TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 172/2023 R.E.

Promosso da: M.P.S. S.p.a./ [redacted]

(Studio Legale avv. F. De Palma)

[redacted]

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Esperto : Picaro Vito *ingegnere*
Taranto via Plateja 55/6

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
PICARO Vito
N. 451

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

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

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 172/2023 promosso da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted]

Il sig. Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto Ing Picaro Vito, nominato esperto con decreto del 08.02.2024, i seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti,.

"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 comma 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 trascrizioni e iscrizioni 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 l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari(sulla scorta dei 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 ciascuno dei soggetti che risulti proprietario (sulla scorta dei 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 sino a un atto d'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 al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

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 deve inoltre 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 d'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 e 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. 380/01 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 caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili ignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.6 della legge 47/85 ovvero dell'art 46 co.5 del d.P.R. 380/01, 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 47/85.

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

3. *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, num. civ., 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 in 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 e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento e 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 procedere 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 alleghi e comunque*

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

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 dai 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 via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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. *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 mq 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 co.2 c.p.c.);*
10. *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);*
11. *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*

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12. *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 25.02.2008), 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 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;*
13. *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 30 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore a mezzo 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 90 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 a € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 gg. dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore 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 RR.II., dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla L. n. 675/96;*
- *richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
Comune di Taranto		
172/2023	Uno	Appartamento posto al primo piano di via Leonida n°7, Fg. n° 319, p.lla n° 2807, sub 29 natura A/3
172/2023	Due	Appartamento posto al primo piano di via [redacted] n°41, Fg. n° 319, p.lla n° 3409, sub 4 natura A/3

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha effettuato ricerche presso l' ufficio tecnico, al fine di reperire la documentazione riguardante i beni oggetto di stima..

Sopralluoghi

A seguito di avviso per raccomandata A.R. all'esecutato e pec ai legali, e successivi accordi telefonici, il giorno 08/04/2024 lo scrivente CTU, insieme con l'Ausiliario del G.D., avv. Attilio Cavallo, si è recato all'orario comunicato presso una delle unità immobiliari in procedura, ubicata in via Leonida, alla quale è stato consentito l'accesso dalla signora [redacted] Successivamente, per motivi di indisponibilità e per sospensione disposta dal G.D., la prosecuzione del sopralluogo presso l'immobile di via [redacted] 41 è stata rimandata fino alla data del 09.02.2026, nella quale la signora [redacted] ha consentito l'accesso per il definitivo sopralluogo.

Formazione dei lotti

Si formano due lotti.

LOTTO UNO

Descrizione: *Piena proprietà indivisa dell'appartamento sito in Taranto al piano primo di via Leonida n.7, a dx salendo le scale, costituito da ingresso, quattro camere, bagno, cucina, per una superficie lorda di circa mq 110,00, oltre veranda di mq 5,80, soppalco di circa mq 10,80 e due balconi su strada per mq. 3,60.*

In catasto al foglio 319 p.lla 2807 sub 29, ctg. A/3 vani 5.

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via Leonida, cortile interno, condominio di via Leonida 5, salvo altri.

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.

Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato in area semicentrale densamente edificata e servita da vie di scorrimento urbano, con presenza di attività commerciali.

Unità immobiliare

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato di tre piani di vetusta costruzione a carattere economico, con struttura mista in muratura e cemento, non dotato di ascensore, con cortile interno nel quale sono presenti serbatoi e impianti idrici a vista.

Materiali e impianti

L'immobile è dotato di intonaci civili, impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico-fognante collegato a pubblica rete, infissi esterni e persiane in lega leggera, vetrocamera, porte interne in legno verniciato, pavimentazione in cemento con scaglie di marmo di diversa fattura e colore per camera, bagno ristrutturato con piastrelle e accessori moderni, impianto termico con radiatori. Sopra un vano è presente una zona soppalcata, con tavolato di legno a vista, accessibile da botola con scala retrattile

Stato manutentivo

L'immobile è in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per i balconi. Il fabbricato versa in pessime condizioni di conservazione quanto alla facciata esterna, dove sono interessate da evidente degrado le solette dei balconi, di cui molte precauzionalmente protette da reti. Sono visivamente degradate anche le pitturazioni del vano scala e le strutture presenti nel cortile interno, con pareti interessate da umidità di risalita.

Superficie commerciale ambienti	
Tipologia	***Area***
residenziale	mq 110,00
veranda (60%)	mq 3,50
balconi esterni (25%)	mq 0,90
ingombro murature compreso (100% esterne ed interne)	---
soppalco (15%)	mq 1,60
TOTALE	**mq 116,00**

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

Confini

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via Leonida, cortile interno, condominio di via Leonida 5, salvo altri.

Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile, preesistente al 1949, è stato oggetto di sopraelevazione del terzo piano approvata il 06.06.1949, con ulteriori modifiche evidenziate in elaborato. L'appartamento in procedura risulta parzialmente difforme per l'ampliamento del vano interno e del bagno e la realizzazione del balcone, opere verosimilmente realizzate in uno con la sopraelevazione del terzo piano. La planimetria catastale in atti è modestamente difforme dal progetto approvato perché non riporta la veranda su balcone interno e il soppalco.

Condonabilità

La regolarizzazione urbanistica delle difformità planimetriche, della chiusura del balcone con veranda, del soppalco sono possibili con costo presumibile di € 4.000,00 per diritti, sanzioni, spese tecniche, a meno di più precisa richiesta in fase esecutiva.

Agibilità

L'immobile non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19.06.2023						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***tras.***	***nn°***
proprietà	1/2 +1/2	atto di acquisto	Not. G. D'Amore	16/05/06	19/05/06	14229/ 8410

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. Annuo***
proprietà	16/05/2005			
L'immobile, di proprietà indivisa per ½ ciascuno di [redacted] in regime di separazione dei beni, è nella attuale disponibilità dei signori [redacted], che vi risiedono				

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

Iscrizioni fg.319 p.lla 2807 sub 29 (già p.lla 3572 sub 4)			
nn.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
14230/4353	19.05.2006	Ipoteca volontaria	[redacted]

Trascrizioni fg.319 p.lla 2807 sub 29			
nn.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
16537/12681	19/06/2023	Atto di pignora-mento	B[redacted]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	***plan. att.***	***plan. cat.***	***plan. prog.***	***loc.***	***estr. matr.***	***cond.***
Sì	Sì	Sì	Sì	-	Sì	-

Verifica allegato 2						
n. trascr.	***mappa***	***c. cat.***	***c. ipot.***	***c. not.***	***D.U.***	***Stor.***
Sì	-	Sì	-	Sì	-	Sì

Metodo di stima

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza, allo stato di conservazione e di efficienza, alla dotazione e completezza di rifiniture ed impianti, all' acquisizione indiretta tramite consulenti immobiliari e tecnici del posto, di quotazioni di mercato di beni assimilabili, confrontate con i dati medi dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta pertanto di criterio di stima sintetico. L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie commerciale (sup. utile + 25% balconi, 60% veranda + murature esterne al 100% - max 50 cm, interne al 100%, comuni al 50% - max 25 cm., 15% soppalco). Si prende in considerazione il valore medio tabulato OMI Zona C5 riferito alla superficie lorda, adeguato al grado delle finiture interne, dello stato conservativo, della tipologia economica del fabbricato e si confronta con le indicazioni reperibili sul mercato recente.

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

Si assume pertanto un valore per mq. di € 500,00 per la superficie commerciale, come sopra determinata.

- Valore dell'immobile €/mq 500,00 x mq (110,00 + 0,25 x 3,55 + 0.60 x 5,80 + 0,15 x 10,80) = €/mq 500,00 x mq. 116,00 = **€ 58.000,00** dal quale detrarre le spese presumibili di regolarizzazione valutabili in € 4.000,00 per un valore definitivo arrotondato di € 54.000,00.

Valore di mercato: € 54.000,00

LOTTO DUE

Descrizione: *Piena proprietà indivisa di 1/6 dell'appartamento sito in Taranto al piano primo di via [redacted] n.41, a dx salendo le scale, costituito da ingresso, tre camere, bagno con soppalco, cucina, per una superficie lorda di circa mq 100,00, oltre controsoffitto di mq. 7,00 balcone interno di circa mq 5,85 e due balconi su strada per mq. 1,80.*

In catasto al foglio 319 p.lla 3409 sub 4, ctg. A/3 vani 5.

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via [redacted] proprietà [redacted] cortile interno, salvo altri.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.

Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato in area semicentrale densamente edificata e servita da vie di scorrimento urbano, nelle adiacenze dell'ospedale, uffici pubblici e con presenza di attività commerciali.

Unità immobiliare

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato di vetusta costruzione a carattere popolare, con struttura mista in muratura e cemento, non dotato di ascensore, con cortile interno coperto da tettoie metalliche.

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

Materiali e impianti

L'immobile è dotato di intonaci civili, impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico-fognante collegato a pubblica rete, infissi esterni e persiane in lega leggera con gelosie orientabili, vetrocamera, porte interne in legno verniciato e vetro, pavimentazione a disegno in ceramica, bagno ristrutturato con piastrelle e accessori moderni, impianto termico con radiatori. Sopra il vano bagno è presente un tramezzo, accessibile da sportello nel vano ingresso.

Stato manutentivo

L'immobile è in discreto stato di conservazione. Il fabbricato versa in discrete condizioni di conservazione quanto alla facciata esterna ed all'androne, con serramento in lega di recente fattura.

Superficie commerciale ambienti	
Tipologia	***Area***
residenziale	mq 100,00
tramezzo (15%)	mq 1,05
balconi (25%)	mq 1,95
ingombro murature compreso (100% esterne ed interne)	---
TOTALE	**mq 103,00**

Confini

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con [redacted] proprietà [redacted] cortile interno, salvo altri.

Pratica edilizia

Non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato, di cui è parte l'immobile, preesistente al 1967, con planimetria catastale in atti dal 2001. L'appartamento in procedura risulta parzialmente difforme per la presenza di tramezzo sul bagno, che ha altezza inferiore a quanto previsto dal regolamento di igiene.

Condonabilità

La regolarizzazione urbanistica del tramezzo non è possibile perché riduce l'altezza del sottostante bagno. Si terrà conto delle presumibili spese di modifiche eventualmente necessarie al ripristino della regolarità.

Agibilità

L'immobile non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 19.06.2023						
diritto	***qt***	***perv. per***	***trascr.***	***data***	***reg.***	***n°R.G.***
proprietà indivisa	1/6	successione	23.08.2018 n.20648/14872	03/01/17	02/10/17	n. 3208 vol. 9990/17

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. Annuo***
proprietà	16/05/2005			
L'immobile, di cui ha proprietà indivisa per 1/6 la signora [redacted] è nella disponibilità anche delle altre eredi				

Iscrizioni fg.244 p.lla 635 sub 20			
nn.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
-	-	-	-

Trascrizioni fg.319 p.lla 3409 sub 4			
nn.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
16537/12681	19/06/2023	Atto di pignoramento	B.M.P.S. S.p.A.

Documentazione allegata/verificata						
prov.	***plan. att.***	***plan. cat.***	***plan. prog.***	***loc.***	***estr. matr.***	***cond.***
Sì	Sì	Sì	Sì	-	Sì	-

Verifica allegato 2						
n. trascr.	***mappa***	***c. cat.***	***c. ipot.***	***c. not.***	***D.U.***	***Stor.***
Sì	-	Sì	-	Sì	-	Sì

Metodo di stima

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza, allo stato di conservazione e di efficienza, alla dotazione e completezza di rifiniture ed impianti, all'

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162

acquisizione indiretta tramite consulenti immobiliari e tecnici del posto, di quotazioni di mercato di beni assimilabili, confrontate con i dati medi dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta pertanto di criterio di stima sintetico. L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie commerciale (sup. utile + 25% balconi + murature esterne al 100% - max 50 cm, interne al 100%, comuni al 50% - max 25 cm., 15% soppalco). Si prende in considerazione il valore medio tabulato OMI Zona C5 riferito alla superficie lorda, adeguato al grado delle finiture interne, dello stato conservativo, della tipologia economica del fabbricato e si confronta con le indicazioni reperibili sul mercato recente.

Si assume pertanto un valore per mq. di € 550,00 per la superficie commerciale, come sopra determinata.

- Valore dell'immobile €/mq 550,00 x mq (100,00 + 0,15 x 7,00 + 0.25 x 7,65) = €/mq 550,00 x mq. 103,00 = € **56.650,00** dal quale detrarre le spese presumibili di regolarizzazione valutabili in € 650,00 per un valore definitivo arrotondato di **€ 56.000,00**.

Valore della quota di [redacted] € 56.000,00/6 = € 9.333,00 che va precauzionalmente ridotto del 20 % per la natura indivisa del bene e la conseguente ridotta appetibilità sul mercato.

Valore di mercato dell'immobile : € 56.000,00

Valore di mercato della quota di 1/6: € 7.450,00

In fede,

Ing Picaro Vito

Taranto, Venerdì 06 Marzo 2026

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

Firmato Da: PICARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71014c5681310ba0f2ae8f6b09d5c9162