

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto arch. Francesco Stante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 392/2013 R.G.Es. e collegati promosso da:

“”  
contro  
“”

*Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PALANO*

Accettazione dell'incarico del 13.11.2025

*“Preso atto di quanto innanzi, nomina l'architetto Francesco Stante, quale nuovo esperto, disponendo che lo stesso provveda, nel termine di 90 giorni, a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza, ad aggiornare la precedente relazione di stima sull'immobile sito in Taranto, Corso Piemonte n.105, identificato nel NCEU al foglio 254 p.lla 428 sub. 5 e 6.*

*RINVIA la causa all'udienza del 16/03/2026, manda alla cancelleria per le comunicazioni all'architetto Francesco Stante”.*

\*\*\*

### **Note sulla situazione catastale**


Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto - Servizi Pubblicità Immobiliare in data 19.07.2013, ai nn. 14388/1134 di part.:

*“3) proprietario per la quota di 2/15 degli immobili su Taranto (Codice L049) al Corso Piemonte n.105 piano 2 e come segue identificati:*

- foglio 254, p.lla 428, sub.5, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 1, Vani 7, Rendita Euro 650,74;*
- foglio 254, p.lla 428, sub.6, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5, Rendita Euro 516,46”.*

Altresì, gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento facente capo alla procedura al R.G.Es. 330/2021 promossa da trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto - Servizi Pubblicità Immobiliare in data 25.10.2021, ai nn. 27918/20855 di part.:

- “2) Appartamento in Taranto, Corso Piemonte n. 105 piano 2, catastalmente censito al Foglio n.254, Part. 428, Sub 5, Proprietà per 2/15,*
- 3) Appartamento in Taranto, Corso Piemonte n. 105 piano 2, catastalmente censito al Foglio n.254, Part. 428, Sub 6, Proprietà per 2/15”.*

L'unità immobiliare all'attualità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto in ditta 

, così come segue:

- *Appartamento: foglio 254, p.lla 428, sub.5, Corso Piemonte n.105 p.2, Z.C. 1, categoria A/2, classe 1, vani 7, rendita euro 650,74.=*
- *Appartamento: foglio 254, p.lla 428, sub.6, Corso Piemonte n.105 p.2, Z.C. 1, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita euro 516,46.=*

I dati identificativi riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza le unità immobiliari innanzi identificate, anche se, come si dirà in seguito, esse risultano fuse e diversamente frazionate sul posto.

Alla data odierna non risultano registrati in catasto le formalità conseguenti al decesso del *de cuius* [REDACTED].

### ***Titolarità dell'immobile all'atto del pignoramento***

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva per Notar [REDACTED] di Taranto del 28.10.2013, la quale risale ad un titolo di provenienza antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento. Altresì, risulta presente in atti una ulteriore relazione notarile sostitutiva per Notar Dott. [REDACTED] di Taranto del 17.11.2021, facente capo alla procedura riunita R.G.Es 330/2021.

Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dalle relazioni notarili in atti, è riportato nel lotto di competenza.

### ***Operazioni peritali***

Il sottoscritto esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta e allegata integralmente.

In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008.

### ***Sopralluoghi***

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente ha provveduto a contattare il Custode Giudiziario nominato per la presente procedura, Avv. Saverio Di Fonzo, concordando quale data per il primo sopralluogo il giorno 08.01.2026.

Il calendario delle operazioni peritali è stato trasmesso, tramite posta elettronica certificata e lettera documentata, a tutti i soggetti interessati e ai rappresentanti legali dei creditori procedenti (Cfr. All.01).

#### **Primo sopralluogo - 08.01.2026**

In data 08.01.2026, alle ore 10:00, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza di stima presso gli immobili oggetto della presente procedura, siti in Taranto (TA), Corso Piemonte n. 105.

Erano presenti:

Avv. Saverio Di Fonzo, Custode Giudiziario

Avv. [REDACTED] in qualità di rappresentante legale degli eredi dell'esecutato

L'Avv. [REDACTED] non era in possesso delle chiavi degli immobili e pertanto non è stato possibile accedere alle unità immobiliari. In accordo con lo stesso e alla presenza del Custode Giudiziario, si è convenuto di rinviare l'accesso agli immobili al giorno 15.01.2026, alle ore 9:00.

#### **Secondo sopralluogo - 15.01.2026**

In data 15.01.2026, alle ore 9:00, il sottoscritto ha proseguito le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso i suddetti immobili.

Erano presenti:

Avv. Saverio Di Fonzo, Custode Giudiziario

[REDACTED], conduttore dell'immobile sub. 5

Il [REDACTED] ha consentito l'accesso all'immobile sub. 5. Nessuno è intervenuto per conto degli eredi dell'esecutato.

Poiché il Sig. [redacted] non era in possesso delle chiavi dell'immobile sub. 6, ma si è dichiarato disponibile a recuperarle, si è stabilito di comune accordo di riprendere le operazioni di sopralluogo in data 19.01.2026, alle ore 9:00.

### Terzo sopralluogo - 19.01.2026

In data 19.01.2026, alle ore 9:00, il sottoscritto ha proseguito le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso i medesimi immobili.

Erano presenti:

Avv. Saverio Di Fonzo, Custode Giudiziario

[redacted], in qualità di incaricato degli eredi dei debitori eseguiti

Il [redacted] era in possesso delle chiavi dell'immobile identificato con il sub. 6 consentendone l'accesso. (Cfr. All.02).

Durante il sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto mediante l'ausilio di strumentazione digitale. Sono state scattate, inoltre, delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

### Re individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Re individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
		<i>Comune di Taranto</i>
392/2013 R.G.Es.	"1"	Piena proprietà di due appartamenti di civile abitazione siti in Taranto in Corso Piemonte n.105 e precisamente quelli posti ivi al piano secondo superiore costituente l'intero livello del fabbricato, con tre porte d'ingresso anch'esse le uniche al piano, composti da complessivi dodici vani catastali per una superficie utile interna complessiva pari a circa mq.211, oltre a circa mq.31 di balconi.

<i>Catasto urbano - Lotti individuati</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
				<i>Comune di Taranto</i>			
"1"	254	428	5	A/2	1	7 vani	euro 650,74.=
	254	428	6	A/3	3	5 vani	euro 516,46.=
<b>In ditta:</b> [redacted]							

*Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2*

\*\*\*

## **Lotto "1"**

### **Descrizione sintetica:**

#### **Appartamenti in Taranto in Corso Piemonte n.105**

Piena proprietà di due appartamenti di civile abitazione siti in Taranto in Corso Piemonte n.105 e precisamente quelli posti ivi al piano secondo superiore costituenti l'intero livello del fabbricato, con tre porte d'ingresso anch'esse le uniche al piano, composti da complessivi dodici vani catastali per una superficie utile interna complessiva pari a circa mq.211, oltre a circa mq.31 di balconi.

### **Caratteristiche zona**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona semi-centrale di Taranto, rione denominato "Italia Montegrano", a poche decine di metri da Viale Liguria. Si tratta di una zona di ottimo interesse abitativo e commerciale, ottimamente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa edificati negli'anni '60 e '70 del secolo scorso in buone ed ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

### **Fabbricato**

Edificio di civile abitazione disposto ad angolo, caratterizzato dalla presenza di unità commerciali poste al piano terra, avente accesso da portoncino in lega leggera con vetri stampati contraddistinto dal numero civico "105", androne e scale che conduce alle singole abitazioni pavimentate e rivestite in pietra naturale, pareti e soffitti tinteggiati. (Cfr. All.03 foto 01).

Lo stabile nel suo complesso si articola in dieci piani fuori terra per complessive presumibili ventisette unità immobiliari a destinazione abitativa. Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono rivestite con intonaco a civile tinteggiato e pietra naturale, il tetto è a terrazza praticabile. Risulta presente l'impianto videocitofonico condominiale e l'impianto ascensore.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono normali.

### **Unità immobiliari**

Le due unità immobiliari catastali risultano in realtà parzialmente fuse e diversamente frazionate sul posto. Da ora in poi, per chiarezza di esposizione, esse verranno contraddistinte con le lettere "A" e "B" (Cfr. All.05).

L'appartamento contraddistinto dalla lettera "A" è quello dotato di due porte di ingresso: la prima posta di fronte le scale e la seconda in senso orario la prima a destra. Esso al suo interno si articola in: ingresso disimpegno (foto 02), ampio soggiorno (foto 03), cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere da letto (foto 04 e 05), doppi servizi (foto 07 e 08) e piccolo vano ripostiglio.

Sono presenti quattro balconi, pavimentati in piastrelle di graniglia, con affaccio su Corso Piemonte, su Via Campania e su cortile interno.

L'appartamento contraddistinto dalla lettera "B" è quello con porta d'ingresso la seconda a destra salendo le scale. Esso al suo interno si articola in: ingresso (foto 09), sala di attesa (foto 10), disimpegno, due sale adibite in passato a studio medico (foto 12), servizio igienico (foto 13) e vano ripostiglio (foto 11).

E' presente un balcone, pavimentato in piastrelle di graniglia, con affaccio su cortile interno (foto 14).

## ***Materiali e impianti***

Le finiture interne sono di normale fattura per la tipologia edilizia. Gran parte di esse risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato.

Tali finiture sono costituite per l'appartamento "A" da: pavimenti in piastrelle di graniglia, gres porcellanato e ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, finestre in legno verniciato con vetri stampati, portoncino d'ingresso in legno verniciato.

Per l'appartamento "B" da: pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro, finestre in legno verniciato con vetri stampati, portoncino d'ingresso in legno verniciato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. L'unità immobiliare contraddistinta dalla lettera "A" risulta priva dell'impianto di riscaldamento, mentre quella contraddistinta con la lettera "B" è dotata di un impianto di riscaldamento del tipo autonomo ormai fuori uso.

## ***Stato manutentivo***

Internamente l'unità immobiliare contraddistinta dalla lettera "A" si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, mentre l'unità immobiliare contraddistinta dalla lettera "B" si presenta in mediocri condizioni in quanto versa in stato di abbandono presumibilmente da diversi anni. In particolare l'impiantistica generale appare non funzionante.

## ***Pertinenze***

Nulla da segnalare.

<b><i>Ambienti appartamento "A"</i></b>	
<b><i>Ambiente</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>
ingresso disimpegno	mq. 23,56
cucina abitabile	mq. 32,00
soggiorno	mq. 32,80
letto	mq. 46,29
servizio igienico	mq. 13,28
ripostiglio	mq. 4,10
balconi	mq. 20,80
<b><i>Pertinenze</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>
/////	/////
<b><i>Ambienti appartamento "B"</i></b>	
<b><i>Ambiente</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>
disimpegno	mq. 8,87



Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio Comune di Taranto in data 07.01.2026 (Cfr. All.06).

### ***Difformità***

Le planimetrie catastali depositate in data 30.12.1963 e quelle di progetto non risultano conformi allo stato di fatto degli immobili. Per le due unità immobiliari in esame, tutti gli interventi successivi alla costruzione dell'edificio - compresi i lavori di manutenzione interna, le modifiche distributive degli spazi e le operazioni di fusione e frazionamento - sono stati realizzati in assenza dei necessari titoli abilitativi edilizi e senza procedere ai conseguenti aggiornamenti catastali presso l'Agenzia delle Entrate.

In particolare, l'unità immobiliare sub. 5 è stata ampliata mediante l'incorporazione dell'intero vano soggiorno situato sul lato nord, originariamente di pertinenza del sub. 6.

Tali difformità non pregiudicano la regolarità edilizia sostanziale dell'immobile, in quanto gli interventi realizzati non comportano variazioni apprezzabili dei parametri urbanistici - né sotto il profilo qualitativo né quantitativo - rispetto a quanto previsto dai titoli abilitativi originariamente rilasciati per la costruzione del fabbricato.

### ***Condonabilità***

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate durante il sopralluogo, relative alla sostanziale modifica della disposizione dei tavolati interni e alla fusione e diverso frazionamento delle due unità immobiliari, si ritiene possibile - secondo il parere del sottoscritto e sulla base della documentazione effettivamente resa disponibile dal Comune di Taranto in data 07.01.2025 mediante accesso agli atti - procedere con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) edilizia in sanatoria.

Il costo stimato per tale procedura, comprensivo di spese tecniche generali e oneri catastali, ammonta a euro 20.000,00.= (euro ventimila/00). Tale importo sarà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base d'asta.

### ***Conclusioni***

Le unità immobiliari - munite del certificato di abitabilità - risultano costruite in forza ai Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili assentiti dal Comune di Taranto rispettivamente in data 13.07.1962 e 15.02.1963; le difformità riscontrate all'atto del sopralluogo, consistenti anche nella parziale fusione e diverso frazionamento sul posto delle due unità immobiliari in esame, non comportano variazioni nelle cubature assentite e nelle superfici abitabili complessive e - a mero parere dello scrivente e sulla base della documentazione resa disponibile a cura del Comune di Taranto - risultano tecnicamente sanabili; i costi prevedibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

Non si sono evidenziate difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

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

Le unità immobiliari in esame costituiscono porzione di un fabbricato i cui costi di gestione sono amministrati in condominio. Il costo di gestione medio annuo per l'unità immobiliare di cui al sub. 5 è pari a circa euro 720,00 annui. Ad oggi vi sono arretrati pari a circa euro 600,00.

In merito al sub. 6 è stato dichiarato all'atto del sopralluogo che le spese condominiali non vengono versate da molti anni.

<b>Diritto reale</b>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	Scioglimento della comunione dei beni (fase endoesecutiva)	Tribunale di Taranto	08.01.2024	09.01.2024	62/2024
<b>Note:</b> Cfr. All.07.						

<b>Stato di possesso</b>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Locazione - sub.5	21.06.2022	TUY22T006034000JJ	19.07.2022	euro 4.980,00.=
Libero - sub.6	///	////	/////	////////
<b>Note:</b> così come riscontrato all'atto del sopralluogo, nella disponibilità del conduttore vi è l'intera consistenza immobiliare contraddistinta dal sub.5 e parte del sub.6, quest'ultima coincidente con il vano soggiorno ubicato sul lato nord. In appendice al contratto di locazione medesimo, vi è un secondo contratto recante la stessa data del primo con il quale si dà atto dell'avvenuta ristrutturazione dell'immobile con la formula del <i>rent to buy</i> , ovvero affitto con riscatto (Cfr. All.10).				

<b>Iscrizioni</b>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
944	26.05.2014	ipoteca giudiziale	██████████

<b>Trascrizioni</b>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
21093/16504	14.09.2012	pignoramento	██████████
14388/11134	19.07.2013	pignoramento	██████████
1760	09.02.2016	divisione giudiziale	██████████
27918/20855	25.10.2021	pignoramento	██████████

<b>Successioni</b>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
L'esecutato risulta deceduto	//////////

<b>Documentazione allegata/verificata</b>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	deceduto	---

<b>Verifica allegato 2</b>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	No	---	Sì	---	No

### **Metodo di stima**

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it" e "Idealista.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

balconi 0,30

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

### **Conclusioni**

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 1.200,00.= / euro 1.500,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, tenuto conto di tutti gli elementi evidenziati, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 1.250,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 242,30 x 1,00	mq. 242,30
Balconi	mq. 31,00 x 0,30	mq. 9,30
<b>Totale ragguagliato</b>		<b>mq. 251,60.=</b>

mq. 251,60 x euro 1.250,00 = euro 314.500,00.=

#### Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Detrazione dell'esborso prevedibile ai fini della regolarizzazione edilizia:

euro 314.500,00 – euro 20.000,00 = euro 294.500,00.=

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, quindi si ha:

euro 294.500,00 – 7% = euro 273.885,00.=

che si arrotondano a **euro 273.800,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

*In lettere euro Duecentosettantatremilaottocento / 00.=*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

#### ***Elenco allegati***

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali, pp.3;
2. verbale di sopralluogo, pp.1;
3. documentazione fotografica, pp.7;
4. documentazione catastale, pp.8;
5. tavola di rilievo, p.1;
6. documentazione afferente alla costruzione dell'immobile fornita dal Comune di Taranto nel corso dell'accesso agli atti tenutosi in data 07.01.2026, pp.10;
7. titolo di provenienza (trasferimento di quote per giudizio di divisione) Tribunale di Taranto – Seconda Sezione Civile, RG 855/2016 Rep. 62/2024 del 09.01.2024, pp.4;
8. certificato anagrafico storico rilasciato dal Comune di Taranto in data 03.12.2025, p.1;
9. certificato dell'Agenzia delle Entrate del 03.12.2025, pp.2;
10. contratto di locazione del 21.06.2022, pp.8;
11. scheda riepilogativa, p.1;
12. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.12;

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di undici pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero dodici allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

*Taranto, giorno 20 Gennaio 2026*

*In fede,*

*dott. arch. Francesco Stante*  
(firmato digitalmente)



### **Descrizione sintetica**

#### *Appartamenti di civile abitazione siti in Taranto in C.so Piemonte n.105*

Piena proprietà di due appartamenti di civile abitazione siti in Taranto in Corso Piemonte n.105 e precisamente quelli posti ivi al piano secondo superiore costituenti l'intero livello del fabbricato, con tre porte d'ingresso anch'esse le uniche al piano, composti da complessivi dodici vani catastali per una superficie utile interna complessiva pari a circa mq.211, oltre a circa mq.31 di balconi; confinante nella sua interezza, con Via Campania, con Corso Piemonte, con cortile interno e con vano scale e ascensore condominiale, salvo altri o come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 254, p.la 428, sub. 5, Corso Piemonte n.105 p.2, Z.C. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74 e al foglio 254, p.la 428, sub. 6, Corso Piemonte n.105 p.2, Z.C. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 516,46; le unità immobiliari - munite del certificato di abitabilità - risultano costruite in forza ai Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili assentiti dal Comune di Taranto rispettivamente in data 13.07.1962 e 15.02.1963; le difformità riscontrate all'atto del sopralluogo, consistenti anche nella parziale fusione e diverso frazionamento sul posto delle due unità immobiliari in esame, non comportano variazioni nelle cubature assentite e nelle superfici abitabili complessive e - a mero parere dello scrivente e sulla base della documentazione resa disponibile a cura del Comune di Taranto - risultano tecnicamente sanabili; i costi prevedibili sono stati detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, il sub. 5 e parte del sub. 6 sono condotti in locazione, mentre parte del sub. 6 risulta inutilizzato.

**Valore di mercato: euro 273.800,00.=**

