

costituito da mattonelle di ceramica. Anche l'angolo cottura presenta un rivestimento verticale composto da mattonelle di ceramica.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera trasparente dotati di elementi oscuranti, quali tapparelle in pvc con riempimento in schiuma. Le porte interne sono in legno mentre la porta di accesso è di tipo blindato.

L'impianto elettrico è alimentato da una normale e regolare fornitura ENEL e si presenta in buone condizioni.

L'approvvigionamento dell'acqua è garantito dal collegamento alla rete dell'AQP;

E' presente l'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, alimentato da caldaia a condensazione, con elementi radianti di tipo classico posti in tutti gli ambienti.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

### Stato manutentivo

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

### Dati urbanistici ed edilizi

Il fabbricato è dotato di permesso di costruire in sanatoria n.204 del 19.11.2003 - pratica 195 - L. 47/85. Non è presente Certificato di Agibilità.

### Caratteristiche zona

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, è situato nella zona semiperiferica della città, edificata in vari periodi storici che vanno dalla metà del 1900 fino agli anni 2000. Il fabbricato in questione è stato ultimato prima del 1985. 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 di 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), essendo la zona semiperiferica, non sono presenti nelle vicinanze bensì collocate verso la zona centrale della città. La zona urbana all'interno della quale è inserita l'unità edilizia in trattazione risulta avere carattere prevalentemente residenziale.

Ambienti - LOTTO 1	
Ambiente	Superficie
Soggiorno e cucina	Mq 30,60
Camera matrimoniale	Mq 17,50
Camera da letto	Mq 14,50
Bagno	Mq 7,10
Disimpegno	Mq 16,54
Ripostiglio	Mq 1,55
Balconi	Mq 11,00

Esecuzione Immobiliare al n°377/2019 R.G. Tribunale di Taranto  
Promossa da "RESLOC IT SRL contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Riepilogo Ambienti Appartamento	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile interna	Mq 87,80
Sup. lorda commerciale interna	Mq 100,00
Balconi	Mq 11,00

### Confini

L'abitazione confina nella sua interezza con: proprietà C e con area condominiale esterna, salvo altri o come meglio in fatto.

Catasto Urbano – Lotti reindividuati							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	C l.	Cons.	Rendita
<b>Comune di Taranto</b>							
"1"	7	879	1	A/3	3	5,5 vani	Euro 497,09
Abitazione sita in Statte alla Via A. Amati n.23, in ditta: proprietà							

### Difformità e sanabilità

Da un confronto dello stato dei luoghi con il progetto allegato al permesso di costruire in sanatoria è emersa una lieve difformità interna, relativa l'abbattimento della tramezzatura che separa il soggiorno dalla cucina, realizzando un unico ambiente giorno. Per la sanatoria delle modifiche apportate sarà necessario presentare CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 bis e 37 del DPR 380/01, con una spesa complessiva stimata pari a € 2.500,00.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
diritto	qt	perv. per	Rogante	data	trascr.	n°. di trascr.
Proprietà	100%	atto di compravendita	dott. Ernesto Fornaro	05.06.2007	08.06.2007	17052/10657
<small>Note: All.06 - compravendita in Notar Ernesto Fornaro del 05.06.2007, Rep. 174266/26393, trascritto a Taranto 08/06/2007 ai nn.17052/10657 ed appartenente a' 13.08.1979. Dall'atto di compravendita risulta anche la proprietà di una quota di 2/12 del lotto di terreno censito al foglio 07, p.lla 429 di mq 484.</small>						

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato dal debitore	xxx	xxx	xxx	xxx
Note:				

Esecuzione Immobiliare al n°377/2019 R.G. Tribunale di Taranto  
Promossa da "RESLOC IT SRL contro M. MA CIAMERANO"

ASTE GIUDIZIARIE.it



Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
17053/4580	08.06.2007	Ipoteca volontaria	"CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA contro N
<b>Note:</b>			

Trascrizioni			
N.r.p. Trascrizione	Del	Tipo	A favore
26948/19047	28.10.2019	Pignoramento Immobiliare	"RESLOC IT SRL contro N
<b>Note:</b> in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce Sezione Distaccata di Taranto del 19.09.2019.			

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

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

Esecuzione Immobiliare al n°377/2019 R.G. Tribunale di Taranto  
Promossa da "RESLOC.IT SRL contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 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%
porticati	20%
posto auto	20%
garage	50%
cantina e depositi	30%
mansarda	60%
giardino	15%
area esterna	10%
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 destinati a civili abitazioni ed aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 490,00/730,00 €/mq, 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 400,00/ euro 750,00. Considerato che l'immobile si trova in buone condizioni, data la zona urbana all'interno della quale è inserita, l'esposizione, le caratteristiche intrinseche, materiali, rifiniture, impianti e appetibilità commerciale, si ritiene di apportare una media tra il valore di mercato più vicino al bene oggetto di stima con riferimento al principio di ordinarietà, prendendo in considerazione anche l'anno di costruzione antecedente al 1985. Per tali motivi può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a:

$$[(600+550)]/2 = \text{Euro/mq } 575,00$$

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI ABITAZIONE			
Superficie commerciale	lorda interna	Mq 100,00 x 1,00	Mq 100,00
Superficie balconi		Mq 11,00 x 0,60	Mq 6,60
<b>Totale ragguaglio</b>			<b>Mq 106,60</b>

$$\text{Mq } 106,60 \times \text{euro } 575,00 = \text{euro } 61.295,00$$

$$\text{€ } 61.295,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 58.795,00$$

che si arrotondano a € 58.000,00 prezzo base del cespite. In lettere euro cinquantottomila/00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Descrizione sintetica

### **Lotto "1"**

*Abitazione sita in Statte (TA) alla Via Andrea Amati n.23, piano terra*

Piena proprietà dell'abitazione sita in Statte alla Via Andrea Amati n.23, piano terra, riportata al NCEU al foglio 7, p.lla 879, cat. A/3, vani 5,5, rendita catastale € 497,09.

Caratteristiche immobile: l'accesso esclusivo avviene tramite portoncino posto sul prospetto posteriore del fabbricato. Internamente l'immobile è composto da un lungo corridoio di mq 16,54 dal quale si distribuiscono a destra un ampio soggiorno con angolo cottura di totali mq 30,60 dotato di balcone prospiciente l'area esterna condominiale, proseguendo sempre sulla destra trova ubicazione il servizio igienico di mq 7,10, mentre lungo il lato sinistro trovano sistemazione due ampie camere da letto di rispettivi mq 14,50 e 17,50, di cui una dotata di balcone esterno. In posizione frontale rispetto l'ingresso è posto un piccolo ripostiglio di mq 1,55. L'immobile è dotato di tutti gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento, tutti perfettamente funzionanti. Per quanto riguarda le rifiniture interne, è presente una pavimentazione in gress porcellanato dalle tonalità chiare, i rivestimenti verticali sono costituiti da intonaci, stucco liscio e tinteggiatura di rifinitura del tipo civile e idro-lavabile. Sia il servizio igienico che l'angolo cottura presentano un rivestimento alle pareti costituito da mattonelle di ceramica di diverse tonalità. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera trasparente, dotati di elementi oscuranti, quali tapparelle in pvc con riempimento in schiuma. Le porte interne sono in legno mentre la porta di accesso è di tipo blindato. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è dotato di permesso di costruire in sanatoria n.204 del 19.11.2003 - pratica 195 - L. 47/85. Non è presente il Certificato di Agibilità. Da un riscontro dello stato dei luoghi con il progetto allegato al permesso di costruire in sanatoria è emersa una lieve difformità interna, relativa l'abbattimento della tramezzatura che separa il soggiorno dalla cucina, realizzando un unico ambiente giorno. Per la sanatoria delle modifiche rilevate sarà necessario presentare CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 bis e 37 del DPR 380/01, con una spesa complessiva stimata pari a € 2.500,00.

Descrizione contesto: L'unità Immobiliare, è situata nella zona semiperiferica della città. A tale zona, si accede a mezzo di una buona viabilità principale e secondaria. L'immobile è occupato dall'esecutato.

**Valore di mercato: euro 58.000,00**

Esecuzione Immobiliare al n°377/2019 R.G. Tribunale di Taranto  
Promossa da "RESLOC IT SRL contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 12



## Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

Allegato 1)

- a) visura catastale e planimetria catastali originale
- c) documentazione fotografica

Allegato 2) verbale di sopralluogo;

Allegato 3) elaborati grafici di rilievo;

Allegato 4) Permesso di costruire con relative planimetrie di progetto allegate

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.13 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 il fascicolo e documentazione del procedimento.

Taranto 03.04.2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

il C.T.U.  
Ing. Stefania Gerardo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Esecuzione Immobiliare al n°377/2019 R.G. Tribunale di Taranto  
Promossa da "RESLOC IT SRL contro I

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pag. 13

