TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa

nel procedimento esecutivo N.R.G.E.406/2023

promosso da:

XXXXX XXX XXX

AVV.TI XXXXXXXX XXXXXX E XXXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Ausiliario del Giudice: Avv. XXXXXX XXXXXXXXX

G.E: Dott. ssa XXXXXXXXX XXXXX

C.T.U.: Arch. XXXXXXXXXX XXX XX XXXXX

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

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

Sommario

1 Premessa 3
2 Operazioni peritali 9
3 Sopralluogo 9
4 Individuazione del lotto 10
5 Descrizione dell'immobile 10
6 Caratteristiche della zona 11
7 Area pertinenziale 12
8 Descrizione del Fabbricato 12
9 Caratteristiche costruttive 13
10 Impianti 13
11 Stato manutentivo 14
12 Pertinenze 14
13 Distribuzione superfici utili abitabili 14
14 Confini 15
15 Autorizzazioni Amministrative 15
16 Abitabilità 15
17 Inserimento nei piani urbanistici 15
18 Inserimento nel P.P.T.R. 15
19 Indici urbanistici 16
20 Difformità 16
21 Difformità edilizie 16
22 Difformità catastali 16
23 Sanabilità 17
24 Conclusioni 17
25 Provenienza 17
26 Iscrizioni/Trascrizioni 18
Iscrizioni 18
Trascrizioni 18
27 Provenienze ventennali 19
28 Stato di possesso 20

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

31 Documentazione allegata/verificata 20
32 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. 21
33 Divisibilità del bene 21
34 Metodo di stima 21
35 Adeguamenti e correzioni della stima 22
36 Prezzo stimato 23
37 Indice Allegati 23
38 Descrizione sintetica 23

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

1 Premessa

Con provvedimento del 26/07/2024 la dott.ssa XXXXX XXXXXXXXX, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. XX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da XXXXX XXX XXX con avv.ti XXXXXXXX XXXXXX E XXXXXXX XXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXX e nominava come Ausiliario del Giudice: Avv. XXXXXX XXXXXXXXXSE. Inoltre in medesima data, tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa XXXXX XXXXXXXXX, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione, trasmettendo entro dieci giorni con atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- 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:

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

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 2821, 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 2821, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.).

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

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

6) verificare se sia 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;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, provveda laddove possibile ad allegarlo e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2828 (G.U. n. 47 del 25.2.2828), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta 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 per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
406/23	**1**	Quota unica dell'immobile unifamiliare a destinazione residenziale, posto in zona Semicentrale del Comune di Taranto in via Nettuno n.52 al piano terzo, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Taranto - al Foglio 244, Part. 555, Sub. 7, Zona Cens. 1, Cat. A/4, Classe 4, abitazione di tipo popolare, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 464,81

Catasto urbano – Dati originali							
Lt	**Fg**	**P.lla**	**sub**	**Cat.**	**Classe**	**Vani**	**Rendita**
1	244	555	7	A/4	4	5	Euro 464,81

INTESTATARI			
N°	**DATI ANAGRAFICI**	**CODICE FISCALE**	**DIRITTI E ONERI REALI**
1	XXXXXXXX XXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXXXX
2	XXXXXXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXX

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Stato Civile" del Comune di Taranto e dall'atto di compravendita per notar XXXX XXXXXXXXXX del 20/04/2009 Rep. n.92299 - Raccolta n.25199 risulta che i Sig.ri:

XXXXXXXX XXXXXXX nato a TARANTO il XXXXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Taranto il XXXXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

- in data 11/07/2002 presso notar XXXX XXXXXXXXXX del 11/07/2002 Rep. n.92299 - Raccolta n.25199 registrato in Taranto il giorno 04/05/2009 viene fatta Pubblicazione di Atto di Compravendita **(allegato B)**
- In data 22/10/2002 hanno contratto Matrimonio in Comunione dei Beni

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

- In data 14/9/2016 viene presentata dalla Sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX e dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXX Ricorso per la Separazione Personale dei Coniugi.
- In data 23/01/2017 viene omologata la Separazione Consensuale, le condizioni della separazione risultano conformi alla legge, visto anche il Parere favorevole del P.M. (Atto n. 210, P.2 serie A anno 2002) così come deciso in Camera di Consiglio il 23/01/2017 **(allegato A)**

2 Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11/10/2024 con sopralluogo, oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti.

3 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 11/10/2024 alle ore 17:00 come da avviso a mezzo di Raccomandata, inviato ai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXX; sono stati inoltre avvisati a mezzo posta certificata gli avv.ti XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXX XXXXXX, procuratore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A, e l'Ausiliario del Giudice avv. XXXXXX XXXXXXXXX.

Alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX, la scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie. Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale e rilievo fotografico allegati alla presente.

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

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

4 Individuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto: **(allegato D)**

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
		Comune di Taranto
406/2023	**1**	Quota pari ad una unità abitativa facente parte di un fabbricato tipo popolare. L'immobile sito in Taranto alla via Nettuno n.52 con accesso a mezzo di portone condominiale è ubicato al piano terzo del fabbricato privo di ascensore, censito all'Agenzia del Territorio del Comune Di Taranto al Foglio 244 Part.555 Sub 7 Zona Cens.1 Cat.A/4 Classe 4 Consistenza 5 vani, rendita catastale € 464,81

Catasto urbano – Dati originari							
Lt	**Fg**	**P.lla**	**sub**	**Cat.**	**Classe**	**Vani**	**Rendita**
1	**244**	**555**	**7**	**A/4**	**4°**	**5**	**Euro 464,81**

5 Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito in Comune di Taranto, in via Nettuno n.52, in un'area totalmente urbanizzata della città. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali.

Il corpo di fabbrica si riparte in: piano terra e quattro piani superiori; ciascun piano comprende due unità abitative; il fabbricato non è servito da ascensore. L'unità abitativa in oggetto è posta al terzo piano; salendo le scale, sul lato sinistro troviamo la porta di ingresso all'immobile la quale dà diretto accesso alla sala soggiorno. Entrando, a destra troviamo la prima camera da letto, provvista balcone avente affaccio su via Nettuno, mentre a sinistra è posto un corridoio che conduce ad una seconda camera da letto con affaccio verso la veranda interna. Proseguendo il corridoio, troviamo la zona cucina, anch'essa con affaccio su veranda interna, il vano bagno soppalcato ed una terza camera da letto con finestra. La veranda è installata su lato Ovest con affaccio verso la corte interna del corpo di fabbrica.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di colore bianco;

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

- il vano bagno e la cucina presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica;
- tutte le pavimentazioni dei vani, ad eccezione del bagno, sono realizzate con piastrelle di ceramica di stessa forma e colore;
- le porte sono in legno con apertura battente con diverse finiture;
- gli infissi esterni risultano essere in anticorodal verniciato di color bianco, completi di ferramenta di chiusura e persiane esterne color verde;
- il vano bagno è provvisto di tutti i pezzi igienico sanitari in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie e scarichi.

A corredo della presente descrizione viene allegata ampia documentazione fotografica.

6 Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è sito nella zona Semi Centrale del Comune di Taranto ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia tra strade di importante scorrimento.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.

Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione via Nettuno civico 52 Taranto.

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione via Nettuno civico 52 Taranto.

7 Area pertinenziale

L'immobile non possiede area di pertinenza.

8 Descrizione del Fabbricato

La proprietà immobiliare de quo è costituita da una unità abitativa facente parte di un fabbricato condominiale sito in zona semicentrale del Comune di Taranto, con presenza di fabbricati di medesima tipologia. La consistenza immobiliare si sviluppa su un unico piano. Dall'analisi della documentazione amministrativa ritirata presso gli uffici del Comune di Taranto, risulterebbe che la data di edificazione risalga al primo periodo del 1950, a seguito di presentazione di regolare Richiesta di Costruzione avanzata al Comune di Taranto il 24 Aprile 1953.

Eretto su cinque piani fuori terra così strutturati: piano terra e quattro piani superiori, l'immobile ha elementi strutturali costituiti da murature portanti in conci di tufo e solai in latero-cemento a travetti precompressi. I paramenti murari esterni sono rifiniti, per il piano terra, con rivestimento in lastre di marmo, mentre i piani superiori del fabbricato sono rifiniti con intonaco tipologia bucciato e tinteggiati con pittura murale di colore giallo con rifiniture verdi per i marcapiani, balconi aggettanti con balaustra in ferro di colore bianco. L'esterno del fabbricato si presenta in un buono stato manutentivo. L'interno del

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

fabbricato presenta androne pavimentato con piastrelle in gres e pareti rivestite con lastre in marmo non levigato; le rampe delle scale presentano alzata e pedata rivestite con lastre in marmo; al piano terra le pareti sono rivestite in pietra sfaccettata, dal primo piano in poi le pareti del vano scala risultano tinteggiate con pitture traspiranti di colore bianco e giallo, e si presentano in un mediocre stato manutentivo.

Il corpo di fabbrica presenta per ogni piano due unità abitative.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, sito al terzo piano con accesso a sinistra salendo le scale, si compone di: ingresso soggiorno, tre camere da letto, zona cucina, bagno, e veranda con affaccio verso corte interna. L'unità immobiliare si sviluppa per complessivi mq 50,50 di superficie utile abitabile.

9 Caratteristiche costruttive

Le pareti esterne sono in muratura in conci di tufo.

I solai sono costituiti da solette in latero-cemento con travetti precompressi.

I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura al quarzo.

I pavimenti in tutti gli ambienti sono in gres di buona qualità e buono stato di manutenzione.

In tutti gli ambienti le pareti verticali interne sono tinteggiate con pittura idrolavabile, fatta eccezione per il bagno e la cucina che risultano essere in parte rivestiti da piastrelle, in ottimo stato manutentivo.

Infissi: esterni in anticorodal bianco provvisti e persiane in ottimo stato manutentivo.

Porte: porta blindata e porte interne con tipologia a battente in legno con luci a vetri in ottimo stato manutentivo.

10 Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- impianto di condizionamento realizzato con split.

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

11 Stato manutentivo

L'immobile oggetto di perizia si presenta in ottimo stato di conservazione sia per quanto attiene la parte strutturale che per ciò che riguarda le caratteristiche di finitura. Il corpo di fabbrica e il prospetto principale si presentano in buono stato manutentivo così come l'interno del fabbricato, ad eccezione delle pareti del vano scala riguardanti i piani superiori, che si presentano in mediocre stato manutentivo.

12 Pertinenze

La proprietà in esame non possiede pertinenze.

13 Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	**Superficie (mq)**
Ingresso/ Soggiorno	14.00
Letto 1	19.00
Letto 2	11.00
Letto 3	12.00
Cucina	3.70
WC	3.60
Corridoio	10.50
Superficie Utile Abitabile	**73.80**
Veranda Interna	2.70
Balcone Esterno	1.80
Tramezzo bagno	3.60
Superficie non Residenziale	**8.10**
TOTALE	**81.90**

Tipologia	**Superficie (mq)**
Superficie utile abitabile	73.80
Superficie non residenziale	8.10
Superficie coperta	93.86
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	78.66
Superficie lorda	93.86
Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)	**96.29**

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

14 Confini

L'appartamento è confinante sul lato Nord e Sud con altra unità immobiliare, sul lato Ovest con corte interna, sul lato Ovest in affaccio su via Nettuno.

15 Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Taranto ha permesso di accertare:

- che l'immobile fu edificato nell'anno 1953, con regolare Permesso per Esecuzione di Lavori Edili presentata al Comune di Taranto in data 26 Marzo 1953 per l'Autorizzazione ad eseguire lavori di Elevazione di un Fabbricato composto da primo, secondo, terzo, e quarto piano sito in Via Nettuno civico 52.
- che in data 29 Settembre 1953 veniva richiesto al Comune di Taranto Ripartizione III Lavori Pubblici - Servizi Tecnici, Dichiarazione di Abitabilità per fabbricato composto da primo, secondo, terzo, e quarto piano sito in Taranto alla Via Nettuno civico 52. Visti i pareri Favorevoli dell'Ufficio Igienico Sanitario, dell'Ingegnere Capo, del Progetto approvato dalla Commissione Edilizia, in data 21 Novembre 1956 viene Rilasciato Certificato di ABITABILITA' **(allegato E)**

16 Abitabilità

L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità in quanto non conforme con il progetto approvato in data 26/03/1953.

17 Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.R.G. di Taranto il fabbricato ricade in "Zona edilizia Esistente di tipo B".

18 Inserimento nel P.P.T.R.

Il Fabbricato ricade in "Zona edificata".

Ricade in zone di Vincolo del P.P.T.R. aggiornato alle DGR 968/2023 interamente in "Città consolidata"

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

19 Indici urbanistici

L'edificazione ricade nell'ambito della zona "Zona edilizia esistente di Tipo B" in PRG zona D4, e prevede gli indici urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Taranto **(allegato E)**

20 Difformità

Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

21 Difformità edilizie

Le difformità edilizie possono così descriversi:

- chiusura del balcone interno in veranda;
- diversa volumetria del vano bagno dove, da progetto approvato in data 26/03/1953, la sagoma risultava essere arretrata rispetto al balcone;
- cambio posizione porta di accesso ad una camera rispetto al progetto approvato;
- realizzazione di un tramezzo nel vano Bagno.

Lo stato di fatto è mostrato nella planimetria in allegato.

22 Difformità catastali

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio di Taranto ha permesso di rilevare delle difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi, le quali consistono nel cambio di posizione di una porta di accesso. Si è pertanto proceduto alla redazione di planimetria riproducente l'attuale situazione dei luoghi, documenti che verranno allegati

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

al presente elaborato; tali difformità dovranno essere denunciate all'Agenzia del Territorio tramite documento DOCFA presentando una variazione planimetrica che dimostra lo stato di fatto.

23 Sanabilità

Le difformità edilizie precedentemente descritte potranno essere sanate con un costo prudenzialmente stimato in euro 3.000,00 (euro tremila) comprensivi di costi per la sanatoria, oneri tecnici e oneri comunali e spese relative alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio del documento Docfa per aggiornamento planimetrico.
La sottoscritta terrà conto di tale esborso presunto nel giudizio di stima.

24 Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da un fabbricato ad uso civile abitazione. La superficie commerciale è di mq. **96,29.**
Le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica possono definirsi buone.
Gli accertamenti sui luoghi e presso gli uffici competenti hanno permesso di individuare delle difformità edilizie, caratterizzate da ampliamenti delle superfici assentite e diversa disposizione dei vani.
Restano valide le considerazioni riportate in precedenza per la regolarizzazione della situazione amministrativa e la regolarizzazione degli atti presso Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

25 Provenienza

Appartamento sito in Comune di Taranto alla Via Nettuno, civico 52 piano terzo, identificato in Agenzia del Territorio del Comune di Taranto al foglio 244 particella 555 subalterno 7 categoria A4 classe 4° di vani catastali 5 rendita catastale €464,81.
Dalle indagini condotte risulta:

- che in data 20/04/2009 presso notar XXXX XXXXXXXXXX con repertorio n. 92299 Raccolta n.25199 registrato in Taranto il giorno 04/05/2009 n.3765 serie 16 viene fatta Pubblicazione di Atto di Compravendita per averlo acquistato da XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX.

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

- Che in data 14/02/2008 i sig.ri XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX. hanno ricevuto in successione causa morte di XXXXXXXX XXXXXXXX n. Voltura 2544.1/2008
- Che in data 17/08/2006 XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX hanno ricevuto in successione causa morte di XXXXX XXXXXX n. Voltura 20000.1/2006.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12/12/2023						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr. Pignoramento	NRP/NRG
Foglio 244 del Comune di Taranto, particella 555 sub 7						
proprietà	1	Compravendita	Notaio XXXX XXXXXXXXXX	7/02/2009	03/01/2024	103/127

26 Iscrizioni/Trascrizioni

Risultano a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli: **(allegato D)**

Iscrizioni

- Iscrizione del 05/05/2009 Registro particolare 3163 Registro Generale 11603 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXX XXXX Repertorio 92300/25199 del 20/04/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Trascrizioni

- Trascrizione del 06/03/2008 Registro Particolare 5149 Registro Generale 7189 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1298/2006 del 16/11/2006 Atto per causa morte Certificato di Denunciata Successione.
- Trascrizione del 22/04/2009 Registro Particolare 6658 Registro Generale 10648 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 288/2008 del 28/102/2008. Atto per causa morte Certificato di Denunciata Successione.
- Trascrizione del 05/05/2009 Registro Particolare 7259 Registro Generale 11600 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXX XXXX Repertorio 92299/25199 del 20/04/2009. Atto per causa morte ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

- Trascrizione del 05/05/2009 Registro Particolare 7260 Registro Generale 11601 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXX XXXX Repertorio 92299/25199 del 20/04/2009. Atto per causa morte ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.
- Trascrizione del 05/05/2009 Registro Particolare 7261 Registro Generale 11602 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXX XXXX Repertorio 92299/25199 del 20/04/2009. ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA.
- Trascrizione del 08/08/2018 Registro Particolare 14267 Registro Generale 19878 Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO TARANTO UNEP Repertorio 3630 del 13/06/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

27 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento, in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infra ventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo	*Titolari*	*atto*	*Rogante*	*data*	*trascr.*	*Rep.n.*
Foglio 244 del Comune di Taranto, particella 555 sub 7						
Antecedente al 12/12/2023	XXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXX	Compravendita	Notaio XXXX XXXXXXXXX X	07/02/2009	04/05/2009	92299/25199
Foglio 244 del Comune di Taranto, particella 555 sub 7						
Antecedente al 07/02/2009	XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX	Successione Causa morte di XXXXXXXX XXXXXXXX	Notaio XXXX XXXXXXXXX X	20/04/2009	05/05/2009	11601/7260
Foglio 244 del Comune di Taranto, particella 555 sub 7						
Antecedente al 20/04/2009	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX	Successione causa morte XXXXX XXXXXX	Notaio XXXX XXXXXXXXX X	/	16/11/2006	1298/2006

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

Foglio 244 del Comune di Taranto, particella 555 sub 7						
Antecedente al 16/11/2006	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXX	Compravendita	Notaio Antonio Vitale	16/10/1969	18/10/1969	54114/47437

28 Stato di possesso

Il presente immobile attualmente risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX e dai figli:

- XXXXXXXX XXXXXXX nata a Taranto il XXXXXXXX;
- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Taranto il XXXXXXXX;
- XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX nata a Taranto il XXXXXXXX;
- XXXXXXXX XXXXXXXXX XXX nata a Taranto il XXXXXXXX. **(allegato A)**

29 Oneri di natura Condominiale

Le spese condominiali riguardanti le quote ordinarie mensili ammontano ad €33,00.

30 Oneri a carico dell'acquirente

- Oneri di Sanatoria per le difformità riscontrate sanabili, tra costi di sanatoria, oneri tecnici e comunali, saranno considerati per circa €3.000,00.
- Oneri di natura Condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente quali spese condominiali scadute e non pagate negli 2 anni antecedenti alla data della perizia per un importo complessivo di € 1.604,03 di cui €1.333,28 per quote di ordinaria e straordinaria manutenzione e € 270,75 quote consumi idrici.

La sottoscritta terrà conto di tale esborso nel giudizio di stima per una somma complessiva di € 4.604,03; verranno decurtati dal prezzo di stima e resteranno a carico dell'acquirente.
La documentazione attestante viene allegata alla presente relazione **(allegato H)**.

31 Documentazione allegata/verificata

prov.	***plan. att.***	***plan. cat.***	***plan. prog.***	***loc.***	***estr. matr.***	***cond.***
Sì	SI	SI	SI	---	SI	SI

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

32 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

n. trascr.	*Mappa*	*c. cat.*	*c. ipot.*	*c. not.*	*D.U.*	*Stor.*
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

33 Divisibilità del bene

L' immobile non è divisibile, data la sua particolare struttura e conformazione.

34 Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e di disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del buon livello delle finiture, del buono stato di manutenzione del funzionamento degli impianti, della recente ristrutturazione, e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Taranto alla via Nettuno civico 52 si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **€ 820,00/mq.**

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2024 – Semestre 1; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti per le abitazioni civili ricadenti negli abitati relativi alla Fascia di zona: Semi Centrale in Normale Stato Conservativo con Codice di Zona C5 Microzona 0 con un valore di mercato di:

- tra i 650,00 e 820,00 €/mq. per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Semicentrale/PERIPLO%20VIA%20CUGINI,%20SCIRA,%20BATTISTI,%20ICCO, %20RINTONE,%20CATONE,%20MATURI,%20PLINIO,%20CAPITANATA,%20CALABR

Codice zona: C5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

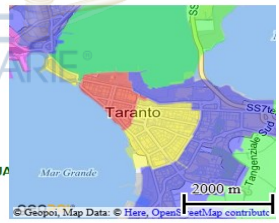
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	820	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	570	L	3,9	5,5	L
Autorimesse	Normale	400	600	L	2,3	3,9	L
Box	Normale	600	1200	L	4,6	7,5	L

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Spazio disponibile per annotazioni



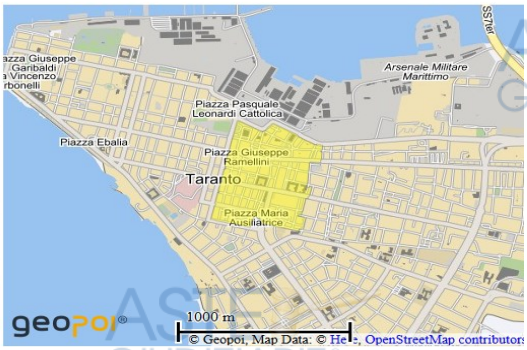


Tabella di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 1' semestre anno 2024

Stralcio planimetrico relativo alle zone OMI con indicazione rispetto Zona C5 Microzona 0

Indice di valutazione immobile al mq: € 820,00

Superficie Commerciale: mq 96.29

Valore di Stima: € 78.957,00 (arrotondato 78.950,00)

35 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 7.895,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ /
Decurtazioni per lo stato di possesso 5%:	€ 3.947,00

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

Oneri di natura Condominiale € 1.604,03

36 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

P stimato = € **78.950,00** – 7.895,00 - 3.00,00 - 3.947,00 - 1.604,03 = €62.503,97

che si arrotonda a **€62.500,00**

Questo valore di stima tiene conto dello stato conservativo, delle difformità riportate, degli oneri tecnici e comunali necessari per sanare le difformità riscontrate, oltre adeguamenti e correzioni di stima, che saranno a carico dell'acquirente.

37 Indice Allegati

Allegato A – Certificato di residenza, nascita, ed estratto per riassunto di atto di matrimonio, stato di famiglia

Allegato B – Atto di provenienza

Allegato C – Documentazione fotografica

Allegato D – Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria,

Allegato E – Documentazione Ufficio Tecnico e CDU, Planimetrie Stato di Fatto, Planimetrie Stato di Progetto, Planimetrie Difformità riscontrate.

Allegato F – Schema riassuntivo e Descrizione sintetica

Allegato G – Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Allegato H – Certificazione Condominiale

38 Descrizione sintetica

L'immobile è sito in Comune di Taranto, in via Nettuno n.52, in un'area totalmente urbanizzata della città. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civili abitazioni ed esercizi commerciali.

Il corpo di fabbrica si riparte in piano terra e quattro piani superiori, dove ogni piano comprende due unità abitative; il fabbricato non è servito da ascensore. L'unità abitativa

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce

in oggetto è posta al terzo piano; salendo le scale, sul lato sinistro troviamo la porta di ingresso all'immobile la quale da diretto accesso alla sala soggiorno. Entrando a destra troviamo la prima camera da letto provvista balcone avente affaccio su via Nettuno, mentre a sinistra è posto un corridoio che conduce ad una seconda camera da letto con affaccio verso la veranda interna. Proseguendo il corridoio troviamo la zona cucina anch'essa con affaccio su veranda interna, il vano bagno soppalcato ed una terza camera da letto con finestra. La veranda è installata su lato Ovest con affaccio verso la corte interna del corpo di fabbrica.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile possono così descriversi:

- tutti gli ambienti sono provvisti di intonaco murale di tipo civile di colore bianco;
- il vano bagno e la cucina, presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica;
- tutte le pavimentazioni dei vani sono realizzate con piastrelle di ceramica di stessa forma e colore ad eccezione del bagno;
- le porte sono in legno con apertura battente con diverse finiture;
- gli infissi esterni risultano essere in anticorodal verniciato di color bianco, completi di ferramenta di chiusura, e persiane esterne color verde;
- il vano bagno è provvisto di tutti i pezzi igienico sanitari in porcellana dura di colore bianco, completi di rubinetterie, e scarichi.

L'immobile non presenta pertinenze, e si sviluppa per 96 mq di superficie lorda. L'appartamento è attualmente censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Taranto al Foglio 244, Part. 555, Sub 7, Zona Cens. 1, Cat. A/4, Classe 4, abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, rendita catastale € 464,81 sito in via Nettuno civico 52 Taranto.

Catasto urbano – Dati originali							
Lt	**Fg**	**P.lla**	**sub**	**Cat.**	**Classe**	**Vani**	**Rendita**
1	244	555	7	A/4	4	5	Euro 464,81

VALORE DI MERCATO: € 62.500,00

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa XXXXXXXXX XXXXX

Taranto, lì 31/01/2025

Il C.T.U.

arch. XX XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX

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

Firmato Da: LO SAVIO ALESSANDRA MANUELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3250ce