



# **TRIBUNALE DI TARANTO**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**G.E. Dott. Andrea Paiano**



**Relazione di consulenza**



**dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE**

**nel procedimento di esecuzione immobiliare n°91/2025 R.G.E.**



**Promosso da**

**“PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.”**



**Contro**

**“\*\*\*\*\*”**



## Indice

<b>RELAZIONE GENERALE</b> .....	4
0.1 Quesiti .....	4
0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.....	8
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti .....	8
0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 27.03.2025	9
0.5 Note sulla situazione catastale .....	9
0.6 Operazioni peritali.....	9
0.7 Sopralluoghi .....	10
0.8 Re-individuazione dei lotti.....	10
0.9 Catasto – Lotti re-individuati .....	11
<b>1. LOTTO UNICO</b> .....	12
1.1 Descrizione sintetica .....	12
1.2 Caratteristiche zona.....	12
1.3 Descrizione del fabbricato .....	13
1.4 Descrizione dell'unità abitativa .....	13
1.5 Materiali e impianti dell'unità abitativa.....	14
1.6 Stato manutentivo .....	14
1.7 Superfici rilevate .....	15
1.8 Confini .....	15
1.9 Catasto.....	16
1.10 Pratica edilizia.....	16
1.11 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia .....	16
1.11.1 Difformità catastale.....	16
1.11.2 Regolarizzazione catastale .....	16
1.11.3 Difformità urbanistico / edilizia .....	17
1.11.4 Regolarizzazione urbanistico / edilizia .....	17
1.12 Agibilità .....	18
1.13 Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali, Urbanistico/Edilizie. ....	18
1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 27/03/2025, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.....	19
1.15 Stato civile dell'esecutato .....	20
1.16 Stato di possesso .....	20
1.17 Vincoli opponibili all'acquirente.....	20
1.18 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non	

opponibili all'acquirente .....	20
1.19 Oneri condominiali .....	21
1.20 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata .....	21
1.21 Successioni.....	21
1.22 Valutazione economica del lotto.....	22
1.22.1 Metodo di stima adottato.....	22
1.22.2 Stima del valore unitario di mercato in condizioni ordinarie.....	23
1.22.3 Superfici commerciali rilevate.....	24
1.22.4 Stima del valore totale di mercato.....	24
1.22.5 Adeguamenti e decurtazioni della stima .....	25
1.22.6 Valore finale stimato del lotto.....	25
1.23 Elenco allegati.....	25
<b>DESCRIZIONE SINTETICA.....</b>	<b>27</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**0.1 Quesiti**

Giuramento con modalità telematica: 07/04/2025

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano ha nominato in data 07/04/2025, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo i 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, secondo comma 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;

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 o 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, riscaldamento, 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'art. 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 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 nel 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 corrispondenti 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 dei 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 simile 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 alleghi 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;

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 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 comma 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 7/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008) 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 proprietà 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 precedenti 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.

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 precedente entro quindici 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 i 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, e ad estrarre 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.

\*\*\*\*\*

## 0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale a un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (riferiti al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; Lo scrivente ha acquisito il certificato dello stato civile e l'estratto di matrimonio dell'esecutato con annotazioni.

(Cfr. Allegato 4)

## 0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
<b>91/2025</b>	<b>Unico</b>	<b>Comune di Taranto</b>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano del fabbricato sito in Taranto al Corso Italia n°75, distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 253, particella 1721 (ex particella 133), sub. 12, Corso Italia n. 75, p. 2, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, classe 1, rendita € 411,87.
<b>NOTE:</b> <i>La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 17.03.2025 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto del 27.03.2025 al n. 7583 R.G. e al n.5608 R.P.</i>		



#### 0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 27.03.2025

<div>Lotto</div> <div>Unico</div>	CATASTO DEI FABBRICATI								
	Comune di Taranto								
	Fg.	P.Illa	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
	253	1721	12	1	A/3	1	5,5	Totale: 108,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 107,00 mq.	€ 411,87
	INDIRIZZO: CORSO ITALIA n. 75 Piano 2								
INTESTATI: <ul style="list-style-type: none"><li>***** nata a ***** (**) il **/**/****, *****, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.</li></ul>									

(Cfr. Allegato 6+7+8).

#### 0.5 Note sulla situazione catastale

- La particella al Catasto Edilizio Urbano al foglio 253 particella 1721, sub 12, è stata costituita dalla soppressione della particella al Catasto Edilizio Urbano al foglio 253 particella 133, sub 12, con Variazione del 15/12/2010 Pratica n. TA0220355 in atti dal 15/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.18002.1/2010)
- La planimetria catastale, in atti catastali dal 01/08/1957, risulta difforme dallo stato di fatto rilevato per diversa distribuzione interna. (Cfr. Allegato 6 + 8)

Gli approfondimenti per la regolarizzazione catastale sono trattati nei paragrafi "1.11.1 Difformità catastale" e "1.11.2 Regolarizzazione catastale".

#### 0.6 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi presso l'unità immobiliare pignorata e ricerche presso gli uffici comunali di Taranto, l'ufficio territorio servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, l'archivio notarile di Taranto e l'ufficio dell'amministratore pro-tempore del fabbricato, per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

## 0.7 Sopralluoghi

Ai fini della regolare esecuzione delle operazioni peritali, in data 16/05/2025 lo scrivente C.T.U. ha inviato il calendario delle operazioni di sopralluogo:

alla parte debitrice, mediante raccomandata A/R n. 20099973911-9 (restituita per compiuta giacenza);

all'avvocato \*\*\*\*\* \*, legale del creditore procedente, tramite PEC;

all'avvocato \*\*\*\*\* \*, custode giudiziario, sempre tramite PEC.

Il calendario prevedeva il sopralluogo presso il bene pignorato in data 29/05/2025 alle ore 09:30 (cfr. Allegato 2).

Tuttavia, non è stato possibile accedere all'immobile, e il sopralluogo è stato rinviato al 05/06/2025 alle ore 09:15.

Alla data stabilita, erano presenti:

l'avvocato \*\*\*\*\* \* in sostituzione del custode giudiziario;

la parte debitrice esecutata;

lo scrivente C.T.U.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi, al fine di verificarne la conformità alla documentazione catastale e ai titoli edilizi, nonché per acquisire gli elementi necessari alla stima.

A conclusione delle operazioni, è stato redatto verbale di sopralluogo a cura del custode giudiziario, controfirmato da tutti i presenti (Cfr. Allegato 3).

## 0.8 Re-individuazione dei lotti

È stato individuato un unico lotto di vendita: non risulta possibile la divisione in più lotti trattandosi di un appartamento con un unico ingresso.

<i><b>Proc. n°</b></i>	<i><b>Lotto</b></i>	<i><b>Descrizione beni</b></i>
<i><b>91/2025</b></i>	<i><b>Unico</b></i>	<i><b>Comune di Taranto</b></i>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, Corso Italia n. 75. L'unità immobiliare, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, sviluppa una superficie commerciale

Pagina 10

Esecuzione immobiliare al n° 91/2025 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A." Contro: "\*\*\*\*\*"

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

		<p>complessiva di circa 106,00 mq ed è composta da: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, veranda con cucinino, bagno e tre camere da letto, per una superficie utile interna di circa 94,00 mq, oltre a un balcone con affaccio su Corso Italia, della superficie di circa 2,50 mq.</p> <p>L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 253, particella 1721, subalterno 12, zona censuaria 1, indirizzo Corso Italia n. 75, piano secondo, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108,00 mq (di cui 107,00 mq escluse aree scoperte), rendita catastale € 411,87.</p> <p>L'appartamento confina, nel suo insieme, con cortile interno, vano scala e con Corso Italia, salvo altri.</p>
<p><b>NOTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebbene la documentazione ufficiale riporti l'indirizzo Corso Italia n. 75, sulla targa del portone è presente la dicitura "75/A". Tale discrepanza non pregiudica l'univoca individuazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, come correttamente identificata dai dati catastali e documentali.</li> </ul>		

## 0.9 Catasto – Lotti re-individuati

</

(Cfr. Allegato 6+7+8).

# LOTTO UNICO

## 1.1 Descrizione sintetica

***Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto al Corso Italia n. 75***

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto al Corso Italia n. 75, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, veranda con cucinino, bagno e tre camere letto, per una superficie utile interna complessiva di mq. 94,00 circa e un balcone, con affaccio su Corso Italia, della superficie di mq. 2,50 circa.

## 1.2 Caratteristiche zona

L'unità immobiliare è ubicata in Corso Italia, asse viario principale situato all'interno di un'area semicentrale della città, nel quartiere Italia-Montegranaro.

Il contesto urbano risulta ben accessibile sia dal punto di vista pedonale che veicolare ed è caratterizzato da un tessuto edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, con densità medio-alta, integrato da attività commerciali di vicinato e servizi istituzionali.

Il fabbricato di cui l'unità fa parte è situato in prossimità del Palazzo di Giustizia (Tribunale) e della caserma "Giovanni D'Oria"; nell'intorno sono inoltre presenti edifici scolastici, chiese, strutture sanitarie, mercato rionale e sede circoscrizionale comunale.

L'area risulta urbanizzata, seppur caratterizzata da una limitata presenza di spazi liberi e da una carenza di aree a verde pubblico.

*(Cfr. Allegato 1 – Foto aerea 1).*

L'ambito risulta dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al regolare utilizzo degli immobili ivi collocati (rete viaria, fognatura, illuminazione pubblica, rete idrica ed elettrica).

Dal punto di vista urbanistico, l'area ricade nella zona che la vigente variante al P.R.G. destina a "zona di edilizia esistente di tipo B", identificata con la sigla "D4".

### 1.3 Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è composto da un piano terra destinato a locali commerciali con affaccio su strada, e da cinque piani fuori terra a destinazione residenziale, ciascuno dei quali ospita tre unità abitative.

Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

La struttura portante dell'edificio è realizzata mediante telai in calcestruzzo armato, con solai piani in laterocemento. I tamponamenti perimetrali, di spessore pari a circa 30 cm, risultano rifiniti con intonaco tinteggiato.

I balconi con affaccio su Corso Italia sono del tipo aggettante e sono dotati di ringhiera in ferro. I balconi rivolti verso il cortile interno si suddividono in due tipologie: balconi aggettanti, anch'essi provvisti di parapetto in ferro, e balconi a incasso, chiusi con infissi vetrati a formare verande.

Gli infissi esterni delle unità immobiliari risultano disomogenei per tipologia e materiale, ma sono in generale dotati di sistemi oscuranti del tipo avvolgibile.

Il portone d'ingresso principale è in lega di alluminio anodizzato con inserto vetrato.

L'androne condominiale è pavimentato in ceramica, mentre il vano scala presenta rivestimento in marmo.

(Cfr. Allegato 1 foto 2-3-4-5).

### 1.4 Descrizione dell'unità abitativa

L'appartamento di abitazione è posto al secondo piano del fabbricato, con porta di ingresso a sinistra sul pianerottolo di arrivo (Cfr. Allegato All.1 foto 6);

È composto da ingresso-disimpegno (All.1 foto 7- 8); soggiorno-pranzo (All.1 foto 9); veranda con cucinino, in estensione al soggiorno-pranzo (All.1 foto 10); bagno (All.1 foto 11); camera letto n°1 con finestra sul cortile interno (All.1 foto 12); camera letto n°2 con finestra sul Corso Italia (All.1 foto 13); camera letto n°3 con balcone sul Corso Italia (All.1 foto 14-15-16). Tutti gli ambienti sono direttamente raggiungibili dall'ingresso-disimpegno.

Nella planimetria allegata è rappresentata la distribuzione degli ambienti (Cfr. Allegato 13).

La superficie utile interna abitabile è di mq. 94,00 circa.

La superficie del balcone con affaccio sul Corso Italia è di mq. 2,50 circa.

L'altezza degli ambienti è di m. 3,00 circa.

Il bagno è dotato parzialmente di un soppalco. L'altezza tra pavimento e soppalco è di m. 2,05 circa; l'altezza tra soppalco e soffitto è di cm. 0,80 circa.



Nel bagno è presente parzialmente una pedana in muratura, realizzata per il passaggio degli impianti, alta cm. 10 circa.

Gli ambienti, con esclusione dell'ingresso-disimpegno, sono areati e illuminati naturalmente.

### **1.5 Materiali e impianti dell'unità abitativa**

Le finiture interne risultano di buona qualità. La pavimentazione degli ambienti è realizzata in gres porcellanato effetto legno, mentre quella del balcone è in ceramica.

Le pareti dei vani principali sono intonacate a civile e tinteggiate; quelle della veranda e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in porcellana, completi di rubinetteria funzionante, e comprende lavabo, vaso, bidet e doccia.

Le porte interne sono in legno laccato bianco, del tipo a battente. Gli infissi esterni sono in PVC finitura effetto legno noce, dotati di avvolgibili. Il balcone è protetto da ringhiera in ferro. L'ingresso dell'appartamento è dotato di porta di sicurezza.

Sono stati rilevati i seguenti impianti:

Impianto elettrico monofase per uso civile con potenza impegnata pari a 3 kW, costituito da linee luce e prese collegate a interruttore magnetotermico differenziale, a sua volta comandato da interruttore generale (contatore E.N.E.L.);

Impianto idrico a servizio del bagno e della cucina;

Impianto termico con radiatori in ghisa, alimentato da caldaia installata nella veranda.

Non si dispone della certificazione di conformità relativa agli impianti presenti.

### **1.6 Stato manutentivo**

L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in complessivo buono stato manutentivo. Si segnala, tuttavia, la presenza di lievi fenomeni di condensa/muffa localizzati sul soffitto della veranda e nella camera da letto n. 1, avente esposizione a nord. Si rileva inoltre l'assenza di rifiniture d'intonaco in corrispondenza dei coprifili di alcune porte interne, verosimilmente riconducibile a finiture non completate.

Per quanto rilevabile mediante ispezione visiva diretta, il fabbricato presenta la necessità di interventi puntuali di manutenzione straordinaria, con particolare riferimento al degrado dell'intonaco interno dell'androne condominiale.

Dello stato manutentivo sopra descritto si terrà conto nella determinazione del valore



unitario dell'immobile.

## 1.7 Superfici rilevate

AMBIENTI			
<i>Ambienti interni unità abitativa</i>	<i>Superficie utile abitabile</i>		
1) Ingresso-disimpegno		mq.	14,00
2) Soggiorno-pranzo		mq.	16,00
3) Veranda con cucinino		mq.	4,60
4) Bagno		mq.	5,40
5) Camera Letto n.1		mq.	18,20
5) Camera Letto n.2		mq.	17,80
5) Camera Letto n.3		mq.	17,90
<b><i>Totale Superficie arrotondata</i></b>		<b>mq.</b>	<b>94,00</b>
	<b><i>Superficie abitativa lorda</i></b>		
		<b>mq.</b>	<b>105,00</b>
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie accessoria non residenziale</i>		
6) Balcone con affaccio sul Corso Italia		mq.	2,50
<b><i>Totale Superficie arrotondata</i></b>		<b>mq.</b>	<b>2,50</b>
<b>Note:</b> La superficie abitativa lorda è stata determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con altre unità immobiliari e/o parti comuni).			

(Cfr. Allegato 11).

## 1.8 Confini

L'appartamento confina nel suo insieme con cortile interno, vano scala e con Corso Italia, salvo altri.

## 1.9 Catasto

Lotto   
---

(Cfr. Allegato 6+7+8).

## 1.10 Pratica edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stata reperita la seguente documentazione urbanistico-edilizia:

Licenza Edilizia rilasciata in data 19/12/1955, a seguito della deliberazione favorevole della Commissione Edilizia del 10/08/1955, corredata da elaborato grafico allegato.

(Cfr. Allegato 9).

## 1.11 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia

### 1.11.1 Difformità catastale

La planimetria catastale, in atti catastali dal 01/08/1957 (Cfr. Allegato 8), risulta difforme dallo stato di fatto rilevato, per diversa distribuzione interna.

### 1.11.2 Regolarizzazione catastale

Per regolarizzare la situazione catastale dell'appartamento occorre presentare all'Agenzia Delle Entrate la "denuncia di variazione catastale" con procedura DOCFA il cui costo totale presunto per oneri e spese tecniche è di circa Euro 500,00 (cinquecento/00), da considerare nei necessari adeguamenti e correzioni della stima.

### 1.11.3 Difformità urbanistico / edilizia

L'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta realizzato in parziale difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia rilasciata in data 19/12/1955. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamento e modifica della sagoma e del prospetto a nord-est, affacciato sul cortile interno;
- Aumento del numero di unità immobiliari per piano, da 2 previste nel progetto originario a 3 effettivamente realizzate, a seguito di modifiche intervenute in corso d'opera.

L'unità immobiliare in esame risulta interessata da tali difformità originarie e presenta, nello specifico:

- Ampliamento della camera da letto 1 e del vano bagno, derivante dalla modifica della sagoma del prospetto nord-est dell'edificio;
- Realizzazione di un vano veranda adiacente alla cucina;
- Eliminazione del balcone interno previsto nel progetto originario;
- Ridistribuzione interna degli spazi e variazione della consistenza originaria, finalizzate alla creazione di una terza unità abitativa, collocata in posizione centrale sul piano.

In allegato si riporta un elaborato grafico che evidenzia, mediante sovrapposizione, le difformità rilevate rispetto alla planimetria di progetto approvata con il titolo edilizio.

Dalla sovrapposizione si deduce un aumento di superficie utile complessiva di mq. 15,00 circa.

(Cfr. Allegato 12).

### 1.11.4 Regolarizzazione urbanistico / edilizia

L'art. 34-ter, comma 4, del DPR 380/2001 include tra le difformità soggette alla disciplina delle tolleranze esecutive anche le difformità parziali, realizzate durante i lavori assentiti con titolo abilitativo, purché verificate in sede di sopralluogo o ispezione comunale, a condizione che non sia stato emesso un ordine di demolizione e che l'agibilità sia stata rilasciata.

Per l'immobile oggetto di stima, l'agibilità è stata rilasciata in data 5 febbraio 1958. Nel verbale di sopralluogo relativo al rilascio dell'agibilità (Cfr. Allegato 10) è stata rilevata una

terza unità abitativa, collocata centralmente al piano (non prevista nel progetto originario). Poiché la rilevazione risulta generica e non esaustiva rispetto a tutte le difformità dettagliate nel paragrafo “1.11.3”, ai fini di un approccio prudentiale estimativo, si ritiene non applicabile la disciplina delle tolleranze costruttive ex art. 34-bis.

Dato che le difformità rilevate sono state realizzate come varianti in corso d’opera su titolo rilasciato antecedentemente all’entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, esse possono essere oggetto di regolarizzazione ai sensi dell’art. 34-ter, comma 3, DPR 380/2001, con pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell’art. 36-bis, comma 5, calcolata sull’incremento di valore venale dell’immobile stimato dall’Agenzia delle Entrate.

Secondo la norma, tale importo può collocarsi tra un minimo di € 1.032 e un massimo di € 10.328.

Tuttavia, dall’ambito della regolarizzazione va escluso il soppalco del bagno, che non compare nella planimetria catastale di impianto e risulta incompatibile con il regolamento d’igiene del Comune di Taranto: tale elemento è da considerarsi non sanabile e oggetto di demolizione.

Il costo presumibile per la demolizione delle opere non sanabili e per la regolarizzazione delle difformità (inclusivi degli oneri tecnici e amministrativi) è stimato in circa € 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00), da inserirsi tra gli adeguamenti e le correzioni della stima finale.

Si precisa che la presente valutazione ha natura tecnica e non vincolante, restando l’effettiva ammissibilità della sanatoria subordinata alla verifica e approvazione da parte dell’Ufficio Tecnico comunale competente.

### 1.12 Agibilità

Il fabbricato di cui è parte l’unità immobiliare è provvisto di dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 5 febbraio 1958 (Cfr. Allegato 10).

### 1.13 Riepilogo costi di regolarizzazione per le difformità Catastali, Urbanistico/Edilizie.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Euro 500,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO / EDILIZIE	Euro 12.500,00

**1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 27/03/2025, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni**

**Tabella sintetica**

Fg. 253 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.Illa n° 1721, sub.12. (ex Fg.253, P.Illa n°133, sub.12)						
Periodo trascrizione	diritto titolari	atto	rogante	data	trascrizione	nn.
dal 27/03/2025 al 16/11/2010	<b>Piena Proprietà 1/1</b> ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****	Atto di compra vendita	Notaio Rosati Paolo	12/11/2010	16/11/2010	32971 22223
Periodo trascrizione	diritto titolari	atto	Ufficio del Registro	data	trascrizione	nn.
dal 16/11/2010 al 05/12/2011	<b>Piena Proprietà 1/4</b> ***** ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****	Successione legittima	Taranto N°2355/ 9990	08/03/2009	05/12/2011	32849 23398
	<b>Piena Proprietà 1/4</b> ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****					
	<b>Piena Proprietà 1/4</b> ***** ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****					
	<b>Piena Proprietà 1/4</b> ***** ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****					
	<b>Atto di accettazione tacita di eredità</b>					
			rogante	data	trascrizione	nn.
			Notaio Paolo Rosati	12/11/2010	16/11/2010	32972 22224

Periodo trascrizione	diritto titolari	atto	rogante	data	trascrizione	nn.
dal 05/12/2011 al 07/05/1957	<b>Piena Proprietà 1/1</b> ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****	Atto di compra vendita	Notaio Francesco Monticelli	11/04/1957	07/05/1957	19338 188210

(Cfr. Allegato 5).

**Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

### 1.15 Stato civile dell'esecutato

Alla data di acquisto dell'immobile, avvenuta in data 12/11/2010, il soggetto esecutato risulta coniugato, dal 08/09/2005, in regime patrimoniale di separazione dei beni (Cfr. Allegato 4).

### 1.16 Stato di possesso

L'appartamento risulta occupato dal debitore, Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , unitamente al proprio nucleo familiare anagrafico.  
(Cfr. Allegato 4)

### 1.17 Vincoli opponibili all'acquirente

Nulla da segnalare.

### 1.18 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

#### Tabella sintetica

<b>Fg. 253 nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, P.Illa n° 1721, sub.12. (ex Fg.253, P.Illa n°133, sub.12)</b>			
<b>Iscrizioni</b>			
<b>nn.</b>	<b>del</b>	<b>tipo</b>	<b>a favore</b>
32973 6575	16/11/2010	Ipoteca Volontaria	B@NCA 24 -7 SPA Sede Bergamo c.f. 02805490162



**Contro debitore ipotecario:**

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, \*\*\*\*\*;

**Trascrizioni**

<i>nn.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7583 5608	27/03/2025	Pignoramento	KERDOS SPV SRL Sede Milano c.f. 11924580969

**Contro:**

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, \*\*\*\*\*;

**1.19 Oneri condominiali**

Da comunicazione ricevuta dall'amministratore-protempore, risulta quanto segue:

Importo annuo delle spese fisse relative all'amministrazione ordinaria.	Euro 382,00
Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto.	Euro 208,05
Spese condominiali già scadute e non pagate (comprese le spese di Acquedotto Pugliese).	Euro 635,59
TOTALE	Euro 843,64
Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, da parte del condominio.	Non comunicato

(Cfr. Allegato 13)

**1.20 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non risulta oggetto di interventi di edilizia agevolata né convenzionata e non è soggetto a vincoli di prezzo o limitazioni nella libera commerciabilità ai sensi della normativa vigente.

**1.21 Successioni**

L'esecutato risulta in vita.

## 1.22 Valutazione economica del lotto

### 1.22.1 Metodo di stima adottato

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di stima, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha adottato il criterio del più probabile valore di mercato, inteso come la somma che, in condizioni ordinarie di libera contrattazione, con adeguata esposizione sul mercato, un bene è suscettibile di realizzare alla data di riferimento della stima, in un mercato concorrenziale tra soggetti informati, consapevoli e non condizionati.

Il metodo estimativo applicato è quello sintetico-comparativo, fondato sul confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, destinazione e localizzazione, ubicati nella medesima zona o in aree comparabili, per i quali siano noti i valori di mercato risultanti da compravendite recenti effettuate in condizioni ordinarie.

Le informazioni di mercato sono state rilevate mediante:

- indagini presso operatori locali del settore immobiliare;
- consultazione di banche dati ufficiali;
- analisi dei report degli osservatori del mercato immobiliare.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore dell'immobile, tra cui:

- inquadramento urbanistico e localizzazione,
- accessibilità, esposizione, piano e fruibilità,
- consistenza e distribuzione interna,
- qualità costruttiva, materiali e finiture,
- stato di conservazione e vetustà,
- dotazione di urbanizzazioni,
- andamento del mercato locale alla data della stima.

Il parametro adottato è il prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale, calcolata secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/1998, tenendo conto di:

- superficie netta dei vani principali e accessori;

- superfici occupate da murature interne ed esterne (comutate fino alla mezzera);
- superfici accessorie (balconi, terrazze, ecc.), omogeneizzate mediante coefficienti di ponderazione.

In particolare, per i balconi è stato applicato:

- un coefficiente del 30% fino a 25 mq,

Infine, in conformità all'art. 568, comma 2, c.p.c., sono stati applicati adeguamenti e decurtazioni al valore di mercato stimato per tenere conto delle condizioni specifiche derivanti dalla procedura esecutiva (quali garanzia per vizi, oneri, difformità, stato di possesso, ecc.).

### **1.22.2 Stima del valore unitario di mercato in condizioni ordinarie**

Tenuto conto:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare;
- dello stato di manutenzione rilevato (vedasi paragrafo 1.6);
- dei valori rilevati tramite indagini di mercato presso operatori locali del settore immobiliare e mediante consultazione di banche dati ufficiali;

È avuto riguardo, ai soli fini di riscontro orientativo, a:

- valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al II semestre 2024, per immobili ubicati nella medesima zona territoriale (codice C4) e della stessa tipologia catastale (A/3 – abitazioni di tipo economico);
- valori dichiarati negli atti di compravendita registrati in un raggio di 400 metri dall'immobile oggetto di stima, nel periodo luglio 2024 – dicembre 2024, rilevati dalle statistiche notarili pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;

Si ritiene congruo adottare il seguente valore unitario commerciale (Vu):

- Appartamento:  $Vu = € 800,00/m^2$  lordi commerciali

Tale quotazione costituisce il valore unitario di mercato in condizioni ordinarie, ovvero in

ipotesi di bene libero, regolare e privo di vincoli giuridici o difformità tecniche.

### 1.22.3 Superfici commerciali rilevate

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, è stata calcolata la superficie commerciale vendibile (Sc), secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/1998 e dalle prassi estimative più consolidate.

In particolare, le superfici accessorie (balconi, terrazzi, ecc.) sono state ponderate mediante coefficienti di omogeneizzazione, così come indicato nel paragrafo 1.22.1.

Di seguito si riportano le superfici rilevate:

<b>SUPERFICI COMMERCIALI RILEVATE</b>		
Appartamento		
Superficie abitativa lorda	mq. 105,50 x 1,00	mq. 105,50
Balcone	mq. 2,50 x 0,30	mq. 0,75
(Sc) Superficie commerciale totale ragguagliata		mq. 106,00

### 1.22.4 Stima del valore totale di mercato

Il valore totale di mercato (Vc) dell'immobile è stato calcolato moltiplicando la superficie commerciale totale ragguagliata (Sc) per il valore unitario di mercato (Vu), come determinato nei paragrafi precedenti.

Parametri:

- Vu (valore unitario): € 800,00/m<sup>2</sup>
- Sc (superficie commerciale totale ragguagliata): 106,00 m<sup>2</sup>

Formula di calcolo:

$$Vc = Sc \times Vu = 106,00 \times 800,00 = \text{euro } 84.800,00//$$

**In lettere: euro ottantaquattromilaottocento/00**

### 1.22.5 Adeguamenti e decurtazioni della stima

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 10%	Euro 8.400,00
Spese di regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo "1.11.2"):	Euro 500,00
Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizie (vedasi paragrafo "1.11.4"):	Euro 12.500,00
Decurtazioni per lo stato di uso e manutenzione: Dello stato di manutenzione si è tenuto conto nella stima del valore unitario (vedasi paragrafi "1.6" e "1.22.2")	-----
Spese condominiali arretrate (vedasi paragrafo "1:19"):	Euro 843,60
Decurtazioni per lo stato di possesso (vedasi paragrafo "1:16"):	-----
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

### 1.22.6 Valore finale stimato del lotto

Il valore finale del lotto a base della successiva determinazione del prezzo a base d'asta è pertanto di:

euro 84.800,00 - (8.400,00 + 500,00 + 12.500,00 + 843,60) = euro 62.556,40 =

che si arrotondano a **euro 62.600,00//**

**In lettere: euro sessantaduemilaseicento/00 =**

Il suddetto valore stimato rappresenta una base tecnica per la determinazione del prezzo a base d'asta, rimessa alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*\*\*

### 1.23 Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 7;
2	Comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp. 3;
3	Verbale di sopralluogo, p. 2;
4	Certificati anagrafici e di stato civile dell'esecutato pp. 4;
5	Titolo di provenienza a rogito Notaio Paolo Rosati del 12 novembre 2010, pp. 16;

6	Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 3;
7	Stralcio di mappa, p. 1;
8	Planimetria catastale dell'unità immobiliare, p. 1;
9	Titoli edilizi con integranti grafici: Licenza Edilizia del 19/12/1955 a seguito di deliberazione della commissione edilizia del 10/08/1955, pp. 5;
10	Agibilità e verbali sopralluogo agibilità, p.3;
11	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione, p. 1;
12	Sovrapposizione grafica delle irregolarità rilevate, p.1;
13	Comunicazione dell'amministratore-protempore del condominio, p.1;
14	Ispezione ipotecaria eseguita dal CTU, pp. 2;
15	Schema riassuntivo del lotto, p. 2;
16	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp. 28;
17	Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., p.1;
18	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali, p.1;
19	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 2;

*Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero ventotto pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero diciannove allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.*

*In fede,*

Taranto, 4 ottobre 2025

*Arch. Giorgio Carnevale*





## 1.24 DESCRIZIONE SINTETICA

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto al Corso Italia n. 75**

Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione di tipo economico, posto al secondo piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto, Corso Italia n. 75.

L'unità immobiliare, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 106,00 mq ed è composta da: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, veranda con cucinino, bagno e tre camere da letto, per una superficie utile interna di circa 94,00 mq, oltre a un balcone con affaccio su Corso Italia, della superficie di 2,50 mq. Circa.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 253, particella 1721, subalterno 12, zona censuaria 1, indirizzo Corso Italia n. 75, piano secondo, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108,00 mq (di cui 107,00 mq escluse aree scoperte), rendita catastale € 411,87.

L'appartamento confina, nel suo insieme, con cortile interno, vano scala e con Corso Italia, salvo altri.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive complessivamente buone, fatte salve le criticità evidenziate nella presente perizia. L'edificio in cui è ubicata richiede invece interventi di manutenzione straordinaria.

Con riferimento al titolo abilitativo rilasciato in data 19/12/1955, si rileva che l'unità immobiliare presenta parziali difformità rispetto a quanto assentito. Tali difformità, realizzate nel corso dei lavori autorizzati, consistono in:

- Ampliamento della camera da letto 1 e del vano bagno, derivante dalla modifica della sagoma del prospetto nord-est dell'edificio;
- Realizzazione di un vano veranda in adiacenza alla cucina;
- Eliminazione del balcone interno previsto nel progetto assentito;
- Ridistribuzione interna dei vani e modifica della consistenza planimetrica originaria, finalizzate alla realizzazione di una terza unità abitativa, ubicata in posizione centrale rispetto al piano.

Le difformità rilevate risultano regolarizzabili secondo la vigente normativa edilizia e urbanistica.

Tuttavia, dall'ambito della sanatoria va escluso il soppalco del bagno, non conforme al regolamento d'igiene e non rappresentato in planimetria catastale: tale elemento è da considerarsi non sanabile e oggetto di demolizione.

La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto rilevato per diversa distribuzione interna.

L'unità immobiliare risulta provvista di certificato di agibilità.

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato.

Tutti gli elementi penalizzanti sopra indicati sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore di stima.

#### **VALORE STIMATO**

**(a base della successiva determinazione del prezzo a base d'asta)**

**€ 62.600,00**

**(Euro sessantaduemilaseicento/00)**