unitario di 780 €/mq come valore di partenza.

Per il calcolo della superficie commerciale, si fa riferimento alle istruzioni OMI, considerando un coefficiente 0.30 per le superfici accessorie (balconi)

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Superficie abitabile                     | 120,0 mq |
| Superficie balconi                       | 12,0 mq  |
| Superficie commerciale (120x1 + 12x0,30) | 123,6 mq |

Valore lordo immobile: 123x780 96.408 €

Al valore totale si applica, per mancanza certificato esenzione vizi, una detrazione del 5% e per regolarizzazione urbanistica e catastale stimata (comprese le spese tecnica) pari a 2.500 €. Si ha:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Valore lordo:                  | 96.408 € |
| - in detrazione esenzione vizi | 4.820 €  |
| - regolarizzazione urbanistica | 2.500 €  |
| Valore netto                   | 89.088 € |

La quota pignorata è pari al 100%. Arrotondando si ha quindi:

Valore stima 89.000 €

**6. Scheda riepilogativa**

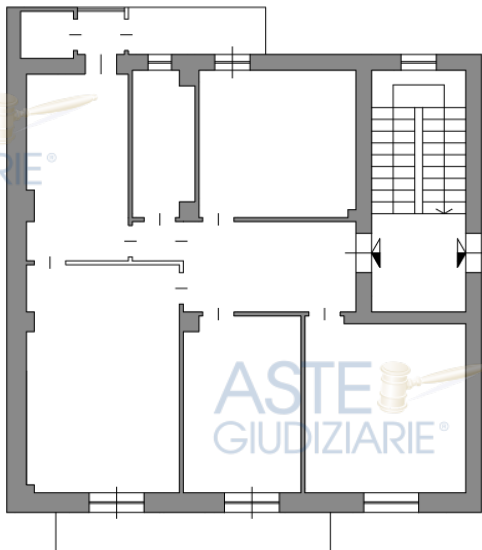
## Appartamento in Taranto, via Minniti 64



### Descrizione sintetica:

Piena proprietà di abitazione in Taranto, via Minniti 64, secondo piano, composta da ingresso, soggiorno, tre stanze, cucina, bagno ed accessori per un totale di 120 mq lordi circa (100 mq netti circa) più due balconi per complessivi 12 mq circa. Dotata di impianto elettrico, idrico e fognante, in condizioni manutentive mediocri.

### Planimetria



### Dati catastali: Foglio 243

P.lla 2325 Sub 6 Cat A/3 Cl 6 Cons. 6 vani

### Confini:

Via Minniti, vano scale, cortile, proprietà [redacted] e con proprietà [redacted], salvo altri

### Pratiche edilizie:

Licenza edilizia del 21/05/1955 e SCIA prot. n. 178429 del 16/11/2015

### Abitabilità/agibilità:

Agibilità prot. n. 202414 del 23/12/2025

### Difficoltà/sanatoria:

Difficoltà interne, sanabili

### Possesso/utilizzo:

Immobile occupato da debitrice

**PREZZO VENDITA STIMATO: 89.000 €**

## ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

- a. Estratto di mappa
- b. Visura catastale
- c. Planimetria catastale
- d. Licenza edilizia
- e. Ricevuta chiusura SCIA
- f. Elaborati Grafici SCIA
- g. Agibilità SCIA

## ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

- a. Atto di pignoramento
- b. Nota trascrizione pignoramento
- c. Certificato notarile ventennale
- d. Atto compravendita
- e. Estratto matrimonio
- f. Verbale sopralluogo
- g. PEC amministratore condominio