

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°81/2025 promosso da:

" [REDACTED] ."

contro

" [REDACTED] "

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in

relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione. L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

to ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 *bis* co. 1, n. 7).

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

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale di-

sdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manu-

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

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

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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 tele-

trasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato

| <i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i> | | |
|---|--------------|--|
| <i>Proc. n°</i> | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i> |
| Comune di Taranto | | |
| 81/2025 | UNICO | Piena proprietà dell'appartamento in Taranto, via T. Tasso n.27. In catasto al foglio 203, mappale 3264, sub. 16, vani 4, ca. A/3. |

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 04/04/2025 alla presenza della sig.ra [REDACTED], coniuge del debitore esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi al CTU ed al rappresentante dell'IVG sig. [REDACTED]. Il tutto come da verbale riportato all'allegato 5.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

| <i>Individuazione dei lotti</i> | | |
|---------------------------------|--------------|--|
| <i>Proc. n°</i> | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i> |
| Comune di Taranto | | |
| 81/2025 | UNICO | Piena proprietà dell'alloggio di 75,00mq coperti in Taranto sito al 5° piano dell'edificio di via Torquato Tasso n.27, con ingresso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile di 64,10mq, oltre a due balconi con affaccio sulla via pubblica di 4,25mq ciascuno. |

| Catasto urbano – Lotti reindividuati | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|--------|------|------|-----|--------|----------|
| Lt. | Fg. | P. lla | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Rend. |
| Comune di Taranto | | | | | | | |
| 1 | 203 | 3264 | 16 | A/3 | 3 | 4 vani | € 413,17 |
| In ditta: | | | | | | | |

Lotto unico – alloggio in Taranto

Via T. Tasso n.27, piano 5°

N.C.E.U. Fg. 203 p.lla 3264 sub. 16

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 75,00mq coperti in Taranto sito al 5° piano dell'edificio di via T. Tasso n.2, con ingresso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 64,10mq, oltre a due balconi con affaccio sulla via pubblica di 4,25mq ciascuno.



FOTO – Viste del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade nel quartiere "Tamburi", caratterizzato da edifici realizzati prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante dell'AQP e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano terra e sette piani superiori adibiti a residenze. **L'edificio, dotato di ascensore,** è realizzato con strutture portanti costituite da pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi. La copertura è piana. I balconi sono realizzati con solette in cemento armato dotate di ringhiere di protezione in metallo. La facciata è rivestita con intonaco plastico di colore giallo.

L'alloggio oggetto di stima è sito al quinto piano, ha accesso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, si sviluppa su di una superficie coperta di circa 75,00mq e si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile di 64,10mq. All'esterno si completa con due balconi con affaccio sulla via pubblica, ciascuno di 4,25mq.



FOTO – vano scala

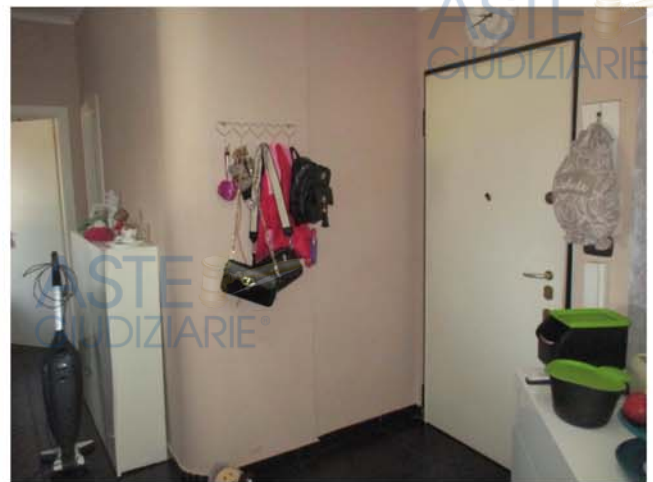


FOTO - ingresso



FOTO – camera



FOTO - camera



FOTO – bagno



FOTO - balcone

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. Il bagno e la cottura hanno rivestimenti in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in pvc, muniti di avvolgibili in plastica e dotati di secondo infisso esterno. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, fognario e di climatizzazione con split a pompa di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è allacciato alle reti di fornitura dei servizi pubblici.

Stato manutentivo

Come si evince dalla documentazione fotografica, durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture e delle finiture. Buono, nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione.

| <i>Superfici del bene</i> | |
|------------------------------|-------------------------|
| <i>Piano quinto</i> | <i>Superficie utile</i> |
| Ingresso-Soggiorno | 26,20mq |
| Camera | 17,60mq |
| Bagno | 5,20mq |
| Camera | 12,70mq |
| Ripostiglio | 2,40mq |
| Totale | 64,10mq |
| <i>Superficie coperta</i> | <i>75,00mq</i> |
| <i>Sup. non residenziale</i> | |
| Balcone | 4,25mq |
| Balcone | 4,25mq |
| Totale | 8,50mq |

Confini

L'alloggio confina a ovest con via Tasso, a sud con proprietà [REDACTED], ad est con vano scala, a nord con proprietà [REDACTED].

| <i>Catasto urbano (all. 2)</i> | | | | | | | |
|--------------------------------|------------|--------------|-------------|-------------|-----------|--------------|--------------|
| <i>Lt.</i> | <i>Fg.</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub.</i> | <i>Cat.</i> | <i>CL</i> | <i>Cons.</i> | <i>Rend.</i> |
| <i>Comune di Taranto</i> | | | | | | | |
| <i>I</i> | 203 | 3264 | 16 | A/3 | 3 | 4 vani | € 413,17 |
| In ditta: [REDACTED] | | | | | | | |

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che per l'edificio è stata rilasciata Licenza Edilizia in data 06/10/1965, cui ha fatto seguito la Dichiarazione di Abitabilità n.1005 del 03/10/1967.

Difformità edilizia e catastale - condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta Licenza Edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse modeste difformità consistenti in lievi variazioni interne, sanabili ai sensi della normativa vigente con un esborso pari ad € 2.000,00, già comprensivo di spese tecniche.

Dal confronto tra i grafici del rilievo e quelli catastali dell'alloggio sono emerse modifiche interne di modesta entità che non incidono sulla rendita catastale del bene.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, per essergli pervenuto attraverso il seguente titolo:

- atto di compravendita notaio Quaranta del 31/05/2017, rep.n.43001, trascritto il 06/06/2017 ai nn.11668/8450, da [REDACTED].
- a [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita notaio Quaranta del 13/07/2010, rep.n.38669, trascritto il 15/07/2010 ai nn.19536/12511 da [REDACTED];
- alle predette [REDACTED] [REDACTED] il bene era pervenuto per successione di [REDACTED], del 09/10/2009, rep.n.2129/2009/9 trascritta il 28/10/2011 ai nn.27780/19133, e di [REDACTED], del 16/04/1996, rep.n.58/1044/96, trascritta il 08/04/2010 ai nn.9004/5748;
- ai predetti [REDACTED] e [REDACTED] il bene era pervenuto in data anteriore al ventennio.

| <i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):</i> | | | | | | |
|---|-----------|----------------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <i>diritto</i> | <i>qt</i> | <i>perv. per</i> | <i>rogante</i> | <i>data</i> | <i>trascr.</i> | <i>n°</i> |
| Piena proprietà | 1/1 | Compravendita | Notaio Quaranta | 31/05/17 | 06/06/17 | 1668/8450 |
| La piena proprietà dell'immobile è pervenuta a [REDACTED], debitore esecutato e coniugato in regime di separazione dei beni, da [REDACTED]. | | | | | | |

| <i>Stato di possesso</i> |
|--|
| L'immobile è la residenza della famiglia del debitore esecutato. |

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn°11670/1815 del 06/06/2017 a favore di Banco di Napoli S.p.A.;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 12/03/2025 nn°6144/4556 a favore di Intesa San Paolo S.p.A.

| <i>Documentazione allegata/verificata</i> | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------|
| <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 | --- | --- | --- |

| <i>Verifica allegato 2</i> | | | | | | |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|--------------|
| <i>n. tra-scr.</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 | --- | Sì | --- | --- |

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D8" di Taranto per le abitazioni di tipo economico, al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto delle condizioni in cui versa l'immobile. All'alloggio è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,95.

SUP. COMMERCIALE: $75,00\text{mq} + 8,50\text{mq} \times 0,25 = 77,10\text{mq}$.

VALORE COMMERCIALE: $77,10\text{mq} \times 850,00\text{€/mq} \times 0,95 = \text{€ } 62.258,00$.

A questo valore dovranno essere sottratte le spese per la sanatoria delle difformità interne:

$\text{€ } 62.258,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 60.258,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 75,00mq coperti in Taranto, sito al quinto piano dell'edificio di via T. Tasso n.27, con ingresso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 64,10mq, oltre a due balconi con affaccio sulla via pubblica, ciascuno di 4,25mq; **confinante** a ovest con via Tasso, a sud con proprietà [REDACTED], ad est con vano scala, a nord con proprietà [REDACTED], **censito** nel N.C.E.U. del Comune di Taranto in ditta [REDACTED], al foglio 203 p.lla 3264 sub. 16, cat. A/3 di 3° classe, consistenza 4 vani, r.c. € 413,17.

L'alloggio, munito del **Certificato di Abitabilità n.1005 del 03/10/1967**, è stato realizzato con lievi difformità interne rispetto alla Licenza Edilizia del 06/10/1965, ma può conseguire la sanatoria, ai sensi della normativa vigente, con un esborso prevedibile di € 2.000,00, già comprensivo di spese tecniche, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'alloggio è la

residenza della famiglia del debitore esecutato.

Prezzo base: € 60.258,00

Taranto, 10/04/2025

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Doti. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539