

# TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

54/2025

ESECUZIONE N.R.G.

CREDITORE PROCEDENTE

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

DEBITORE ESECUTATO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Andrea PAIANO

AUSILIARIO DEL GIUDICE

I.V.G. Taranto

ESPERTO STIMATORE

Ing. Giuseppe SEMERARO

## RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

TARANTO, FEBBRAIO 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE DI TARANTO  
sez. III civile  
Giudice: Dott. Andrea PaianoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rapporto di valutazione dell'esperto  
Ing. Giuseppe Semeraro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 54/2025 R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promosso da:

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Giuseppe Semeraro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 892 sez. A settori civile, ambientale,  
dell'informazione. - Viale Magna Grecia, 99 - 74016 Massafra - Tel.mob. 335 6235 239  
E mail: [semeraro.ing@tin.it](mailto:semeraro.ing@tin.it) - P.E.C.: [giuseppe.semeraro2@ingpec.eu](mailto:giuseppe.semeraro2@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il presente rapporto di valutazione consta di n. 14 pagine numerate indice incluso, oltre al frontespizio e  
n. 3 allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INDICE

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 INTRODUZIONE.....                                                      | 3  |
| 1.1 Esperto nominato .....                                               | 3  |
| 1.2 Committente.....                                                     | 3  |
| 1.3 Incarico .....                                                       | 3  |
| 2 PIGNORAMENTO .....                                                     | 3  |
| 3 VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....                        | 3  |
| 3.1 Controllo di completezza documentazione (ex art.567 c.2 c.p.c.)..... | 3  |
| 3.2 Segnalazione al giudice difetto di documentazione .....              | 3  |
| 4 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DESUNTA DAGLI ATTI.....                 | 3  |
| 5 IDENTIFICATIVI CATASTALI.....                                          | 4  |
| 5.1 Dati catastali attuali - Catasto Fabbricati .....                    | 4  |
| 5.2 Note sulla situazione catastale.....                                 | 4  |
| 6 OPERAZIONI PERITALI.....                                               | 4  |
| 7 FORMAZIONE DEI LOTTI .....                                             | 5  |
| 8 METODO DI STIMA .....                                                  | 5  |
| 9 LOTTO UNICO .....                                                      | 6  |
| 9.1 Provenienza .....                                                    | 6  |
| 9.2 Accesso all'immobile .....                                           | 6  |
| 9.3 Caratteristiche della zona .....                                     | 6  |
| 9.4 Fabbricato .....                                                     | 7  |
| 9.5 L'unità immobiliare .....                                            | 7  |
| 9.6 Strutture portanti .....                                             | 8  |
| 9.7 Consistenza .....                                                    | 8  |
| 9.8 Stato manutentivo dell'unità .....                                   | 9  |
| 9.9 Stato di possesso .....                                              | 10 |
| 9.10 Contratti e regolamenti in corso di validità .....                  | 10 |
| 9.11 Stato Legittimo .....                                               | 10 |
| 9.12 Difformità - Sanabilità .....                                       | 10 |
| 9.13 Agibilità .....                                                     | 10 |
| 9.14 Confini .....                                                       | 11 |
| 9.15 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....                     | 11 |
| 9.16 Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona .....           | 11 |
| 9.17 Rapporto di valutazione .....                                       | 12 |
| 9.18 Descrizione sintetica .....                                         | 12 |
| 9.19 Rilievi fotografici.....                                            | 13 |
| 10 ALLEGATI :.....                                                       | 14 |
| 10.1 visura catastale storica;.....                                      | 14 |
| 10.2 planimetria catastale; .....                                        | 14 |
| 10.3 rilievo dell'unità immobiliare; .....                               | 14 |

## 5 IDENTIFICATIVI CATASTALI

## 5.1 Dati catastali attuali - Catasto Fabbricati

| n. progr.  | Foglio | P.lla | Sub. | Cat. | Cl. | Vani. | Sup. cat. | Rendita |
|------------|--------|-------|------|------|-----|-------|-----------|---------|
| 1          | 201    | 2212  | 6    | A4   | 4   | 5,5   | 81        | 511,29  |
| Intestati: |        |       |      |      |     |       |           |         |



Stralcio di mappa - fonte STIMATRIX for Maps

## 5.2 Note sulla situazione catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento hanno consentito di individuare correttamente il compendio staggito.

## 6 OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati ho condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- inizio delle operazioni peritali in data 14/10/2025;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica e identificazione catastale e urbanistica degli immobili;
- accessi presso i competenti uffici comunali (Anagrafe, Stato civile, UTC) al fine di acquisire copia delle licenze e/o concessioni edilizie, certificati di destinazione urbanistica, convenzioni urbanistiche, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria e della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata all'inquadramento territoriale ed urbanistico;

|               |                                                                                                                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9 LOTTO UNICO | Appartamento di tipo popolare in Taranto al rione Tamburi alla Via A. Manzoni nc.4 piano 2° (ultimo) con annessa cantinola al p. interrato<br>Foglio 201, Particella 2212, sub 6 |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 9.1 Provenienza

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| diritto reale         | Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| concorrenza           | 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| titolare              | [REDACTED]<br>- in regime di comunione dei beni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Titoli di provenienza | Atto di compravendita diritto di proprietà dell'alloggio notaio Monti Marco del 23/07/2008 [REDACTED] rritto presso la Conservatoria di Taranto in data 25/07/2008 ai nn.228 [REDACTED] 02 dante cause [REDACTED] lo a TARANTO il [REDACTED] quest'ultimo pervenuto per acquisto da [REDACTED] a Taranto il 29/09/1943, in virtu' di atto di compravendita per notar Latorraca Angelina del 16/10/2001, rep. rritto presso la Conservatoria di Taranto addi' [REDACTED] |

## 9.2 Accesso all'immobile

Il primo accesso agli immobili per le operazioni peritali è avvenuto in data 14.10.2025 alle ore 9,30.

## 9.3 Caratteristiche della zona

Il cespite in esame ricade in un ambito urbano semi-periferico in una zona a prevalente carattere residenziale in cui si concentra una discreta attività commerciale pur essendo a ridosso dello stabilimento Ex Ilva e dunque particolarmente esposto ai negativi effetti ambientali del polo siderurgico; la stessa risulta completamente urbanizzata e presenta una dotazione di servizi appena sufficiente (scuole, uffici comunali, trasporti pubblici, servizi sanitari).



Posizione del foglio 201 nel quadro d'unione del comune di Taranto

#### 9.4 Fabbricato

Il fabbricato che comprende l'u.i.u. in esame è ricompreso in un vecchio programma di edilizia residenziale pubblica c.d. "INA CASA" che integrava la realizzazione del polo siderurgico e destinato ai lavoratori.

Esso si sviluppa su piano interrato più tre piani fuori terra e fu realizzato su obiettivi minimali e decisamente discordanti dagli standard attuali.

Esso è circondato da altri fabbricati di identica tipologia e databili intorno agli anni '55-'60; l'accesso all'androne comune, posto al civico 4 della via Manzoni, è minimale ma tenuto in condizioni dignitose così come appare tutto il contesto; le facciate esterne sono rifinite con intonaco spatolato a p.t.; la struttura portante è di tipo misto in muratura e ad intelaiatura in calcestruzzo armato; tamponamenti in blocchi tufacei; tramezzi in segati del medesimo materiale; copertura condominiale a terrazza piana.

Il piano interrato è adibito a cantinole mentre piano terra e piani superiori a civili abitazioni.

Il prospetto è caratterizzato assai semplicemente da una serie di balconi a ringhiere. Le condizioni generali di conservazione sono mediocri ed il fabbricato nel suo complesso appare necessitare di opere di manutenzione straordinaria.



Ubicazione del sito rispetto al centro abitato

#### 9.5 L'unità immobiliare

L'unità immobiliare urbana, ad uso residenziale, è situata al rione Tamburi in Taranto a circa 3 km dal centro città, posto all'intersezione delle vie Lisippo e San Leonardo Murialdo, ubicata al piano secondo di fabbricato condominiale con ingresso a destra salendo le scale e composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno e due camere da letto per una superficie utile di mq 62 circa oltre ad una veranda, un balcone ed una cantinola posta al piano interrato di circa mq 7,70; accesso dall'androne condominiale al civico n.4 della via Manzoni.

In catasto fabbricati: Comune di Taranto al Foglio 201, Particella 2212, sub 6.

Coord. GPS: 40.49360942945607, 17.224217176412825.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

- Altezza utile interna m 3,00 (Abitazione) - m 2,10 (Cantina/Deposito);
- Pareti finite con intonaco civile per interni (condizioni buone);
- Bagni dotati di piastrelle in ceramica sul pavimento e sulle pareti fino all'altezza di circa 1,20 m;
- sanitari in porcellana (doccia, lavabo, bidet e w.c.) con rubinetteria in acciaio cromato

ASTE  
GIUDIZIARIE

(condizioni buone);

- Pavimentazione: piastrelle in ceramica monocottura commerciale vari formati in tutti i vani;
- Impianto ascensore: non presente;



Vista da via Lisippo

- Impianto idrico buono ed efficiente;
- Impianto elettrico efficiente ed a norma;
- Impianto di riscaldamento: con caldaia a gas e radiatori del tipo modulari in alluminio laccato;
- Impianto acqua calda: caldaia a gas;
- Infissi esterni: serramenti in alluminio anodizzato di prima generazione (scadente tenuta termica) con tapparelle oscuranti in plastica (condizioni mediocri);
- Infissi interni: porte tamburate in legno lisce e mostre colore scuro (condizioni buone);
- L'ingresso è munito di portoncino in legno rinforzato;
- Alimentazione gas: presente;
- Accessibilità disabili motori: negativa.

L'alloggio si completa di una piccola cantinola al piano seminterrato della superficie di 8 mq rivestita sulle pareti con piastrelle ceramiche e chiusa da una porta in legno in cattivo stato di manutenzione. La stessa si raggiunge dalla scala condominiale ed è posta in fondo a dx.

#### 9.6 Strutture portanti

Strutture verticali: muratura portante e calcestruzzo;

Solai: in latero-cemento;

chiusure perimetrali: murature in tufo e mattoni;

copertura: piana a terrazzo.

#### 9.7 Consistenza

*Le superfici vengono computate adottando i criteri espressi dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare - Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia delle Entrate nel quale si richiamano gli indirizzi dettati dal DPR*

138/98 e da cui scaturisce la definizione di superficie commerciale riveniente dalla somma:

- a) Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti (tipo bagni, cucine, lavanderie) data dall'area dell'u. imm. la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm.25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione di un solo piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) Superficie di pertinenze esclusive
- b1) di ornamento (tipo balconi, terrazze a livello, verande coperte, giardini) e b2) di servizio (tipo cantinole, bucatari, box auto) data dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione, come ad es:
  - terrazze a livello dell'alloggio, 35% fino a mq 25; 12% per la superf. eccedente.
  - balconi con vista: 30% fino a mq 25; 10% per la superf. eccedente.
  - balconi su corti chiuse: 20% fino a mq 25; 7% per la superf. eccedente.
  - lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo ma con accesso dalla scala condominiale: 15% fino a mq 25; 5% per la superf. eccedente.
  - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
  - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
  - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
  - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
  - aree esterne recintate e pavimentate, 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'u.i.; 2% per la superf. eccedente.
  - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
  - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
  - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
  - autorimessa/garage privato 30-40%;
  - posto auto coperto, 20-30%;

| ALLOGGIO          |                   |                     |
|-------------------|-------------------|---------------------|
| vano              | sup. resid. utile | sup. non res. utile |
| SOGGIORNO PRANZO  | 31,34             |                     |
| DISIMPEGNO        | 2,70              |                     |
| BAGNO             | 3,45              |                     |
| LETTO 1           | 12,92             |                     |
| LETTO 2           | 11,40             |                     |
| BALCONE           |                   | 3,87                |
| VERANDA           |                   | 8,74                |
| DEPOSITO (S1)     |                   | 7,70                |
| superficie totale | 61,81             | 20,31               |

Le misure delle superfici delle varie aliquote scaturiscono da rilievi metrici effettuati direttamente in occasione dei sopralluoghi.

#### 9.8 Stato manutentivo dell'unità

L'immobile in esame non appare necessitare di urgenti opere di manutenzione straordinaria.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare: buone condizioni.

### 9.9 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta in possesso del suddetto titolare e del suo nucleo familiare ed occupato, come dichiarato, stabilmente.

### 9.10 Contratti e regolamenti in corso di validità nessuno

### 9.11 Stato Legittimo<sup>1</sup>

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Taranto, è stato accertato che il fabbricato esistente censito alla p.lla 2212 fu realizzato nei primi anni '50 nell'ambito di un programma per la costruzione di alloggi popolari per lavoratori con la gestione centralizzata INA-casa e con l'esecuzione pratica degli IACP (Istituti Autonomi Case Popolari) ed è privo dunque di titolo comunale autorizzativo come in uso all'epoca per quel tipo di intervento. Pertanto non essendo stati rinvenuti i grafici progettuali presso gli archivi comunali la verifica di conformità urbanistica viene dunque effettuata sulla base della planimetria catastale.

### 9.12 Difformità - Sanabilità

In esito al sopralluogo di verifica effettuato sul fabbricato in esame si è rilevato che sono presenti alcune difformità come di seguito elencato.

| Scheda di conformità                                                                                                      |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titolo Abilitativo: Assente - Programma di edilizia popolare INA-casa<br>Planimetria Catastale: depositata il 10.12.1954. |                                                                                                                                                                            |
| catastale                                                                                                                 | DIFFORMITA' : Diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento per chiusura del balcone. Divisione delle due unità immobiliari in quanto autonomamente funzionali. |
| urbanistica                                                                                                               | DIFFORMITA' : Diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento per chiusura a "serra climatica" del balcone                                                        |

La difformità catastale può essere sanata mediante una pratica Docfa di aggiornamento per un costo di € 140 per diritti e sanzioni e 600 di compenso a tecnico abilitato.

La difformità urbanistica può essere sanata mediante una pratica Scia in sanatoria per un costo di € 1.250 per diritti e sanzioni e 1.000 di compenso a tecnico abilitato.

Detti costi saranno defalcati dal valore finale di stima.

### 9.13 Agibilità

Il fabbricato non dispone di certificato/dichiarazione di agibilità.

Sarà necessario produrre i certificati di conformità degli impianti, il collaudo statico parziale oltre agli aggiornamenti catastali.

Costo stimato: 3000€.

<sup>1</sup> Riporto la definizione integrale di Stato Legittimo dell'art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Detti costi saranno defalcati dal valore finale di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 9.14 Confini

| foglio | p.lla | sub | nord       | est         | sud               | ovest       |
|--------|-------|-----|------------|-------------|-------------------|-------------|
| 201    | 2212  | 6   | altra u.i. | Via Manzoni | scala/ altra u.i. | Via Lisippo |

## 9.15 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 12/02/2025 ai nn.3438/2546 emesso dal Tribunale di Taranto e notificato il 03/02/2025 con [redacted] per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 e [redacted] il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 a favore Banca Nazionale Del Lavoro Spa con sede in Roma;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 13/05/2013 ai nn.9769/7659 emesso dal Tribunale di Taranto e notificato il 04/05/2013 contro [redacted] " diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 e [redacted] simo nato in Taranto il 17/12/1980 per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 a favore Banca Nazionale Del Lavoro Spa con sede in Roma;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Taranto il 25/07/2008 ai nn.22825/5577 atto notarile pubblico per notar Monti Marco (Laterza) del 23/07/2008 [redacted] € 195.000,00 a garanzia di € 130.000,00 contro [redacted] per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 e [redacted] per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 a favore Banca UCB Spa con sede in Milano.

## 9.16 Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona

A seguito di indagini condotte fra studi notarili, agenzie immobiliari, tenuto conto altresì dei valori riportati nelle più diffuse banche dati delle quotazioni del mercato immobiliare, si è concluso che le compravendite di immobili di tipologia popolare simili a quello in esame rilevano prezzi che, considerate nello specifico le caratteristiche estetiche-funzionali, le dotazioni, la vetustà e le finiture dell'immobile in esame nel complesso inferiori alla media, la non applicabilità della garanzia per vizi ai sensi dell'art.1490 del c.c., si ricava, mediante analisi parametrica, un valore unitario di 400 €/mq.

| SUPERFICIE COMMERCIALE        |            |                     |               |
|-------------------------------|------------|---------------------|---------------|
| aliquota                      | superficie | coeff. di ragguglio | sup. commerc. |
| SUPERFICIE LORDA (*) ALLOGGIO | 77,00      | 100%                | 77,00         |
| VERANDA COPERTA               | 8,74       | 35%                 | 3,06          |
| BALCONE                       | 3,87       | 30%                 | 1,16          |
| DEPOSITO INTERRATO            | 7,70       | 30%                 | 2,31          |
| superficie totale             |            |                     | 83,53         |

(\*) intesa come area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di edificio terra-tetto riconducibile al medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

## 9.17 Rapporto di valutazione

In coerenza a quanto innanzi illustrato e tenuto conto di ciascun fattore di valutazione, di una appetibilità complessivamente contenuta del bene oggetto di valutazione e della finalità della presente perizia di stima si ricavano, con riferimento al corrente primo semestre del 2026, compresa la riduzione del prezzo praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, i valori sotto riportati:

- superfici a destinazione residenziale: 83,53 mq

$$V_f = \text{mq } 83,53 * 400 \text{ €/mq} = \text{€ } 33.412$$

Nella fattispecie occorre:

- A. detrarre le somme seguenti (vedi preced. p.to 9.12 e 9.13)

A1. € 740 per aggiornamenti catastali compreso compenso professionale;

A2. € 2.250 per spese di sanatoria edilizia compreso compenso professionale;

A3. € 3.000 per spese di agibilità edilizia;

Per un totale VA da detrarre pari a € 5.990,00

Dunque

$$V_f - V_A = \text{€ } 33.412 - 5.990 = \text{in c.t. € } 27.400 \text{ (ventisettemilaquattrocento).}$$

## 9.18 Descrizione sintetica

| LOTTO UNICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |       |      |      |     |      |           |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------|------|-----|------|-----------|--------|
| <p><i>Piena proprietà di appartamento in Taranto, rione Tamburi, incluso nel fabbricato condominiale sito alla via Manzoni civico 4 edificio F/1, scala A, manzoni posto al secondo (ultimo) piano senza ascensore della scala A, sulla destra salendo le scale, interno 6, composto di tre vani ed una cantinola pertinenziale. Superficie utile interna mq 62. Superfici accessorie mq 12. Superficie cantinola mq 8.</i></p> <p><i>Coord. GPS: 40.49360942945607, 17.224217176412825.</i></p> <p><i><u>N.B. L'unità immobiliare presenta abusi edilizi e dovrà essere regolarizzata ai sensi del DPR 380/2001.</u></i></p> |        |       |      |      |     |      |           |        |
| Comune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Foglio | P.lla | Sub. | Cat. | Cl. | Vani | Sup. Cat. | Rend.  |
| Taranto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 201    | 2212  | 6    | A4   | 4   | 5,5  | 81        | 511,29 |
| Valore di stima Vs = € 27.400 (ventisettemilaquattrocento)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |       |      |      |     |      |           |        |

## 9.19 Rilievi fotografici



Foton.1 - Soggiorno-pranzo



Foton.2 - Cameretta



Foton.3 - Bagno



Foton.4 - Veranda (da sanare)



Foton.5 - Scala comune



Foton.6 - Cantina

Completato l'incarico ricevuto, io sottoscritto esperto deposito in forma telematica la presente relazione composta da 14 (quattordici) pagine e da 3 (tre) allegati sottoelencati e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Taranto, \_11.02.2026\_

l' esperto

Ing. Giuseppe Semeraro

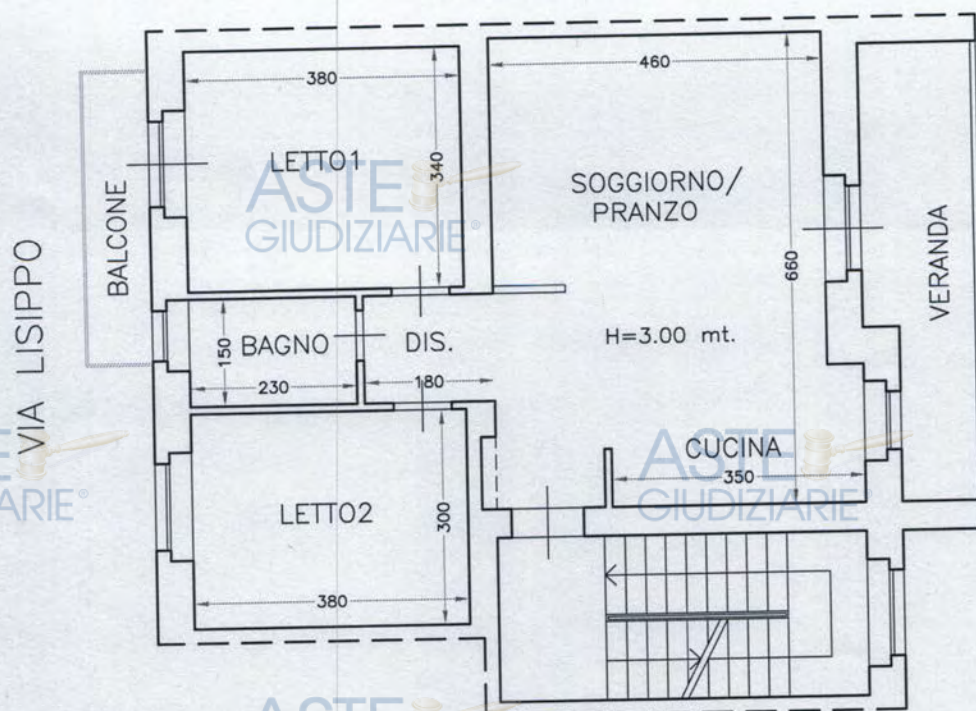
## 10 ALLEGATI :

- 10.1 visura catastale storica;
- 10.2 planimetria catastale;
- 10.3 rilievo dell'unità immobiliare;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO

ALTRA U.I.U.



VIA LISIPPO

VIA ALESSANDRO MANZONI

ALTRA U.I.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ING. GIUSEPPE SEMERARO

V.le Magna Grecia, 99 - 74016 Massafra (TA)

Mobile: 335 623 5239

e-mail: semeraro.ing.@tin.it

PEC: giuseppe.semeraro2@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE DI TARANTO  
Sezione Esecuzioni ImmobiliariASTE  
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea PAIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Taranto, 05.06.2026

**Oggetto:** Procedimento Esecuzione Immobiliare – R.G.E. n. 54/2025 –

Promosso da: Banca Nazionale del Lavoro Contro: [REDACTED]

Giudice Dott. Andrea PAIANO.

ASTE  
GIUDIZIARIE®Integrazione n.01 alla relazione di stima.ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con provvedimento di affidamento d'incarico della S.V. disposto in data 21.02.2025 io sottoscritto Ing. Giuseppe Semeraro sono stato incaricato, nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto di elaborare la stima di beni immobili e di rispondere ai canonici quesiti.

In data 12.02.2026 è stata depositato l'elaborato estimativo. In data 19.05.2026 è pervenuta al sottoscritto una richiesta di integrazione da parte dell'avv. Cristina Maroffa, professionista delegato alle attività di vendita, una richiesta di integrazioni all'elaborato estimativo. A tale richiesta il sottoscritto ha dato riscontro a mezzo PEC personale in data 25.05.2026.

Si provvede in questa sede al deposito nel fascicolo telematico della documentazione richiesta argomentando puntualmente le questioni poste.

- Per quanto attiene alla **situazione condominiale** ho accertato che non sussiste alcun tipo di mandato di gestione ad agenzie competenti in materia bensì si provvede ad una gestione autonoma (ripartizione spese, piccole riparazioni) effettuata "a rotazione" fra i condomini disponibili in tal senso; l'esecutato ha dichiarato che non vi sono spese deliberate e le quote mensili vengono regolarmente saldate;
- in ordine allo **stato urbanistico** ribadisco che è stato accertato che il fabbricato esistente censito alla p.lla 2212 fu realizzato nei primi anni '50 nell'ambito di un programma per la costruzione di alloggi popolari di edilizia sovvenzionata per lavoratori con la gestione centralizzata INA-casa e con l'esecuzione pratica degli IACP (Istituti Autonomi Case Popolari) ed è dunque **privo di titolo comunale autorizzativo** come in uso all'epoca per quel tipo di intervento. L'immobile, tra l'altro, è già stato oggetto di compravendita in data 23.07.2008 e dunque in sede notarile ritenuto idoneo al legittimo trasferimento di proprietà (vedi allegato);
- come da richiesta esplicita si allegano infine **titolo di provenienza ed estratto di matrimonio** dei comproprietari.

Distinti ossequi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®L'esperto incaricato  
Ing. Giuseppe Semeraro  
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®