STUDIO TECNICO - GEOM. DE PASQUALE GIOVANNI - VIA BELL'ACQUA, N. 67 – 74024 MANDURIA (TA)
p.c.e. : giovanni.de.pasquale@geopec.it email: studiodepasqualeg@libero.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliare

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 19 / 2026 R.G.E.

promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro:

Sig. Omissis n. il Omissis a Taranto

Sig.ra Omissis n. il Omissis a Taranto

RELAZIONE ** TECNICA

Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 / 5 - Documentazione: Catastale - Ipotecaria

Allegato n. 3 / 5 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 4 / 5 - Documentazione Notarile di provenienza

Allegato n. 5 /6 - Documentazione Varia

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliare

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 19 / 2026 R.G.E.

promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro:

Sig. Omissis n. il Omissis a Taranto

Sig.ra Omissis n. il Omissis a Taranto

nomina quale esperto stimatore: **28/02/2026**
nomina custode compendio immobiliare**: Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto**
accettazione incarico: **02/03/2026**
udienza**: 08/10/2026**

In data **28/02/2026** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO* ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella procedura ***n. 19 /2026 RGE*;**

In data ***02/03/2026*** ho accettato l'incarico e prestato giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modello;

Il Giudice dell'esecuzione dispone:

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai 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 co. 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 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:

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

- 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;

- 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 ciascun soggetto che risulti proprietario (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 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 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 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 ri-

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d6288860323d34

scontrati, 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'articolo 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 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, 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. -

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 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; e) se i dati indicati nel 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 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 ereditatis*, (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 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

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

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

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

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 25.2.2008*), 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 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 procedente, entro 15 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 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, ed a estrarne 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;

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Proc. N.	**Lotto n.**	***Descrizione Bene***
19 /2026	**UNICO**	• **Piena Proprietà per la quota di ½ ciascuno** del sig. **OMISSIS** nato il [redacted] c.f. Omissis e sig.ra **OMISSIS** n. il Omissis [redacted] c.f. Omissis– appartamento sito in Statte (TA), alla Via Umberto Giordano, n. 35. In catasto foglio 9 - p.lla 158 sub 7 - cat A/3 - piano S1 - vani 5,00- mq. 118 rendita €. 451,90, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

U.I. – Comune di S*tatte* (TA) – Via U*mberto Goordano, n. 35 – Piano: S1 – fg. 9 – p.lla 158 sub 7*

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2006

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sez. Urb.	*Fg.*	*P.lla*	*Sub*	*Zona Cens*	*Micro Zona*	*Cat.*	*Cl*	*Consis-tenza*	*Superficie Catastale*	*Rendita*	
	9	158	7			A/3	3	5 vani		Euro 451,90	VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/10/1993 in atti dal 27/03/2006 L.R. n. 22 proveniente dal comune L049, trasferito al comune M298 (n. 6/2006)

Indirizzo	**VIA UMBERTO GIORDANO n. 35 Piano S1**			
Notifica		**Partita**		Mod. 58
Annotazioni	**di stadio – proveniente per vet dal foglio 97 del comune L049 -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)**			

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sez. Urb.	*Fg.*	*P.lla*	*Sub*	*Zona Cens*	*Micro Zona*	*Cat.*	*Cl*	*Consis-tenza*	*Superficie Catastale*	*Rendita*	
	9	158	7			A/3	3	5 vani	**Totale:118 mq. Totale escluse aree scoperte**: 118 mq.**	Euro 451,90	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	**VIA UMBERTO GIORDANO n. 35 Piano S1**			
Notifica		**Partita**		Mod. 58
Annotazioni	**di stadio – proveniente per vet dal foglio 97 del comune L049 -classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)**			

Situazione degli intestati dal 23 / 03 / 2006

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Omissis nato a [redacted]sis	Omissis*	**(1) Proprietà 1000/1000 fino al 15/06/2006**
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/10/1993 in atti dal 27/03/2006 L.R. n. 22 proveniente dal comune L049, trasferito al comune M298 (n. 6/2006)		

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Situazione degli intestati dal 15 / 06 / 2006		
INTESTATI		
DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis nato a [redacted] il Omissis	Omissis *	**(1) Proprietà 1 / 1 fino al 15/06/2006**
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 15/06/2006 Pubblico Ufficiale NOT RINALDI Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 81678 – MOD UNICO 10583/06 COMPRAV. Voltura n. 18961. /2006 – Pratica n. TA0142536 in atti dal 19/10/2006	

Situazione degli intestati dal 06 / 09 / 2007		
INTESTATI		
DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis nato a [redacted] il Omissis	OMISSIS*	**(1) Proprietà 1 / 2**
Omissis nata a [redacted] il Omissis	OMISSIS	**(2) Proprietà 1 / 2**
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 06/09/2007 Pubblico Ufficiale NOT RINALDI Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 85423 – MOD UNICO 17484/07 COMPRAV. Voltura n. 10410.1 /2007 – Pratica n. TA0234779 in atti dal 24/09/2007	

LOTTO UNICO	***Procedura N. 19 / 2026***

CATASTO URBANO - COMUNE DI STATTE (M298) (TA)

DATI AGGIORNATI – alla data del 10/04/2026

N.	**DATI IDENTIFICATIVI**				**DATI DI CLASSAMENTO**							**ALTRE INFORMAZIONI**	
	Sez. Urb.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Zona Cens***	***Micro Zona***	***Cat.***	***Cl***	***Consis-tenza***	***Superficie Catastale***	**Rendita**	***Indirizzo Dati derivati da***	***Dati Ulteriori***
1		9	158	7			A/3	3	5 vani	**Totale:118 mq. Totale escluse aree scoper-te**: 118 mq.**	**Euro 451,90**	VIA UMBERTO GIORDANO n. 35 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 Inserimen-to in visura dei dati di superficie.	

DATI ANAGRAFICI	**CODICE FISCALE**	**DIRITTI E ONERI REALI**
Omissis nato a [redacted] Omissis	OMISSIS*	**(1) Proprietà 1 / 2**
Omissis nata a [redacted] Omissis	OMISSIS	**(1) Proprietà 1 / 2**
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 06/09/2007 Pubblico Ufficiale NOT RINALDI Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 85423 – MOD UNICO 17484/07 COMPRAV. Voltura n. 10410.1 /2007 – Pratica n. TA0234779 in atti dal 24/09/2007	

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Operazioni peritali

Nell'atto di compravendita dei sig.ri *Omissis* e *Omissis*, rogato in data 06.09.2007 dal Dott. Arcangelo RINALDI, Notaio in Martina Franca, è riportato quanto segue: il *"….. il fabbricato di cui è porzione l'immobile qui compravenduto, è stato costruito……., cui a fatto seguito rilascio da parte del Comune di Statte della relativa concessione edilizia in sanatoria in data 26/ novembre 2002 n.ro 153 e dalla data della sua ultimazione non ha subito modificazione di destinazione e di concessione".*

In data **11 marzo 2026** ho inviato a mezzo pec, al *Dirigente dell'Ufficio Urbanistica SUE del Comune di Statte*, una richiesta di copia della *concessione edilizia in sanatoria n. 153 del 26.11.2002 con l'elaborato tecnico allegato, oltre alla richiesta di eventuale altre autorizzazioni edilizie / permessi di costruire e/o certificato di abitabilità rilasciati*. La richiesta è stata allibrata al protocollo generale del Comune di Statte con il n. 5190 in data 11.03.2026.

In data **17/03/206** a mezzo pec mi è stata inviata dallo Sportello Unico Edilizia di Statte la *concessione edilizia n. 153/2002 con allegato l'elaborato tecnico*. Nessun altro documento mi è stato inviato.

Il giorno **13. Marzo.2026**, ho inviato una comunicazione a mezzo raccomandata A/R **al sig. Omissis** e alla sig.ra **Omissis,** e a mezzo pec. al sig. **Omissis dell'I.V.G. di Taranto** informandogli che, il giorno **09 aprile 2026** *alle* ***ore 9,30,*** mi sarei recato presso l'unità immobiliari oggetto di espropriazione ubicata nel Comune di Statte (TA) in Via Umberto Giordano, 35 per eseguire i rilievi necessari per l'espletamento del mandato affidatomi.

In data **13.04.2026** ho inviato a mezzo pec *all'amministratore condominiale* dimissionario una richiesta di informazioni riguardanti l'unità immobiliare oggetto di espropriazione. In data *16.04.2026* il mi ha inviato a mezzo pec una sua nota riportando quanto segue:

- *Che non ci sono vincoli di natura condominiale;*
- *La rata condominiale mensile è di €. 30,00 e comprende luce scale, pulizia scale e giardino e compenso amministratore;*
- *Alla data odierna ci sono 450,00 €. Di rate condominiali non onorate;*
- *Non ci sono lavori straordinari deliberati.*

Sopralluoghi

In data **09 aprile 2026 alle ore 9,30** come riportato nella comunicazione del *03/03/2026*, mi sono recato nel Comune di Statte (TA) d'avanti all'edificio ubicato situato in Via Umberto Giordano 35, di cui l'appartamento oggetto di espropriazione fa parte.

Sul posto era presente per *l'IVG di Taranto* il sig. [redacted], *per la parte esecutata la* sig.ra *Omissis*, nessun altro era presente

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Ho eseguito i rilievi planimetrici e fotografici all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione. Al termine delle operazioni peritali ho redatto un verbale che è stato sottoscritto dalle parti presenti. -

La sig.ra Omissis nel verbale ha dichiarato quanto segue: *l'amministratore del condominio è il sig.* *con studio in Statte, attualmente dimissionario.* Da circa due mesi, Il condominio *è privo di amministratore.* -

In data **14 aprile 2026** alle **ore 9,30** previo accordo telefonico con la parte esecutata sig.ra Omissis, mi sono nuovamente portato presso il compendio immobiliare oggetto di espropriazione sito nel Comune di Statte (TA) in Via U. Giordano, n. 35, per eseguire altri rilievi planimetrici e fotografici. Al termine delle operazioni ho redatto un verbale che è stato sottoscritto dalla sig.ra Omissis.

Re individuazione del lotto di vendita

LOTTO UNICO	***Procedura N. 19 /2026***

Descrizione del bene

Catasto Urbano - Comune di STATTE - TA Unità Immobiliare ubicata in Via Umberto GIORDANO 35 – Piano Seminterrato

Piena Proprietà Appartamento, non di lusso, **senza ascensore,** facente parte della palazzina ubicata in Statte (TA) alla Via Umberto GIORDANO 35, posto al piano seminterrato, con porta d'ingresso a destra scendendo le scale, composto da cinque vani catastali (5 vani). Sono compresi i diritti indivisi pari a 1/2 della retrostante zona di giardino della superficie catastale di circa mq. 200 (duecento), riportata nel catasto fabbricati al foglio 9, particella 158 sub 9 come bene comune non censibile ai subalterni 6 e 7.

Confine: nell'insieme vano scala, area condominiale, proprietà ====, con proprietà ==========, salvi se altri come meglio di fatto.

Catasto Fabbricati: Comune di Statte - **foglio 9**, particella **158, sub 7**, Via **Umberto GIORDANO**, 35**, Piano S1, categoria A/3,** classe **3,** vani **5,** R.C. €**. 451,90**

DATI ORIGINALI

N.	**DATI IDENTIFICATIVI**				***DATI DI CLASSAMENTO***							***ALTRE INFORMAZIONI***	
	Sez. Urb.	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Zona Cens***	***Micro Zona***	***Cat.***	***Cl***	***Consistenza***	***Superficie Catastale***	**Rendita**	***Indirizzo Dati derivati da***	***Dati Ulteriori***
1		**9**	**158**	**7**			**A/3**	**3**	**5 vani**	**Totale:118 mq. Totale escluse aree scoperte**: 118 mq.**	**Euro 451,90**	VIA UMBERTO GIORDANO n. 35 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.	

DATI ANAGRAFICI	**CODICE FISCALE**	**DIRITTI E ONERI REALI**
Omissis nato a [redacted] il Omissis	OMISSIS*	**(2) Proprietà 1 / 2**
Omissis nata a [redacted] Omissis	OMISSIS	**(2) Proprietà 1 / 2**
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 06/09/2007 Pubblico Ufficiale NOT RINALDI Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 85423 – MOD UNICO 17484/07 COMPRAV. Voltura n. 10410.1 /2007 – Pratica n. TA0234779 in atti dal 24/09/2007	

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Caratteristica zona

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione si trova ubicata all'interno di un complesso edilizio **senza ascensore** situato nel Comune di Statte (TA) alla Via Umberto Giordano 35, in zona periferica dell'abitato di Statte dotata di tutti i servizi primari, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciali.

Complesso edilizio

L'unità immobiliare è situata al **piano seminterrato** dell'edificio senza ascensore, composto da un piano interrato adibito a cantina, piano seminterrato, piano rialzato e primo piano adibiti a civile abitazione, situato nel Comune di Statte (TA) alla Via Umberto Giordano, 35. -

Ubicazione



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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Il lotto oggetto di espropriazione si compone della seguente unità immobiliare:

Appartamento situato al **piano seminterrato** di un edificio **senza ascensore** ubicato nel Comune di Statte in Via Umberto Giordano, 35, con porta d'ingresso a destra scendendo le scale.

L'appartamento nel suo interno si compone di: *ingresso-salone, cucina-tinello, due vani letto, bagno, ripostiglio e disimpegno*. Dal vano cucina-tinello attraverso una porta finestra, si accede ad un'area scoperta retrostante adibita a **giardino** della superficie complessiva di circa *mq. 115,48 delimitata in loco da un muro di recinzione. La suddetta superfice viene utilizzata esclusivamente dai sig.ri Omissis / Omissis*. La stessa fa parte di una superficie di giardino più ampia dell'estensione catastale di mq. 200, censita nel catasto fabbricati con il foglio 9, p.lla 158 sub 9, descritta come **bene comune non censibile** dei sub 6 e sub 7.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognante con allaccio alla rete dell'AQP. Non è dotata di impianto di riscaldamento.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal. Gli infissi esterni di vani, letto 2, cucina-tinello e bagno sono dotati di persine anch'essi in aticorodal. Il pavimento interno dell'appartamento è realizzato con mattoni in ceramica; la pavimentazione del giardino è realizzata con battuto in cemento. Le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle. All'interno del bagno troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. Parte della superficie del soffitto dei vani salone, cucina-tinello e letto 1 è interessata da controsoffittatura in cartongesso.

I materiali impiegati *sono di buon livello, ma non di lusso e in buono stato di conservazione e manutenzione. -*

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Descrizione Consistenza Immobiliare

L'appartamento in esame misura una *superficie coperta complessiva* di circa **mq. 115,44**, per una superficie utile di circa **mq. 96,61.** *Nella parte retrostante dell'appartamento a servizio esclusivo dell'appartamento è ubicata una superficie scoperta adibita a giardino di circa* ***mq. 115,48****.* L'area adibita a giardino fa parte di una superficie più ampia dell'estensione catastale di mq. 200, censita nel catasto fabbricati con il foglio 9, p.lla 158 sub 9, descritta come **bene comune non censibile** dei sub 6 e sub 7.

La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa ***mq. 126,98****. -*

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è realizzata piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Statte (TA)* - al foglio **9** – Particella **158** - Sub **7** - Categoria **A/3** - Classe **3^** - Consistenza ***5 vani –*** Superficie Catastale Totale: **118 mq**. Totale: escluse aree scoperte**: **118 mq**. – Rendita ***€. 451,90*** *–Via Umberto Giordano, n. 35 - Piano:* **S1**.

in ditta:

1. **Omissis nato a [redacted] il Omissis - codice fiscale: OMISSIS* - proprietà 1/2**
2. **Omissis nata a [redacted] il Omissis - codice fiscale: OMISSIS - proprietà 1/2**

L'area retrostante l'appartamento adibita a giardino ad uso esclusivo misura una superficie di circa mq. 115,48. Questa è delimitata in loco da un muro di recinzione è parte integrante della particella 158 sub 9 della superficie catastale di circa mq. 200 censita nel catasto fabbricati come bene comune non censibile al sub 6 e sub 7.

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d6288860323d34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

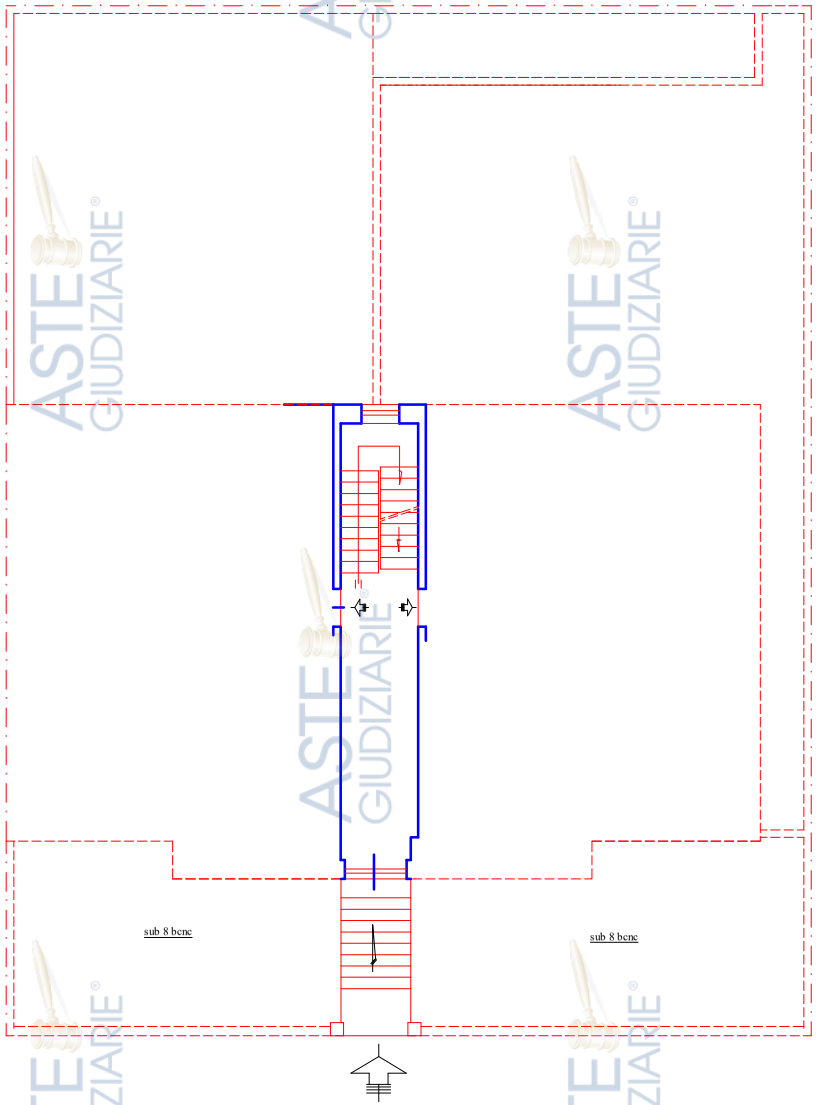
TABELLA TECNICA										
VANI	**Superficie Utile Abitabile - S.U.A.**		**Superficie Coperta**		**Coefficiente Perequazione**	**Superficie Commerciale**				
ingresso	mq	5,70								
salone	mq	31,33								
letto 1	mq	19,78								
letto 2	mq	11,54	mq.	**115,44**	**1**	MQ.		**115,44**		
bagno	mq	6,89								
disimpegno	mq	5,48								
ripostiglio	mq	2,12								
Cucin/Tinello	mq	13,77								
TOTALE	**MQ**	**96,61**								

Descrizione	**Superficie Utile**		**Superficie Coperta**		**Superficie Totale**	**Coefficiente Perequazione**		**Superficie Commerciale**	
	mq.		mq.			**0,25**		**0,00**	
	mq.		mq.						
	mq.		mq.						
	mq.		mq.			**0,15**	coeff. fino a sup. mq. 25	**0,00**	
	mq.		mq.			**0,05**	coeff. oltrel a sup. mq. 25		
Totale	MQ		mq.						
Giardino	mq.	115,48				**0,10**	coeff. fino a sup. Vani 1	mq.	**11,54**
	mq.								
	mq.					**0,02**	coeff. oltre sup. vani 1		
SUPERFICIE COMMERCIALE								**MQ.**	**126,98**

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a6313759d628886032343 4

Pianta Androne Scala

scala 1/200

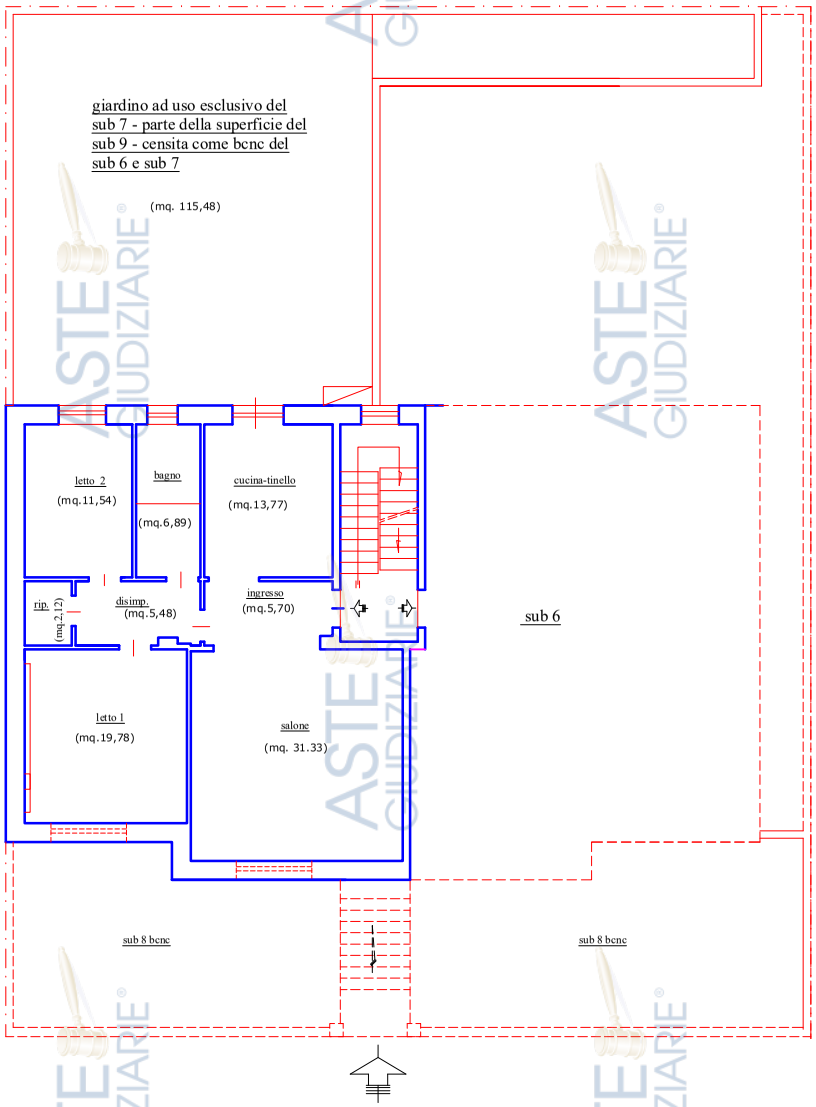


Via Galuppi

Via Umberto Giordano, n. 35

Pianta Piano Seminterrato

scala 1/200



p.lla 956

Via Umberto Giordano, n. 35

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

Confini

nell'insieme vano scala, area condominiale, proprietà === ====, con proprietà ====== ===== ===, salvi se altri come meglio di fatto.

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte integrante dell'edificio ubicato nel Comune di Statte (TA) in Via Umberto Giordano, 35. - La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è realizzata piana. I muri perimetrali dell'appartamento misurano uno spessore di circa cm. 30/35; le tramezzature interne hanno uno spessore di cm. 10. L'unità immobiliare *non è allacciata alla rete del gas cittadino;* è dotata di: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e fognante con allaccio alla rete dell'AQP. *Non è dotata di impianto di riscaldamento*.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal. Gli infissi del vano cucina-tinelle, bagno e letto 2 sono dotati di persine anch'esse in aticorodal. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle. All'interno del bagno troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. Nel vano salone è realizzata una controsoffittatura in cartongesso. Nel vano cucina-tinello troviamo realizzata nella parte della sola zona cottura una controsoffittatura in cartongesso con luce ad incasso. Altra controsoffittatura in cartongesso la troviamo nel vano letto 1.
La pavimentazione del giardino retrostante è realizzata con battuto in cemento.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si presenta complessivamente in **BUONO** stato di manutenzione e conservazione.

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Riferimenti catastali

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è riportata presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati del **Comune di Statte (TA)** come segue:

COMUNE DI STATTE (M298) (TA)													
Catasto Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	*Fg.*	*P.lla*	*Sub*	*Zona Cens*	*Micro Zona*	*Cat.*	*Cl*	*Consistenza*	*Superficie Catastale*	Rendita	*Indirizzo Dati derivati da*	*Dati Ulteriori*
1		9	158	7			A/3	3	5 vani	Totale:118 mq. Totale escluse aree scoperte**: 118 mq.	Euro 451,90	VIA UMBERTO GIORDANO n. 35 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.	

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Omissis nato a [redacted] il Omissis	OMISSIS*	(3) Proprietà 1 / 2
Omissis nata a [redacted] il Omissis	OMISSIS	(1) Proprietà 1 / 2
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 06/09/2007 Pubblico Ufficiale NOT RINALDI Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 85423 – MOD UNICO 17484/07 COMPRAV. Voltura n. 10410.1 /2007 – Pratica n. TA0234779 in atti dal 24/09/2007	

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati– Direzione Provinciale di Taranto è censita con il **foglio 9 particella 158 sub 7.**

L'area retrostante l'appartamento adibita a giardino ad uso esclusivo misura una superficie di circa mq. 115,48. Questa è delimitata in loco da un muro di recinzione è parte integrante della particella 158 sub 9 della superficie catastale di circa mq. 200 censita nel catasto fabbricati come bene comune non censibile al sub 6 e sub 7.

La consistenza immobiliare rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati– Direzione Provinciale di Taranto risulta **non conforme con** lo stato dei luoghi rilevato in loco.

Le difformità rilevate consistono:

a) *modifica spazi interni zona giorno;*

b) *non è riportata l'area adibita a giardino;*

La difformità di cui al punto a) che precede può essere sanata con la presentazione di una pratica catastale "Docfa" per variazione interne da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provincia di Taranto – Ufficio Provinciale – Territorio con una spesa tra onorario e costi di **€. 350,00;**

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d6288860323d34

La difformità di cui al punto b) può essere sanata solo in comune accordo con la ditta catastale dell'appartamento del sub 6. Occorre, presentare un "Docfa" presso L'agenzia delle Entrate di Taranto – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale – Territorio, per trasformare il BCNC (sub 9) in due Aree Urbane con ditta catastale (proprietari appartamento del sub 6 e sub 7). In seguito, si può procedere a redigere un atto notarile di divisione, assegnando ad ognuno appartamento l'area adibita a giardino di appartenenza. La spesa totale (atto di divisione e pratica docfa) ammonterebbe a circa **€. 2.800,00=**

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dal **Dott. Arcangelo RINALDI,** Notaio in Martina Franca, del **06/09/2007**, repertorio **85423,** è riportato quanto segue: "*la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui è porzione l'immobile compravenduto, è stato costruito in completa assenza di licenza o concessione edilizia, fatto oggetto di domanda di sanatoria presentata al Comune di Taranto in data 8 maggio 1986 prot. n..ro 1815/R cui ha fatto …….. da parte del Comune di Statte della relativa concessione edilizia in sanatoria in data 26 novembre 2002 n.ro 153 e dalla data della sua ultimazione non ha subito modificazione di destinazione e di consistenza.*"

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **11.03.2026** ho inviato a *mezzo pec* al *Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Statte* richiesta di copie della *C.E. in Sanatoria n. 153 del 26.11.2002 riportata negli atti di compravendita con gli elaborati allegati e richiesta di copia dell'abitabilità, oltre ad eventuali domande di condono edilizio presentate ai sensi della legge 724/94 e legge 326/2003*. La richiesta è stata protocollata in data 11/03/2026 con il n. 5190.

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Statte in data *17 marzo 2026* mi ha inviato a mezzo pec solo la concessione edilizia in sanatoria con l'elaborato tecnico allegato.

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare oggetto di espropriazione nè è parte, è stato edificato senza titolo edilizio. Essendo ammissibile è stata presentata al Comune di Taranto domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85. In seguito, è stata rilasciata dal Comune di Statte la concessione edilizia in sanatoria n. 153 del 26.11.2002.

Confrontando la consistenza immobiliare riportata nell'elaborato progettuale allegato alla C.E. in Sanatoria citata con la consistenza immobiliare rilevata in loco, quest'ultima risulta essere **non conforme.**

Le difformità rilevate sono:

- è stato eliminato il muro divisorio tra ingresso e salone;

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

- è stato eliminato una parte del muro che divide l'ingresso e la cucina-tinello;
- con il montaggio di un infisso interno (scorrevole) è stata delimitata la zona notte dalla zona giorno;

Per regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo urbanistico è necessario presentare al Comune di Statte una pratica edilizia (SCIA e/o CILA) in sanatoria per modifiche interne ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001. Alla pratica edilizia in sanatoria è necessaria allegare un versamento per diritti di segreteria e sanzione amministrativa. La spesa occorrente compreso l'onorario del professionista incaricato ammonterebbe a circa **€. 1.800,00**.-

Agli atti del Comune ***non risulta rilasciato nessun certificato Abitabilità / Agibilità*** per l'unità immobiliare oggetto di espropriazione.

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato all'interno dell'edificio situato nel Comune di Statte (TA) in Via Umberto GIORDANO, n. 35, Piano **Seminterrato**

La consistenza immobiliare descritta è censita presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Statte (TA*):

a) foglio **9** – Particella **158** Sub **7 -** Categoria **A/3** - Classe **3^** - Consistenza ***5 vani –*** Superficie Catastale Totale: 118 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 118 mq. – Rendita ***€. 451,90*** – **Via Umberto Giordano, n. 35 – Piano: S1**

riportate in ditta:

1 – Omissis nato a [redacted] - codice fiscale: OMISSIS* - Proprietà ½

2 – Omissis nata a [redacted] il Omissis – codice fiscale: OMISSIS - Proprietà 1/2

1. Ai sig.ri **Omissis nato a [redacted] il Omissis per la quota di ½ del diritto di proprietà** e **Omissis nata a [redacted] il Omissis per la quota di ½ del diritto di proprietà**, il compendio immobiliare composto da un appartamento posto al piano seminterrato ubicato nel Comune di Statte (TA) in Via Umberto Giordano, 35 distinto nel catasto fabbricati al **foglio 9, p.lla 158 sub 7**, gli è pervenuto dal sig. **Omissis nato a [redacted] =====**, con atto di compravendita rogato dal **Dott. Arcangelo RINALDI**, Notaio in Martina Franca, in data **06/09/2007**, **repertorio n. 85423, raccolta n. 26525**, registrato a Taranto in data 10/09/2007 al n. 6492, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **11/09/2007 ai nn. 26980 / 17484**. Nella vendita sono compresi anche tutti i diritti indivisi pari a ½ della retrostante zona di giardino della superficie a corpo di circa mq. 200, riportata nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 158 subalterno 9, bene comune non censibile ai subalterni 6 e 7.

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d6288860323d34

2. A **sig. Omissis nato a [redacted], per la quota di 1/1 del**l'unità immobiliare composta da un appartamento posto al piano seminterrato ubicato nel Comune di Statte (TA) in Via Umberto Giordano 35, distinto nel catasto fabbricati **foglio 9, p.lla 158 sub 7,** gli è pervenuto da **Omissis nato a Crispiano (TA) il ======** con atto di compravendita rogato dal **Dott. Arcangelo RINALDI**, Notaio in Martina Franca, in data **15/06/2006**, **repertorio n. 81678, raccolta n. 23722**, registrato a Taranto in data 21/06/2006 al n. 3165, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **22/06/2006 ai nn. 17841 / 10583**. - Nella vendita sono compresi anche tutti i diritti indivisi pari a ½ della retrostante zona di giardino della superficie a corpo di circa mq. 200, riportata nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 158 subalterno 9, bene comune non censibile ai subalterni 6 e 7.

TRASCRIZIONE						
Comune di Statte (TA) - compendio immobiliare - Fg 9 part.lla 158 sub 7 ctg A/3.						
N. R. Part.	***N. R. Gen.***	***Del***	***Tipo***	***A favore***	***Contro***	***Atto***
17484	**26980**	***11/09/2007***	***Compra-vendita***	***1. Omissis** nato a [redacted] il Omissis c.f.: OMISSIS per il diritto di proprietà quota pari a 1/2* ***2. Omissis** nato a [redacted] il Omissis c.f.: OMISSIS per la quota di proprietà quota pari a 1/2*	***Omissis** nato a [redacted] c.f.: Omissis per il diritto di proprietà quota pari a 1/1*	***Atto Notarile Pubblico del 06/09/2007 Rep. n. 85423/26525 Dott. Arcangelo RINALDI Notaio con sede in MARTINA FRANCA***
Comune di Statte (TA) - compendio immobiliare - Fg 9 part.lla 158 sub 9 BCNC.						
17484	**26980**	***11/09/2007***	***Compra-vendita***	***1. Omissis** nato a [redacted] Omissis c.f.: OMISSIS per il diritto di proprietà quota pari a 1/4* ***2. Omissis** nato a [redacted] Omissis c.f.: OMISSIS per la quota di proprietà quota pari a 1/4*	***Omissis** nato [redacted] c.f.: Omissis per il diritto di proprietà quota pari a 1/2*	***Atto Notarile Pubblico del 06/09/2007 Rep. n. 85423/26525 Dott. Arcangelo RINALDI Notaio con sede in MARTINA FRANCA***

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d6288860323d34

ISCRIZIONE						
Comune di Statte (TA) - compendio immobiliare - Fg 9 part.lla 158 sub 7						
N. R. Part.	***N. R. Gen.***	***Del***	***Tipo***	***A favore***	***Contro***	***Atto***
6902	*26981*	*11/09/2007*	Ipoteca Volontaria	BANCAPUGLIA S.P.A. Sede SAN SEVERO (FG) Per il diritto di proprietà di 1/1	*1. Omissis [redacted] il Omissis c.f.: OMISSIS per il diritto di proprietà quota pari a 1/2* *2. Omissis nato a [redacted] il Omissis c.f.: OMISSIS per la quota di proprietà quota pari a 1/2*	*Atto Notarile Pubblico del 06/09/2007 numero Repertorio n. 85424/26526 Notaio Arcangelo RINALDI Sede MARTINA FRANCA (TA)*

TRASCRIZIONE						
Comune di Statte (TA) - compendio immobiliare - Fg 9 part.lla 158 sub 7						
N. R. Part.	***N. R. Gen.***	***Del***	***Tipo***	***A favore***	***Contro***	***Atto***
1105	*1404*	*20/01/2026*	Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili	INTESA SANPAOLO S.P.A. TORINO (TO)	*1. Omissis nato a [redacted] Omissis c.f.: OMISSIS per il diritto di proprietà quota pari a 1/2* *2. Omissis nato a [redacted] Omissis c.f.: OMISSIS per la quota di proprietà quota pari a 1/2*	*ATTO GIUDIZIARIO del 20/12/2025 rep. n. 6115 – UNEP CORTE D'APP.DI LECCE SEZ.DIST. DI TARANTO (TA)*

Stato di possesso			
Titolo	***Atto***	***Data Provvedimento***	***Canone Annuo***
occupato	dalla parte esecutata sig.ra Omissis con le due figlie		

Documentazione allegata/verificata							
Copia atti di provenienza	**Rilievo Planimetria stato attuale**	**Planimetria Catastale**	**Planimetria Progetto**	**Locazione**	**Estratto atto di matrimonio**	**Certificati di residenza**	**Nota dell'Amministratore Condominiale**
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	**SI**

Documentazione allegata/verifica								
Note Iscrizioni e trascrizioni	***Stralcio foglio di mappa***	***Certificato catastale storico (terreni e fabbricati)***	***Note Ispezione Ipotecaria***	***Certificato notarile***	***Destinazione Urbanistica***	***Copia domanda di Condono Edilizio***	***Certif. Agibilità***	
SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d6288860323d34

Metodo di stima

Per determinare il valore del compendio immobiliare secondo il vigente prezzo di mercato della zona, mi sono rivolto a colleghi, studi notarili e agenzie immobiliari, al fine di recuperare ogni utile elemento per esprimere un giudizio di stima, prossimo all'effettiva valutazione del mercato di zona.

Nel determinare il valore ho tenuto conto di alcuni fattori, quali: *zona urbanistica, ubicazione, opere di urbanizzazione presenti in zona, infrastrutture e servizi di quartiere, conformazione planimetrica, conformità urbanistica, destinazione d'uso, stato di manutenzione e di conservazione, andamento mercato immobiliare* e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che ha contribuito nel determinare il valore di mercato dell'unità in esame.

Ho tenuto conto anche del data base *dell'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Taranto e di quanto riportato nel borsino immobiliare*.

Acquisiti tutti gli elementi di valutazione, ho eseguito una media dei valori di mercato determinati secondo i vari metodi di stima, (valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo (V1) e Valore di mercato secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi (V2). Entrambi i metodi rientrano in quelli indicati dal *"Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* definito dall'ABI, di concerto con il Consiglio nazionale dei Geometri e Geometri Laureati.

Nel determinare il valore unitario del compendio immobiliare oggetto di espropriazione ho tenuto conto delle somme occorrenti per regolarizzare sotto l'aspetto urbanistico, catastale, ecc., il compendio immobiliare oggetto di espropriazione.

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Il lotto oggetto di espropriazione si compone della seguente unità immobiliare:

Appartamento situato al **piano seminterrato** di un edificio **senza ascensore** ubicato nel Comune di Statte in Via Umberto Giordano, n. 35, con porta d'ingresso a destra scendendo le scale.

L'appartamento nel suo interno si compone di: *ingresso-salone, cucina-tinello, due vani letto, bagno, ripostiglio e disimpegno*. Dal vano cucina-tinello attraverso una porta finestra, si accede ad un'area scoperta retrostante adibita a **giardino** della superficie complessiva di circa *mq. 115,48 delimitata in loco da un muro di recinzione. La suddetta superfice viene utilizzata esclusivamente dai sig.ri ===== / =====.* La stessa fa parte di una superficie di giardino più ampia dell'estensione catastale di mq. 200, censita nel catasto fabbricati con il foglio 9, p.lla 158 sub 9, descritta come **bene comune non censibile** dei sub 6 e sub 7.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognante con allaccio alla rete dell'AQP. Non è dotata di impianto di riscaldamento.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal. Gli infissi esterni dei vani, letto 2, cucina-tinello e bagno sono dotati di persine anch'essi in aticorodal. Il pavimento interno dell'appartamento è realizzato con mattoni in ceramica; la pavimentazione del giardino è realizzato con battuto in cemento. Le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle. All'interno del bagno troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. Sui soffitti dei vani: salone, cucina-tinelle e letto 1 troviamo la presenza di una controsoffittatura in cartongesso. I materiali impiegati *sono non di lusso, di buon livello e in buono stato di conservazione e manutenzione. -*

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 115,44**, per una superficie utile di circa **mq. 96,61.** *L'area retrostante l'appartamento adibita a giardino ad uso esclusivo misura una superficie di* ***circa mq. 115,48****. Questa è delimitata in loco da un muro di recinzione è parte integrante della particella 158 sub 9 della superficie catastale di circa mq. 200 censita nel catasto fabbricati come bene comune non censibile al sub 6 e sub 7. La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa* ***mq. 126,98****. -*

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Statte (TA)* - al foglio **9** – Particella **158** - Sub **7** - Categoria **A/3** - Classe **3^** - Consistenza ***5 vani –*** Superficie Catastale Totale: **118 mq**. Totale: escluse aree scoperte**: **118 mq**. – Rendita ***€. 451,90*** *–Via Umberto Giordano, n. 35 - Piano*: **S1**.

in ditta:

1 - Omissis nato a [redacted] l Omissis - codice fiscale: OMISSIS* - proprietà 1/2

2 - Omissis nata a [redacted] il Omissis - codice fiscale: OMISSIS - proprietà ½

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

Confini

nell'insieme vano scala, area condominiale, proprietà , con proprietà , salvi se altri come meglio di fatto.

1 – Stima del VALORE DI MERCATO con metodo sintetico-comparativo (V1)

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – **Semestre 2 - Anno 2025** - **codice zona D1 – Fascia: Periferica - Zona: Resto dell'Abitato – zona 167 – Montetermiti** e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Ho tenuto presente dello stato di conservazione e manutenzione attuale dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare si presente con uno stato di conservazione e manutenzione definito "Buono". La banca dati dell'OMI -*secondo semestre anno 2025* - riporta per un'abitazione di *tipo economico* con stato di conservazione Normale i seguenti valori: *minimo €. 360/mq – massimo €. 530/mq. -*

La banca dati del borsino immobiliare per Abitazione in stabili di 2° fascia, qualità inferiore alla media di zona, riporta i seguenti valori: minimo €. 459/mq – massimo €. 618/mq. – media €. 539/mq.

Tenuto conto dello s*tato di conservazione e manutenzione dell'appartamento, ubicazione dell'edificio, del piano dell'appartamento, della spesa necessaria per regolarizzare l'U. I. sotto il profilo urbanistico e catastale*, ho ritenuto opportuno assumere per l'immobile oggetto di espropriazione il valore di ***€. 500/mq.*** *(euro cinquecento/00 a metro quadrato)* ***inferiore*** *al valore massimo attribuito dalla tabella OMI e inferiore anche alla media della banca dati del Borsino Immobiliare. -*

Formula: **Vt** = Superficie Commerciale * € / mq.

Dove

Sperf. Comm/le		Valore di Mercato €/mq		Valore Totale = Vt	
mq	**126,98**	**500**		€	**63 490,00**

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

2 – Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico-comparativo (V1)

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	**Fitto Mensile**
126,98	**2,07**	€. **263**

Calcolo Reddito Annuale Annuo = R.A.L. =

Fitto mensile		mesi	**Reddito Annuale Lordo**
€.	**263**	12	**3154**

Calcolo Spese, tasse, cc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	**Spese,tasse,ecc.**
€ 3154,18	**10**	**€ 315,42**

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese,tasse,ecc.	**Reddito netto = Rn**
€. 3154,18	€. 315,42	**€. 2 838,76**

Calcolo Valore commerciale = Vc **Formula Vc= Rn / r**

dove: **Rn** = reddito netto = (R.A.L. - Spese)
r = tasso di capitalizzazione

Reddito netto	*tasso di capitalizzazione*	***Valore Commerciale***
€ 2 838,76	4,17	€. **68 075,90**

VALUTAZIONE FINALE = (V1 + V2) / 2

Vf	**V1 = €**	**V2 = €.**	**Valore Commerciale**
	63 490,00	68 075,90	€ **65 782,95**

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt.Pratiche

dove: spese = €. **0,00**

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche		**VALORE DI MERCATO**
€. 65 782,95	€	0,00	€ **65 782,95**

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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d628886032 3d34

RIEPILOGO

VALORE TOTALE QUOTA ……(VQ)……	**€.**	**65.782,95**
Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese e tributi, etc., insolute nel biennio anteriore alla vendita …….V.R .= (V.Q. * 10%)……...	**€.**	**6.778,29**
VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE… V.C.I. = (V.Q .- V.R.) ……..	**€.**	**59.004,66**
VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE ARROTONDATO PER DIFETTO (EURO CINQUANTANOVEMILA/00) ……	***€.***	***59.000,00***

Manduria, lì 24.04.2026

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni



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

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d6288860323d34