

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. BASILE Francesco nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 39/2025 promosso da:

"ANDOR SPV S.R.L."

contro

Con Decreto di Nomina del 21.02.2025 (riportato come Allegato 1), il Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Paiano poneva al sottoscritto Geom. BASILE Francesco, nominato esperto, i quesiti relativi alla Procedura Esecutiva N. 39/2025 R.G.E. promossa dal ANDOR SPV S.R.L. contr

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
39/25	U	Abitazione in Comune di Taranto, Via Plateja n. 38, piano quinto, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 244, particella 906, sub 17, categoria A/4, classe 3, vani 4.

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
Lotto U	244	906	17	A/4	3	4 vani	Euro 309,87
In ditta							



Note sulla situazione catastale

La situazione catastale originaria è stata aggiornata mediante bonifica identificativo catastale d'ufficio N. 4703.1/2016, che ha soppresso l'immobile identificato al foglio 244 particella 906 sub 17 ed ha costituito l'immobile identificato al foglio 244 particella 21220 sub 17.



Operazioni peritali e documenti acquisiti

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 16/09/2025 con redazione del relativo verbale (Allegato 2);
- Acquisizione di:
- 2) Decreto di Nomina del 21.02.2025 (Allegato 1);
- 3) Visura catastale (Allegato 3) e planimetria catastale (Allegato 4);
- 4) Titolo di provenienza (Allegato 5);
- 5) Stralcio aerofotogrammetrico (Allegato 6);
- 6) Planimetria dell'immobile pignorato (Allegato 7);
- 7) Elaborato fotografico dell'immobile pignorato (Allegato 8);
- 8) Titolo Abilitativo immobile pignorato (Allegato 9);
- 9) Copia dichiarazione di abitabilità dell'edificio (Allegato 10);
- 10) Certificato di residenza debitori (Allegato 11/A e 11/B);
- 11) Estratto di matrimonio debitori (Allegato 12);



Sopralluogo

E' stato effettuato il sopralluogo in data 19.06.2025, in cui è stato possibile l'accesso all'immobile alla presenza dell'Avv. Massimo Favata quale ausiliario del G.E. e del S. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento. Sono state eseguite tutte le operazioni di rilievo dell'immobile grafico e fotografico per le verifiche tecniche necessarie.





Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente, valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Reindividuazione dei lotti							
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Taranto							
39/25	U	Appartamento in Taranto, alla Via Plateja n. 38, piano quinto, con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani compresi gli accessori; confinante con Via Plateja, con vano scala, con cortile interno, con [REDACTED] suoi aventi causa; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 244, particella 21220 (ex 906), sub. 14, Via Plateja n. 38, piano 5, Categoria A/4, Classe 3, vani 4,5, rendita €. 348,61.					
Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl		Cons	Rend
Comune di Taranto							
244	21220	14	A/4	3		4,5 vani	Euro 348,61
In dit [REDACTED]							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2.





Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Appartamento in Taranto, alla Via Plateja n. 38, piano quinto, con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto da tre vani, cucina e bagno; confinante con Via Plateja, con cortile interno, con vano scala condominiale, con proprie [REDACTED] no aventi causa; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 244, particella 21220 (ex 906), sub. 17, Via Plateja n. 38, piano 5, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita €. 348,61.



Caratteristiche zona

L'immobile è situato in una zona centrale di Taranto, completamente urbanizzata, ricca di locali per attività commerciali a poche centinaia di metri da Via Dante Alighieri. All'Allegato 6 riporta lo stralcio aerofotogrammetrico scala 1:2000, in cui è evidenziata la posizione dell'immobile.



Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori. È collocato al piano quinto e vi si accede dalla scala condominiale, privo di ascensore, con accesso direttamente su Via Plateja al civico 38.

Nell'elaborato fotografico (Allegato 8) è visibile il prospetto del fabbricato da Via Plateja, in cui è evidenziato il portone di ingresso condominiale ed il balcone di pertinenza dell'unità immobiliare.



Unità immobiliare

L'appartamento oggetto della presente relazione è sito a Taranto, al piano quinto di Via Plateja n. 38. L'Allegato 7 riporta la planimetria dell'immobile.

Esso è composto da ampio soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno e due balconi.

La superficie lorda complessiva è di mq. 93,31, oltre ai balconi aventi superficie complessiva pari a mq. 7,84, mentre la superficie utile interna è complessivamente mq. 81,37.





Materiali e impianti

Le strutture portanti verticali, del fabbricato, sono in cemento armato, i solai sono a struttura mista latero-cementizia, le murature di compagno in blocchi di tufo dello spessore complessivo di 50 cm. Gli intonaci esterni di tipo civile con rivestimento di pittura è in buono stato di manutenzione.

L'appartamento ha un livello di finitura interna medio e versa in uno stato di manutenzione e conservazione buono. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Gli intonaci sono del tipo civile liscio. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'appartamento è fornito di impianto di climatizzazione per ogni ambiente.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è piuttosto buono in quanto non sono presenti difetti di alcun genere ad eccezione di un fenomeno di infiltrazione dovuto dal terrazzo condominiale di copertura in fase di risoluzione. Il livello di finitura, tenuto conto dei materiali utilizzati e il loro stato di conservazione, è nella media.



Conclusioni

L'appartamento è sito a Taranto, al piano quinto del condominio di Via Plateja n. 38. Il fabbricato condominiale è composto da piano terra e cinque piani superiori e non è servito da ascensore. L'immobile presenta nel complesso uno stato di conservazione e manutenzione buono, così come anche l'edificio di cui fa parte. Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:



<i>Ambienti</i>	<i>Superficie Utile</i>
Cucina	14,60 mq
Letto1	21,22 mq
Bagno	4,85 mq
Letto2	13,92 mq
Soggiorno	26,78 mq
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie utile</i>
Appartamento	81,37 mq
Balconi	7,84 mq

Confini

L'immobile confina con Via Plateja, con cortile interno, con vano scala condominiale, con proprie [REDACTED] suoi aventi causa.

Catasto Urbano						
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto						
244	21220	17	A/4	3	4,5 vani	Euro 348,61
In dit						
Cfr. visura catastale Allegato 3						

Regolarità Edilizia e Abitabilità

L'immobile di cui trattasi costituisce una porzione di fabbricato realizzato con Licenza Comunale del 21/06/1958, successivamente è stato oggetto di ulteriore "Denuncia di Inizio Attività Edilizia" del 06/07/2009 Prot. N. 10088 (vedi Allegato 9), alla quale risulta essere conforme. Inoltre l'intero edificio è stato dichiarato abitabile con dichiarazione di abitabilità il 05/05/1959 Prot.n. 331 (vedi Allegato 10).

Difformità

Eseguiti i debiti accertamenti presso l'U.T.C. di Taranto è emerso che l'immobile pignorato è conforme al progetto allegato alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 06/07/2009 Prot. N. 10088.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28 gennaio 2021						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Catasto Urbano: Fg. 244, n.lla 21220 (ex 906), sub 17:						
proprietà	1	Compravendita	Paolo Rosati notaio in Taranto	23 giugno 2009	24 giugno 2009	10683

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4729	24.06.2009	Ipoteca Volontaria	Banco di Napoli S.P.A.
Iscrizione ipoteca per mutuo fondiario contro [REDACTED]			

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2701	14.02.2025	Trascrizione	ANDOR SPV S.R.L.
Note: Atto Giudiziario del 15.01.2025, Rep. N. 4 contro [REDACTED]			

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
943	20.01.2020	Trascrizione	INTESA SANPAOLO S.P.A.
Note: Atto Giudiziario del 20.12.2019, Rep. N. 2019 contro [REDACTED]			



<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
		-	/	/
Nota: Il possesso materiale dell'immobile è detenuto da [REDACTED] che lo occupano come loro dimora.				

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
no	---

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. Concessione Edilizia</i>	<i>contratto di locazione.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	-	Si	-

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. Notarile</i>	<i>Dest. Urb.</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	No	Si	No	Si	---	Si

Conclusioni

L'immobile oggetto della presente relazione, è sito al piano quinto di Via Plateja n. 38, a Taranto. E' composto da 2 camere da letto, ampio soggiorno, cucina, bagno e 2 balconi ed ha una estensione lorda di 93,31 mq, una superficie utile interna di 81,37 mq e due balconi per una superficie complessiva pari a mq. 7,84.

L'immobile di cui trattasi costituisce una porzione di fabbricato realizzato con Licenza Comunale del 21/06/1958, successivamente è stato oggetto di ulteriore "Denuncia di Inizio Attività Edilizia" del 06/07/2009 Prot. N. 10088, alla quale da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Taranto risulta conforme.

L'immobile nel complesso presenta uno stato manutentivo e conservativo piuttosto buono ed un livello di finitura medio.



Metodo di stima

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle informazioni assunte sul mercato nell'abitato di Taranto, consultate le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate sulle quotazioni di mercato immobiliare nella zona in cui ricade l'immobile; tenuto conto delle: caratteristiche costruttive, livello medio delle finiture, stato di manutenzione e conservazione buono, ottima posizione nel centro urbano, il piano non essendo il fabbricato servito da ascensore ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq considerando la superficie lorda abitativa e 550,00 €/mq per i balconi.

Pertanto il valore dell'immobile è :

$$V1 = (93,31 * 1.100,00) + (7,84 * 550,00) = \underline{106.950,00 \text{ Euro.}}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 350.00 Euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 Euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 Euro, che capitalizzato al tasso medio del 3%, fornisce il valore attuale pari a:

$$V2 = 3.150,00 / 0,03 = \underline{105.000,00 \text{ Euro.}}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = \underline{105.975,00 \text{ Euro}}$$

Descrizione sintetica

Appartamento sito a Taranto in Via Plateja n. 38, piano quinto, composto da: ampio soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno e due balconi per una estensione lorda di 93,31 mq, una superficie utile interna di 81,37 mq oltre ai due balconi aventi superficie complessiva pari a mq. 7,84; riportato nel Catasto Fabbricati al Fg. 244, P.lla 21220, Sub 17, categoria A/4, classe 3, vani 4,5; confinante con Via Plateja, con cortile interno, con vano scala condominiale e con [REDACTED] suoi aventi causa. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'immobile di cui trattasi costituisce una porzione di fabbricato realizzato con Licenza Comunale del 21/06/1958, successivamente è stato oggetto di ulteriore "Denuncia di Inizio Attività Edilizia" del 06/07/2009 Prot. N. 10088, alla quale risulta essere conforme. Inoltre l'intero edificio è stato dichiarato abitabile con dichiarazione di abitabilità il 05/05/1959 Prot.n. 331. Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è buono mentre il livello di finitura tenuto conto dei materiali utilizzati è medio.

Geom. BASILE Francesco - Esecuzione immobiliare cont.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e non soggetta a

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato: euro 105.975,00
(euro centocinquemilanovecentosettantacinque/00)

Taranto, 13/04/2026

Geom. BASILE Francesco



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

