

**TRIBUNALE di TARANTO**  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Stefania Gerardo nel procedimento di esecuzione immobiliare n°218/2021 promosso da:

**“YODA SPV SRL**  
contro

Nomina incarico: 04.11.2021

Accettazione incarico: 04.11.2021

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA poneva alla sottoscritta geom. Stefania Gerardo, nominata esperto, il seguente quesito:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1. **PROVVEDA** l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai crediti intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
2. all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali, degli atti di successione;
  - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - b) all'identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di nuova planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;
  - c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
    - c1) se le opere sono sanabili;
    - c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

---

Esecuzione Immobiliare al n°218/2021 R.G. Tribunale di Taranto

Promossa da “YODA SPV SRL Contro

A”

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere di altri Uffici Tecnici;
- c4) i probabili relativi costi;
- a) **ACCERTI**, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art.177 c.c. ovvero titolare di altro diritto reale;
3. **REDIGA** in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:
- b) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- c) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc. ) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su questo punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- g) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- f1) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente
- f1a) domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;
- f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso ( es. uso, abitazione, e servitù ecc.);
- f2) per i vincoli che resteranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
- f2a) iscrizioni ipotecarie;
- f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- g) l'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

---

Esecuzione Immobiliare al n°218/2021 R.G. Tribunale di Taranto  
Promossa da "YODA SPV SRL Contro

- g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- g2) eventuali spese ordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- g3) eventuali spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.
4. **FORNISCA**, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.
5. **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e se possibile due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia del contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazioni di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.
6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegghi all'originale della relazione attestazione di aver ricevuto tali invii.
7. **DEPOSITI** altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con la relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.
8. **SEGNALI** tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficiente il pignoramento.
9. In caso di decesso dell'Esecutato **verifichi** se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.
10. **Acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.
11. **Sospenda** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore precedente, ai fini della nomina del Custode giudiziario.
12. **Riferisca** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri Creditori.

13. **Depositi** in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data di giuramento la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all' 01/03/2005 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. Att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

**L'Esperto è esplicitamente autorizzato dal Giudice a consultare e ad estrarre copia di:**

- planimetria catastale;
- atti di provenienza;
- pratiche edilizie dei beni;
- pratiche di sanatoria edilizia;
- denuncia di successione;
- certificati anagrafici;
- contratti di locazione;

**l'Esperto è esplicitamente autorizzato dal Giudice a eseguire:**

- atti di aggiornamento catastale.

### **Note sulla situazione catastale**

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento del 28.06.2021 notificato in data 14.07.2021 n.3048 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 14.07.2021, ai nn. 18733/14026 a favore "YODA SPV S.R.L. contro ...".

"il seguente compendio immobiliare con le relative pertinenze, accessioni, quote comuni e quote condominiali a norma di legge e di contratto viene descritto nell'atto di pignoramento come:

- Piena proprietà per 1/1 della sig.ra ... - Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Taranto alla Via Ettore D'Amore n.47, piano primo, riportata al NCEU al foglio 253, p.lla 492, sub.3, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita € 849,57;
- Piena proprietà per 1/1 della sig.ra ... - posto auto sito nel Comune di Taranto alla Via Campania n.150, piano terra, riportato al NCEU al foglio 253, p.lla 472, sub.6, categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita € 29,33.



Il tutto come pervenuto all'Esecutata mediante atto di compravendita in Notar Paolo Rosati del 16.05.2008, Rep.10078, trascritto in data 19.05.2008 ai nn. 10378/15045, in proprietà esclusiva alla  
(Cfr. All.05)).

### Operazioni peritali

La sottoscritta C.T.U. nella seguente ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, catastali e notarili di Taranto al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli oggetti di stima.

### Sopralluoghi

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, veniva inviata per lettera documentata, il calendario delle operazioni peritali sia al domicilio dell'Esecutato e sia degli avvocati dei creditori precedenti e degli intervenuti. Tale calendario prevedeva lo svolgimento del sopralluogo in data 08.04.2022 per le ore 15:30, presso l'immobile pignorato. Così in tale giorno, la scrivente recatasi sul luogo, ha potuto dare inizio alle operazioni peritali attraverso il sopralluogo dei beni oggetto della presente. L'immobile è risultato occupato dalla esecutata. Durante la fase di sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievo sul posto. Sono state scattate inoltre delle fotografie attestante lo stato dei luoghi, le quali unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione (Cfr. All.01d).

### Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
278/2019 R.G.	"1"	<ul style="list-style-type: none"><li>• Piena proprietà per 1/1 della " " " " " " - Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Taranto alla Via Ettore D'Amore n.47, piano primo, riportata al NCEU al foglio 253, p.lla 492, sub.3, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita € 849,57</li><li>• Piena proprietà per 1/1 della " " " " " " a - posto auto sito nel Comune di Taranto alla Via Campania n.150 piano terra, riportato</li></ul>

Esecuzione Immobiliare al n°218/2021 R.G. Tribunale di Taranto

Promossa da "YODA SPV SRL

		al NCEU al foglio 253, p.lla 472, sub.6, categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita € 29,33.
--	--	--

Catasto Urbano – Lotti reindividuati							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
<b>Comune di Taranto</b>							
"1"	253	492	3	A/3	4	7 vani	Euro 849,57
	253	472	6	C/6	1	8 mq	Euro 29,33

Sono Stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

### Lotto "1"

*Descrizione sintetica:*

***Abitazione di tipo economico sita in Taranto alla Via Ettore D'Amore n.47, piano primo***

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico sita in Taranto alla Via Ettore D'Amore n.47 posta al piano primo e con annesso posto auto al piano terra avente accesso da Via Campania n.150. L'abitazione è censita al NCEU al Foglio 253, P.lla 492, sub. 3, mentre il posto auto al Foglio 253, P.lla 472, sub. 6 di totali mq 8. L'accesso all'abitazione avviene tramite porta blindata ubicata accanto all'ascensore ed è costituita al suo interno di totali sette vani catastali ivi compresi gli accessori e confinante con Via Campania, con vano scale e con cortile condominiale interno dove trovano collocazione i posti auto associati alle abitazioni. La superficie totale interna è di circa mq 118,00, mentre quella esterna dei balconi è di circa mq 35,60.

### Caratteristiche zona

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, è situata nella zona semicentrale della città, edificata in vari periodi storici che vanno dalla fine del 1900 ai primi degli anni 2000. La realizzazione del fabbricato in questione risale al 1968. A tale zona, si accede a mezzo di una buona viabilità principale e secondaria. Sono presenti, opere di urbanizzazione primaria quali: pubblica illuminazione, rete fognante dinamica, rete idrica urbana, canalizzazioni Telecom ed Enel, è inoltre presente la rete di gas cittadina; si può tranquillamente osservare che la zona è servita da opere di urbanizzazione primarie atte a garantire il normale esercizio dei fabbricati residenziali presenti. Per ciò che attiene le opere di urbanizzazione secondarie, a servizio della residenza, in zona sono anche presenti attrezzature d'interesse collettivo, attrezzature sportive e religiose ed esercizi di vicinato (negozi per la vendita a dettaglio di beni di primaria e secondaria necessità). La

zona urbana all'interno della quale è inserita l'unità edilizia in trattazione risulta avere carattere prettamente residenziale e commerciale e non mancano i servizi nonché le attrezzature previste per un buono standard di quartiere.

### **Fabbricato**

Il fabbricato su cui insiste l'unità edilizia di cui alla presente relazione, realizzato nel 1968, costituisce una tipologia edilizia di casa in linea, composta da piano terra e 11 sovrastanti piani destinati a civili abitazioni.

La struttura del fabbricato è del tipo mista intelaiata, costituita dalla parte strutturale in travi e pilastri in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento e muratura perimetrale di spessore di circa 30 cm, costituita presumibilmente in blocchi di laterizi. Mentre le tramezzature di ripartizione interne sono costituite da sezioni murarie di max 15 cm anche queste presumibilmente in blocchi di laterizi forati. L'ultimo livello di copertura è del tipo piano praticabile e raggiungibile attraverso il corpo scala condominiale.

Il rivestimento esterno è costituito da intonaco per esterni e pitturazione dalle tonalità chiare. Sono in più presenti a livello condominiale, l'impianto citofonico, idrico-fognante, di illuminazione e l'impianto ascensore.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni interne ed esterne si presenta in buono stato.

### **Caratteristiche abitazione**

All'abitazione si accede mediante porta d'ingresso del tipo blindata posta a sinistra salendo le scale e accanto l'ascensore.

L'immobile è costituito da 7 vani ivi compresi gli accessori, la cui distribuzione avviene nella seguente maniera: l'ingresso è costituito da un ampio vano disimpegno dal quale è possibile accedere al salone posto sulla destra, una camera da letto posta sulla sinistra, dotata di esclusivo servizio igienico, mentre in posizione frontale al disimpegno trovano collocazione la cucina con sala da pranzo ed un'ulteriore camera da letto. Tutti gli ambienti godono di una lunga balconata che si estende per tutto il perimetro dell'unità immobiliare avente una esposizione diretta su via Campania e su cortile interno condominiale.

La superficie totale interna è di circa mq 118,00, mentre le superfici esterne dei balconi sono di circa mq 35,60. All'interno dell'appartamento sono presenti l'impianto di riscaldamento, elettrico, idrico fognario conformi alle attuali normative vigenti e perfettamente funzionanti.

### **Aree pertinenziali**

Annessa all'abitazione vi è un esclusivo posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile condominiale con accesso dalla via Campania n.150 e contrassegnato dal n.6 e di totali mq 8; confinante con area di manovra e con altri due posti auto contraddistinti dai sub.7 e 5.

### Materiali e impianti dell'abitazione

Per quanto riguarda invece le rifiniture interne, l'unità immobiliare di cui alla presente è costituita da una pavimentazione omogenea in tutti gli ambienti costituita da mattonelle di marmo ad eccezione dei servizi igienici che presentano una pavimentazione ed un rivestimento alle pareti in ceramica dalle chiare tonalità.

I rivestimenti verticali delle camere sono costituiti da intonaco liscio con tinteggiatura civile, mentre i servizi igienici e l'angolo cottura presentano un rivestimento alle pareti con piastrelle di ceramica; i soffitti sono anch'essi costituiti da intonaco liscio per interni e pittura di rifinitura; le porte interne sono in legno di color noce, mentre gli infissi sono in anticorodal effetto legno color noce con doppio vetro camera trasparente. L'impianto elettrico è stato realizzato nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, il tutto alimentato da una normale e regolare fornitura ENEL; l'approvvigionamento dell'acqua è garantito dal collegamento alla rete dell'AQP; l'impianto fognante infine confluisce nella colonna montante condominiale che a sua volta scarica direttamente nella rete fognaria comunale. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intera unità immobiliare si presentano in buone condizioni.

### Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

### Pertinenze

Nulla da segnalare.

### Ambienti abitazione

Ambienti – LOTTO 1	
Ambiente	Superficie
Disimpegno	Mq 17,50
Salone	Mq 18,10
Cucina	Mq 30,75
Camera 1	Mq 17,10
Camera 2	Mq 15,75
Bagno 1	Mq 2,10
Bagno 2	Mq 4,80
Ripostiglio	Mq 1,40
Serra bioclimatica	Mq 6,70
Balcone	Mq 35,60



Riepilogo Ambienti	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile	Mq 107,50
Sup. lorda commerciale interna	Mq 118,00
Sup. balcone	Mq 35,60
Sup. serra bioclimatica	Mq 6,70
Posto auto	Mq 8,00

### Confini

L'abitazione confina nella sua interezza: con Via Campania, con vano scale e con cortile condominiale interno dove trovano collocazione i posti auto associati alle abitazioni.

Catasto Urbano – Lotti reindividuati							
Lotto	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
<b>Comune di Taranto</b>							
"1"	253	492	3	A/3	4	7 vani	Euro 849,57
<b>Abitazione di tipo economico sita in Taranto alla Via Ettore D'Amore n.47, piano primo. in ditta:</b>							
- Proprietà per 1/1							

Catasto Urbano – Lotti reindividuati							
Lotto	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
<b>Comune di Taranto</b>							
"1"	253	472	6	C/6	1	8 mq	Euro 29,33
<b>Posto auto scoperto sito alla Via Campania n.10, piano terra, in ditta:</b>							
- Proprietà per 1/1							

### Pratica Edilizia

Per l'intero fabbricato in oggetto, è stata rilasciata, dal Comune di Taranto Licenza Edilizia del 17.10.1968 n.569 e successiva dichiarazione di abitabilità n.679 del 24.06.1971. Per l'appartamento in oggetto è stata rilasciata successiva concessione edilizia n.144 del 01.08.2001 per modifiche interne e la realizzazione di una veranda e successivo permesso di costruire in sanatoria n.207 – pratica n.76 del 13.07.2007, a cui ha fatto seguito nuova agibilità n.81 del 13.05.2008. (Cfr. All.04).

**Abitabilità**

È presente certificato di agibilità n.81 del 13.05.2008.

**Difformità**

Nulla da segnalare

**Sanabilità**

Nulla da segnalare.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°. di trascr.
Proprietà	100%	atto di compravendita	dott. Paolo Rosati	16.05.2008	19.05.2008	10378/15045

Note: All.06 - compravendita nelle firme del dott. Paolo Rosati del 16.05.2008, Rep.10078, trascritto in data 19.05.2008 ai nn. 10378/15045.

Stato di possesso				
titolo	dal	reg	data reg.	can. annuo
Occupato dal debitore	xx x	xxx	xxx	xxx

Note: l'immobile è occupato dal debitore

Iscrizioni			
Reg gen./part.	Del	Tipo	A favore
15046/3495	19/05/2008	Ipoteca volontaria 10079/2578 Del 16.05.2008	"INTESA SAN PAOLO S.P.A . contro

Note: ipoteca volontaria rogata dal Notaio Rosati Paolo il 16.05.2008, rep 10079/2578 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate in Taranto il 19/05/2008 ai nn. 15046/3495.

Trascrizioni			
Reg gen./part.	Del	Tipo	A favore
18733/14026	14/07/2021 1	Pignoramento Immobiliare N.3048 del 28.06.2021	"YOSA SPV S.R.L contro

Note: in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce Sezione Distaccata di Taranto del 28.06.2021.

Esecuzione Immobiliare al n°218/2021 R.G. Tribunale di Taranto  
Promossa da "YODA SPV SRL Contro



Documentazione allegata/verificata						
Prov	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	No	Si	No

Verifica allegato 2						
n. trascr.	Mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	Si	No	Si	Si	Si



### Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto la sottoscritta C.T.U. ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso studi notarili e tecnici locali. Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture presenti nella zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita dei beni immobiliari.

Tutte le superfici s'intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:



verande	60%
balconi e terrazzi	25%
posto auto	35%
garage	50%
cantina e depositi	30%
mansarda	60%
giardino	15%
porticati	35%

tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della legge 392/78, in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.





## Conclusioni

- Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 950,00/euro 1050,00 al mq per abitazioni di tipo economico secondo quanto previsto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, mentre da un confronto circa le quotazioni medie delle Agenzie Immobiliari con riferimento alle ultime compravendite, il prezzo al metro quadro si aggira attorno agli euro 1.200,00/1.600,00. Considerando che l'immobile si trova in medie condizioni di manutenzione e conservazione effettueremo una media tra i due valori più vicini al bene oggetto di stima con riferimento al principio di ordinarietà, prendendo in considerazione anche l'anno di costruzione 1968, la zona semicentrale di ubicazione, materiali, rifiniture, impianti e appetibilità commerciale. Per tali motivi può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a  $(950,00+1.300,00)/2 = \text{Euro/mq } 1.125,00$

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI ABITAZIONE		
Superficie lorda abitativa	Mq 118,00 x 1,00	Mq 118,00
Balcone	Mq 35,60 x 0,25	Mq 8,90
Serra bioclimatica	Mq 6,70 x 0,60	Mq 4,02
Posto auto	Mq 8,00 x 0,35	Mq 2,80
<b>Totale ragguaglio</b>		<b>Mq 133,72</b>

Mq 133,72 x euro 1.125,00 = euro 150.435,00

**che si arrotondano a € 150.500,00 prezzo base del cespite. In lettere euro centocinquantamilacinquecento/00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Descrizione sintetica

### Lotto "1"

#### ***Abitazione di tipo economico sita in Taranto alla Via Ettore D'Amore n.47, piano primo***

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico sita in Taranto alla Via Ettore D'Amore n.47, posta al piano primo e con annesso posto auto al piano terra avente accesso da Via Campania n.150. L'abitazione è censita al NCEU al Foglio 253, P.Illa 492, sub. 3, mentre il posto auto al Foglio 253, P.Illa 472, sub. 6 di totali mq 8. L'accesso all'abitazione avviene tramite porta blindata ubicata accanto all'ascensore ed è costituita al suo interno di totali sette vani catastali ivi compresi gli accessori e confinante con Via Campania, con vano scale e con cortile condominiale interno dove trovano collocazione i posti auto associati alle abitazioni. La superficie totale interna è di circa mq 118,00, mentre quella esterna dei balconi è di circa mq 35,60.

Distribuzione interna dell'abitazione: l'ingresso è costituito da un ampio vano disimpegno dal quale è possibile accedere al salone posto sulla destra, una camera da letto posta sulla sinistra, dotata di esclusivo servizio igienico, ancora sulla sinistra trova collocazione un secondo servizio igienico, mentre in posizione frontale al disimpegno trovano collocazione la cucina con sala da pranzo ed un'ulteriore camera da letto. Tutti gli ambienti godono di una lunga balconata che si estende per tutto il perimetro dell'unità immobiliare avente una esposizione diretta su via Campania e su cortile interno condominiale. Sia l'interno dell'unità immobiliare che le parti comuni condominiali si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Dati urbanistici: Per l'intero fabbricato, è stata rilasciata, dal Comune di Taranto Licenza Edilizia del 17.10.1968 n.569 e successiva dichiarazione di abitabilità n.679 del 24.06.1971. Per l'appartamento in oggetto è stata rilasciata successiva concessione edilizia n.144 del 01.08.2001 per modifiche interne e la realizzazione di una veranda e successivo permesso di costruire in sanatoria n.207 - pratica n.76 del 13.07.2007, a cui ha fatto seguito nuova agibilità n.81 del 13.05.2008. L'immobile risulta conforme al titolo edilizio su menzionato.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**Valore di mercato: euro 150.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

Allegato 1)

- a) visura catastale e planimetrie catastale originale
- b) documentazione fotografica

Allegato 2) verbale di sopralluogo;

Allegato 3) elaborati grafici di rilievo;

Allegato 4) Permesso di costruire in sanatoria e relativi grafici di progetto

Allegato 5) Titolo di Provenienza

Allegato 6) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza del debitore esecutato;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine, dattiloscritte con mezzi digitali e numero 6 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata telematicamente in Cancelleria con i relativi allegati.

Taranto giorno 13.05.2022

il C.T.U.  
Ing. Stefania Gerardo