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 Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 339 / 2023 R.G.E.

promossa da

ITACA SPV S.R.L.

contro

[redacted]

*RELAZIONE ** TECNICA*

Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 / 5 - Documentazione Varia

Allegato n. 3/5 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 4 / 5 - Documentazione : Catastale e Ispezione Ipotecaria

Allegato n. 5/5 - Documentazione Notarile

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 339 / 2023 R.G.E.

promossa da

ITACA SPV S.R.L.

contro

[redacted]

nomina quale esperto stimatore : **17/11/2023**
nomina custode compendio immobiliare**: Istituto Vendite Giudiziarie Taranto**
accettazione incarico : **17/11/2023**
udienza : **18.04.2024**

In data **17.11.2023** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO,* ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella *procedura* ***n. 339 / 2023 RGE;***

In data ***17.11.2023*** 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:

- 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;

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

- 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 riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

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 del caso una bozza di progetto di divisione;

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

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;

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

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

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: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

DESCRIZIONE DEL BENE RICAVATO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Proc. N°	*Lotto*	*Descrizione bene*
Comune di TARANTO - (TA) – Via Grazia Deledda, n. 14 (reale 12 palazzina F)		
339 / 2023	*UNICO*	**Piena proprietà** - unità immobiliare sita in Taranto alla Via Grazia Deledda n. 14 riportata nel NCEU al foglio 202, particella 754, sub. 13, Via Grazia Deledda, n. 14, Cat. A/4
Il tutto con ogni accessorio e dipendenza e corrispondente quota delle parti comuni dell'edificio		

DESCRIZIONE CATASTALE STORICA – CATASTO FABBRICATI
UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI TARANTO (TA) Località Tamburi"
in Via Grazia Deledda, n. 12 scala F – Piano 3^

Situazione Unità immobiliare dal 25/11/2008

N.	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*	
1		202	754	13	1		A/4	4	5,5 vani		€.511,29	Variazione del 25/11/2008 Pratica n. TA 0235130 in atti dal 25/11/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32584.1/2008)
Indirizzo:	VIA GRAZIA DELEDDA, n.14 – Piano 3											
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazione	di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 202 pla 93 sub 13 per allineamento mappe											

Situazione Unità immobiliare dal 04/11/2014

N.	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*	
1		202	754	13	1		A/4	4	6 vani		€.557,77	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/11/2014 Pratica n. TA 0180610 in atti dal 04/11/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 94064.1/2014)
Indirizzo:	VIA GRAZIA DELEDDA, n. 14 Piano 3											
Notifica							Partita			Mod. 58		
Annotazione	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Situazione Unità immobiliare dal 04 /11 / 2015

N.	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*	
1		202	754	13	1		A/4	4	6 vani		€.557,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2015 Pratica n. TA 0190506 in atti dal 04/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.111582.1/2015)
Indirizzo:	VIA GRAZIA DELEDDA, n. 14 Piano 3											
Notifica							Partita			Mod. 58		
Annotazione	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

Situazione Unità immobiliare dal 09 /11 / 2015												
N.	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*	
1		202	754	13	1		A/4	4	6 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoper-te**:86 mq.	€.557,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2015 Pratica n. TA 0190506 in atti dal 04/11/2015 VARIA-ZIONE DI CLASSAMENTO (n.111582.1/2015)
Indirizzo:	VIA GRAZIA DELEDDA, n. 14 Piano 3											
Notifica					Partita				Mod. 58			
Annotazione	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 25/11/2008			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
DATI DERIVANTI DA	del 25/11/2008 Pratica n. TA0235130 in atti dal 25/11/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.32584.1/2008)		

Situazione degli intestati dal 04/05/2016			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2016 [redacted] – Voltura n. 12360.1/2016 – Pratica n TA0111154 in atti dal 05/12/2016		

Situazione degli intestati dal 23/03/2017			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/03/2017 Pubblico Ufficiale MOBILIO EMILIA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 8974 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4053.1/2017 Reparto PI di TARANTO in atti dal 24/03/2017		

Situazione Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992											
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*	
	202	93	13	1		A/4	4	5,5 vani		€. 511,20 £.990.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tarif-fario
Indirizzo:	VIA GRAZIA DELEDDA, n. 14 Scala F Interno 5 Piano 3										
Notifica					Partita				Mod. 58		

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

Situazione Unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
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*	
	202	93	13	1		A/4	4	5,5 vani		€. 1.14 £. 2.216	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo:	VIA GRAZIA DELEDDA, n. 14 Scala F Interno 5 Piano 3										
Notifica						Partita	40040		Mod. 58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Situazione degli intestati relativa ad un atto del 13/11/1983 (antecedente all'impianto meccanografico) dal 25/11/2008			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
DATI DERIVANTI DA	Documento del 13/11/1983 Voltura in atti dal 02/06/1989 Sede TARANTO (TA) Registrazione UR Sede TARANTO (TA) Voltura 733 n. 81 del 10/05/1984 (n.4299/1984)		

Situazione degli intestati dal 01/03/2017			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2007 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 2008 n. 370 – registrato in data 28/02/2008 – [redacted]		

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

LOTTO UNICO											Procedura N. 339 / 2023	
CATASTO URBANO - COMUNE DI TARANTO (TA)												
DATI AGGIORNATI – alla data del 24/02/2024												
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		202	754	13	1		A/4	4	6 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoper-te**:86 mq.	€. 557,77	VIA GRAZIA DELEDDA, n. 14 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTO di Proprietà
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
DATI DERIVANTI DA	atto del 23/03/2017 Pubblico Ufficiale MOBILIO EMILIA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 8974 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4053.1/2017 Reparto PI di TARANTO in atti dal 24/03/2017		

Operazioni peritali

Il giorno **17.gennaio,2024**, ho inviato al [redacted] una comunicazione a mezzo raccomandata A/R e, all'**Istituto Vendite Giudiziarie *di Taranto*** a mezzo **pec,** con la quale gli informavo, che il giorno **23.febbraio.2024** *alle* ***ore 9,30,*** mi sarei portato presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ubicata nel Comune di Taranto (TA) in Via Grazie DELEDDA, 14, Piano 3^, per eseguire i rilievi necessari all'espletamento del mandato affidatomi dal *Sig. Giudice Dott. Andrea PAIANO del Tribunale di Taranto*.-

Sopralluoghi

In data **23.02.2024** alle **ore 9.30**, mi sono portato nel Comune di Taranto (TA) – località Tamburi in Via Grazia Deledda, n. 12 Palazzina F (catastalmente n. 14), davanti al portone d'ingresso dell'edificio di cui l'unità immobiliare in esame ne è parte. Sul posto è presente per l'**IVG di Taranto** il custode giudiziario Sig. [redacted] Ad attenderci all'interno dell'appartamento oggetto di espropriazione [redacted] nessun altro era presente. Eseguite le formalità di rito, ho eseguito i rilievi planimetrici e fotografici al compendio immobiliare oggetto di espropriazioni necessarie per redigere la relazione di stima richiestami. [redacted] mi ha dichiarato che:

a) l'amministrazione del condominio è tenuta a turno dai condomini dell'edificio;
b) al momento l'amministratore è il sig. [redacted];
c) la quota condominiale è di *€. 20,00 mensili*, questa comprende la pulizia delle scale, luce scala e la manutenzione cisterne.
d) negli ultimi quattro anni non sono stati eseguiti lavori di manutenzione (ordinaria e straordinaria);
e) non sono previste interventi di manutenzione all'edificio;
f) di essere in regola con il pagamento delle quote condominiali.

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

Re individuazione del lotto di vendita	
LOTTO UNICO	*Procedura N. 339 /2023*

Descrizione del bene

*Catasto Urbano - Comune di TARANTO – Via Grazia DELEDDA, n. 12 – Palazzina F , Piano 3^*
(catastalmente è riportato erroneamente come Via Grazia Deledda, 14)

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende:

Appartamento senza ascensore, non di lusso, facente parte del complesso edilizio ubicato in Taranto – rione Tamburi - alla Via Grazia Deledda, n. 12 palazzina F,(catastalmente al civico 14), piano terzo, con ingresso a dx salendo le scale, composto di sei vani catastali;

Locale deposito posto al piano terra di esclusiva pertinenza dell'appartamento sopra citato, con ingresso da via Grazia Deledda, snc. attraverso un corridoio comune.

Confine :

appartamento : con vano scala, con via Grazia Deledda con proprietà [redacted] salvo se altri.

Locale deposito: con proprietà [redacted], salvo se altri .

L'intero compendio immobiliare è censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Taranto - foglio **202**, particella **754, sub 13**, Zona Censuaria **1**, **Via** Grazia Deledda, n. 14 – **Piano:** 3^, categoria **A/4,** classe **4,** vani **6,0,** R.C.€. **557,77.**

DATI ORIGINALI

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		202	754	13	1		A/4	4	6 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoper-te**:86 mq.	€. 557,77	VIA GRAZIA DELEDDA, n. 14 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTO di Proprietà
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA	atto del 23/03/2017 Pubblico Ufficiale MOBILIO EMILIA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 8974 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4053.1/2017 Reparto PI di TARANTO in atti dal 24/03/2017

Caratteristica zona

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione si trova all'interno di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Taranto- rione Tamburi – in Via Grazia Deledda, 12, Edificio F. Il complesso edilizio si trova in una zona periferica dell'abitato con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciale.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici. Il rione Tamburi è interessato da agenti inquinanti derivati dalla vicinissima area di stoccaggio delle polveri minerari posti a servizio dell'impianto siderurgico (ex ILVA).

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

Complesso edilizio

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende un appartamento posto al terzo piano con ingresso a destra salendo le scale dell'edificio F di Via Grazia Deledda, n. 12 e il locale deposito di esclusiva pertinenza dell'appartamento sopra citato, posto al piano terra dello stesso edificio con ingresso da via Grazia Deledda, snc. La palazzina è composta di un piano terra (adibito a locale deposito di pertinenza esclusiva degli appartamenti soprastanti) e di numero quattro piani superiori (adibiti a civile abitazione). - La facciata principale prospiciente la strada si presenta ammalorata in più punti. Il portone d'ingresso è realizzato a doppia anta. L'androne scala si presenta pavimentato con scaglie di marmo e con le pareti rivestite con piastrelle in ceramica.-

L'edificio non è dotato di ascensore.



Lotto Unico
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Appartamento ubicato nel Comune di Taranto – Rione "Tamburi" in Via Grazia Deledda, n. 12, palazzina F, situato al terzo piano, di una palazzina **senza ascensore**, con porta d'ingresso a destra salendo le scale e di un locale deposito di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano terra, con ingresso dal portone prospiciente Via Deledda , snc. posto a sx del portone d'ingresso civico 12, palazzina F.-

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

L'appartamento nel suo interno si compone di un ingresso-salone, due vano letto, cucina-pranzo, w.c, ripostiglio e disimpegno. Adiacente ai vani ingresso-salone e cucina pranzo, di prospetto la sede stradale con accesso dal vano cucina-pranzo vi è un balcone.- L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico, idrico, fognante. Non è dotata d'impianto di riscaldamento. Per il riscaldamento e il raffreddamento degli ambienti sono utilizzati condizionatori a muro con split esterne e stufe elettriche.- L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP e alla rete cittadina del Gas. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno lamellare con tapparelle in PVC elettriche. I materiali impiegati *sono del tipo economico.*

Il vano deposito di esclusiva pertinenza dell'appartamento sopra descritto si trova al piano terra ed è composto di un unico locale, con portoncino d'ingresso di ferro, con due finestrini senza infissi. L'impianto elettrico è scadente non a norma, il pavimento è in cemento. I materiali impiegati *sono del tipo mediocre- scadenti.*

Descrizione Consistenza Immobiliare

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è posta all'interno di una palazzina priva di ascensore, ubicata nel Comune di Taranto (TA) – Rione "Tamburi" in Via Grazia Deledda, n. 12 (catastalmente 14) palazzina F.- Questa si compone di un appartamento al terzo piano e di un locale deposito al piano terra.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è a destra salendo le scale. L'interno dell'appartamento si compone di: un ingresso-salone, due vano letto, cucina-pranzo, w.c, ripostiglio e disimpegno. Adiacente ai vani ingresso-salone e cucina pranzo, di prospetto la sede stradale si trova ubicato un balcone con accesso solo dal vano cucina-pranzo.

Il vano deposito di esclusiva pertinenza dell'appartamento sopra descritto si trova al piano terra ed è composto di un unico locale. La porta d'ingresso si trova di fronte al corridoio condominiale. Vi sono all'interno del locale due finestrini senza infissi. L'impianto elettrico è scadente non a norma. Il pavimento è in cemento.

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 95,53**, per una superficie utile di circa **mq. 79.,97.** *L'unità abitativa è dotata di un balcone prospiciente Via G. Deledda della superficie utile di circa* ***mq. 9,05,*** *per una superficie totale di circa* ***mq. 9,70.***_

Il vano deposito a piano terra *(denominato cantina)* di pertinenza esclusiva dell'appartamento sopra descritto misura una superficie utile di **circa mq. 14,01**, per una superficie complessiva di circa **mq. 15,40.**

L'intero compendio immobiliare misura una *superfice commerciale di* **mq. 102,31.-**

La struttura portante verticale è stata realizzata in muratura locale, la copertura è piana.-

Il compendio immobiliare (appartamento e locale deposito) è censito presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA)* - al foglio **202** – Particella **754** - Sub **13** - Zona Censuaria **1** - Categoria **A/4** - Classe 4^ - Consistenza **6** ***vani*** – Superficie Catastale Tota-

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

le: 89 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 86 mq. – Rendita ***€. 557,77*** – Via Grazia Deledda, n. 14 (realmente n. 12 – palazzina F), Piano : 3^ -

in ditta:

[redacted] **– Proprietà 1/1**

Confini

L'appartamento confina: con vano scala, con via Grazia Deledda con proprietà [redacted]i, salvo se altri come meglio di fatto.

Il vano deposito confina: con proprietà [redacted] salvo se altri come meglio di fatto

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare posta al terzo piano oggetto di espropriazione è parte integrante della palazzina F ubicata nel Comune di Taranto (TA) in Via Grazia Deledda, 12 (catastalmente 14). Di pertinenza esclusiva della consistenza immobiliare sopra descritta vi è un vano deposito posto al piano terra della medesima palazzina.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di tufo locale, la copertura è piana. I muri perimetrali dell'appartamento e del vano deposito misurano uno spessore di circa cm. 45/50; le tramezzature interne hanno uno spessore di cm. 10, i muri portanti interni misurano cm. 45/50. Tutti i vani dell'appartamento, sono completi d'intonaco per civile abitazione e tinteggiati; la pavimentazione dell'appartamento è in ceramica.

Le pareti dell'angolo cottura vano cucina e dei bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. I bagni sono completi di sanitari e rubinetteria, Gli infissi esterni sono in legno lamellare con tapparelle elettriche in PVC. Nei vani: Ingresso-Salone, Letto 1, Letto 2 e disimpegno vi è realizzato un controsoffitto in cartongesso con faretti interni.

Le porte interne sono in legno tamburato. L'abitazione è dotata d'impianto elettrico, idrico e fognante. L'appartamento non è dotato d'impianto termico, per il riscaldamento e il raffreddamento degli ambienti si utilizzano condizionatori a muro con split esterni e stufe elettriche.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica e fognante dell'AQP e alla rete del Gas cittadino. I materiali impiegati sono *del tipo economico.*

Il vano deposito si presenta con le pareti e volte con intonaco per civile abitazione. L'impianto elettrico è scadente non a norma, il pavimento è realizzato in cemento. Il portoncino d'ingresso è in ferro. Le due finestre sono prive di infissi esterni.-

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si presenta in **NORMALE** stato di manutenzione e conservazione, mentre il vano deposito si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione **MEDIOCRE.**

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 Taranto (TA)** come segue:

COMUNE DI TARANTO (TA)													
CATASTO FABBRICATI													
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		202	754	13	1		A/4	4	6 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoper-te**:86 mq.	€. 557,77	VIA GRAZIA DELEDDA, n. 14 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTO di Proprietà
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/03/2017 Pubblico Ufficiale MOBILIO EMILIA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 8974 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4053.1/2017 Reparto PI di TARANTO in atti dal 24/03/2017		

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 202 particella 754 sub 13** rappresentata nella planimetria catastale depositata in data **04/11/2014 protocollo TA0180610** presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati– Direzione Provinciale di Taranto – ***risulta non conforme*** con la consistenza immobiliare rilevata in loco.- La difformità rilevata consiste:

a) ***è stata demolita la tramezzatura interna riportata nella planimetria catastale posta tra quello che era l'ingresso e la cucina, ricavando un unico vano con destinazione attuale ingresso-salone. Si è adibito a cucina-pranzo il vano adiacente posto a Ovest dell'attuale ingresso-salone.***

Le difformità catastali riscontrate possono essere sanata con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali – Ufficio del Territorio di Taranto di una pratica catastale "Docfa", per variazione interna – il costo complessivo (spesa e onorario) ammonta a circa **€. 350,00=**

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dalla **Dott.ssa Emilia MORBILLO,** Notaio in Taranto (TA) in data **23.03.2017** repertorio 8974, raccolta n. 6857, è riportato quanto segue: "…..*che l'immobile in oggetto è porzione*

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

del fabbricato costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi di carattere urbanistico."

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **19.02.2024** previo appuntamento telefonico, mi sono recato presso l'Ufficio Direzione Edilità – Urbanistica di Taranto per prendere visione ed estrarne copia di elaborati progettuali rilasciati.

Lo stabile cui l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ne è parte è stato edificato su progetto presentato dalla **I.N.C.I.S. – GESTIONE INA-CASA** ed approvato dalla Commissione Edilizia in data **29.10.1960**. In seguito è stato rilasciato il Nulla-Osta per Esecuzione dei Lavori n. 333/1960. Dagli atti depositati, non risulta rilasciato nessun certificato di abitabilità.

Confrontando la consistenza immobiliare rilevata con gli elaborati grafici allegato al Nulla-Osta n. 333 / 1960 ho rilevato quanto segue:

a) il vano deposito a piano terra di pertinenza esclusiva dell'appartamento risulta conforme per dimensione e ubicazione. Mentre non è conforme nella parte condominiale.

b) l'appartamento in esame non risulta conforme con l'elaborato progettuale allegato al Nulla-Osta sopra menzionato**.**

La difformità rilevata consiste in una diversa distribuzione degli spazzi interni con variazione di prospetto (chiusura di un finestrino e modifica di una finestra)**.**

Le difformità riscontrate si possono sanare con la presentazione di una SCIA in Sanatoria – da presentare presso il Comune di Taranto con il pagamento di una sanzione amministrativa. – il costo complessivo (versamento diritti, sanzione, onorario, ecc.) ammonta a circa **€. 3.500,00=**

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

L'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è costituito dall'appartamento al terzo piano e del vano deposito al piano terra situati all'interno della palazzina ubicata in **TARANTO** alla Via *Grazie DELEDDA, 12 – Palazzina F* .

L'intero compendio immobiliare in esame è censito presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati* - *Comune di Taranto (TA*) - al foglio **202** – Particella **754** - Sub **13** - Zona Censuaria **1** - Categoria **A/4** - Classe 4^ - Consistenza ***6,0 vani*** – Superficie Catastale Totale: 89 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 86 mq. – Rendita ***€. 557,77*** – Via Grazia Deledda, n. 14, (realmente n. 12 palazzina F) Piano : 3 - in ditta:

[redacted]

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

- [redacted]

[redacted]

- [redacted]

[redacted]

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

di 1/1 di piena proprietà – Denunzia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il **10/04/1984 denunzia n. 81 volume n. 733**, Trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data **05/02/1988 ai nn. 2177- 2694.**

(*non sono trascritti atti di accettazione di eredità*)

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 339 / 2023						
diritto	*qt*	*perv. per*	*rogante*	*data atto*	*data trascr.*	*Nr/Part. Nr/Gen*
Comune di Taranto (TA) – unità immobiliare Via Grazia DELEDDA, n. 12, palazzina F – Piano: 3^ - Fg. 202, p.lla 754 (ex 93) sub 13						
[redacted]	1/1	Atto di Compravendita	*Dott.ssa* Emilia MOBILIO Notaio in TARANTO	23/03/2017	*24/03/2017*	*4053/5644*

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 202 - part.lla 754 sub 13 Ctg A/4 cl. 4						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
14495	*19310*	*08/08/2017*	Certificato di denunciata successione	[redacted]	[redacted]	*ATTO AMMINISTRATIVO del 02/12/2016 numero di Repertorio 4229/9990/16 Ufficio Registro TARANTO (TA)*

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 202 - part.lla 754 sub 13 Ctg A/4 cl. 4						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
4052	*5643*	*24/03/2017*	Accettazione Tacita Eredità	[redacted]	[redacted]	*ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/03/2017 numero di Repertorio 8974/6857 Dott.ssa Emilia MOBILIO Notaio in Taranto*

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

TRASCRIZIONE *Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 202 - part.lla 754 sub 13 Ctg A/4 cl. 4*						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
26069	*38199*	*27/12/2010*	Certificato di denunciata successione	[redacted]	[redacted]	*ATTO AMMINISTRATIVO del 28/02/2008 numero di Repertorio 370 / 2008/ 8 Ufficio Registro TARANTO (TA)*

TRASCRIZIONE *Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 202 - part.lla 754 sub 13 Ctg A/4 cl. 4*						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
4051	*5642*	*24/03/2017*	*Accettazione tacita Eredità'*	[redacted]	[redacted]	*ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/03/2017 numero di Repertorio 8974/6857 Dott.ssa Emilia MOBILIO Notaio in Taranto*

TRASCRIZIONE *Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 202 - part.lla 754 sub 13 Ctg A/4 cl. 4*						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
2177	*2694*	*05/02/1988*	Certificato di denunciata successione	[redacted]	[redacted]	*Denunzia di Successione Denunzia n. 81 volume 733 presentata in data 10/05/1984 Ufficio del Registro di TARANTO*

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

TRASCRIZIONE *Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 202 - part.lla 754 sub 13 Ctg A/4 cl. 4*						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
4053	5644	*24/03/2017*	Compravendita	[redacted]	[redacted]	*ATTO PUBBLICO NOTARILE del 23/03/2017 repertorio n. 8974/6857 Dott.ssa Emilia MOBILIO Notaio in Taranto*

ISCRIZIONE *Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 202 - part.lla 754 sub 13 Ctg A/4 cl. 4*						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
885	5645	*24/03/2017*	Ipoteca Volontaria	UNICREDIT SPA Roma	[redacted]	*ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/03/2017 Repertorio n. 8975/6858 Dott.ssa Emilia MOBILIO Notaio in TARANTO*

TRASCRIZIONE *Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 202 - part.lla 754 sub 13 Ctg A/4 cl. 4*						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
22025	28755	*03/11/2023*	Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili	*ITACA SPV SRL Conegliano (TV) c.f.: 05310700264 per la quota di proprietà 1/1*	[redacted]	*Atto Giudiziario del 06/10/2023, rep. n. 5101 UNEP C.A. Lecce Sez. dist. di TARANTO*

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

Stato di possesso			
Titolo	*Atto*	*Data Provvedimento*	*Canone Annuo*
occupato	Il compendio immobiliare è occupato dal sig. [redacted]		

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	NO	SI	NO

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

Metodo di stima

Per determinare il valore dell'immobile 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 hanno contribuito nel determinare il valore di mercato dell'unità in essere. Ho tenuto conto anche del data base *dell'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Taranto e di quanto riportato nei borsini immobiliari*.

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.

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

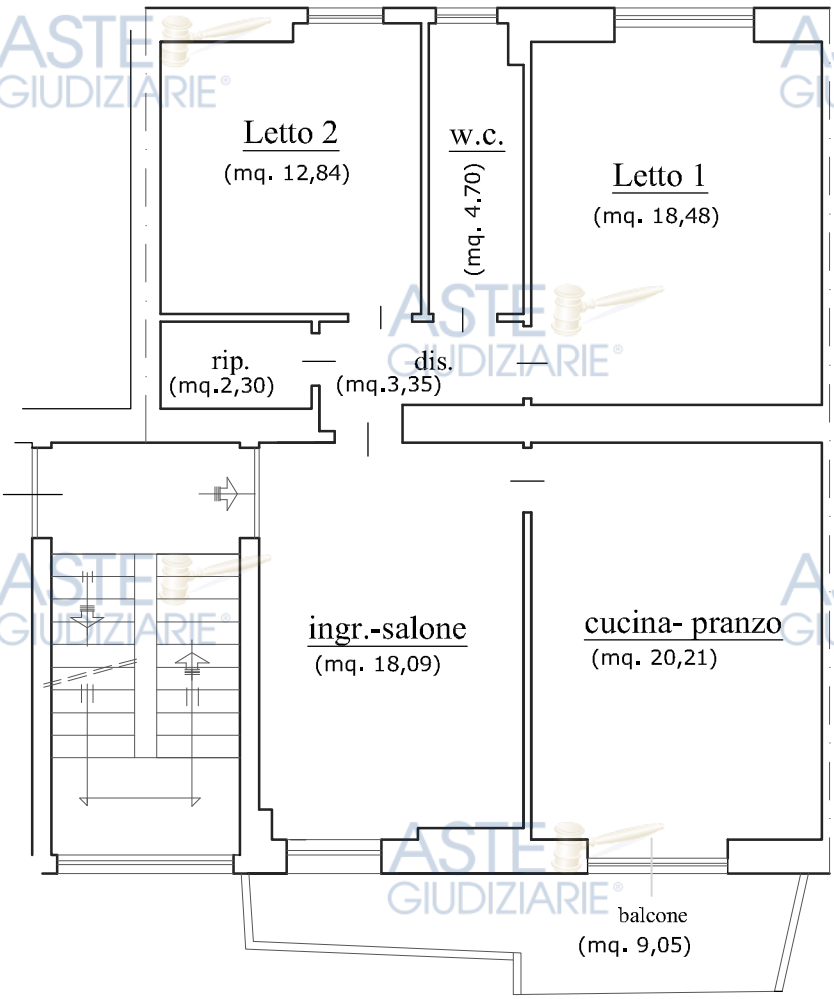
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
Firmato Da: DE

TABELLA TECNICA							
VANI	**Superficie Utile Abitabile - S.U.A.**		**Superficie Coperta**		**Coefficiente Perequazione**	**Superficie Commerciale**	
Ingresso-salone	mq	18,09					
disimpegno	mq	3,35					
cucina-pranzo	mq	20,21					
letto (1)	mq	18,48					
letto (2)	mq	12,84					
w.c.	mq	4,70					
ripostiglio	mq	2,30	mq.	95,53	**1**	MQ.	**95,53**
TOTALE	**MQ**	**79,97**					
Locale deposito	mq.	14,01	mq.	15,48	**0,25**	MQ	**3,87**

Descrizione	**Superficie Utile**		**Superficie Coperta**		**Superficie Totale**	**Coefficiente Perequazione**		**Superficie Commerciale**	
balcone	mq.	9,05	mq.	9,70	**9,70**	**0,30**	coefficiente da applicare fino alla superficie di i 25 mq.	**mq.**	**2,91**
						0,15	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 mq.		
SUPERFICIE COMMERCIALE								**MQ.**	**102,31**

Firmato Da: DE FILIPPIS DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a2e2
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
Art. 17 bis, c. 3 bis, del D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni

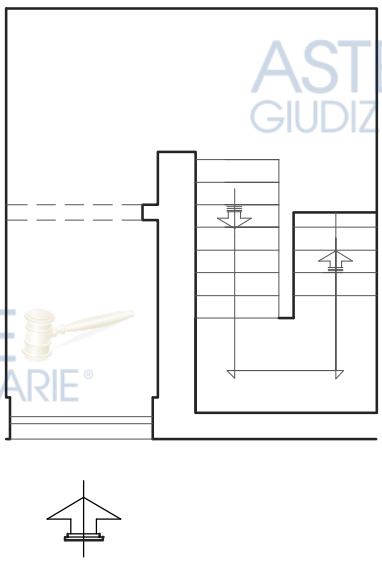
# Pianta Piano Terzo
h = m. 2.80



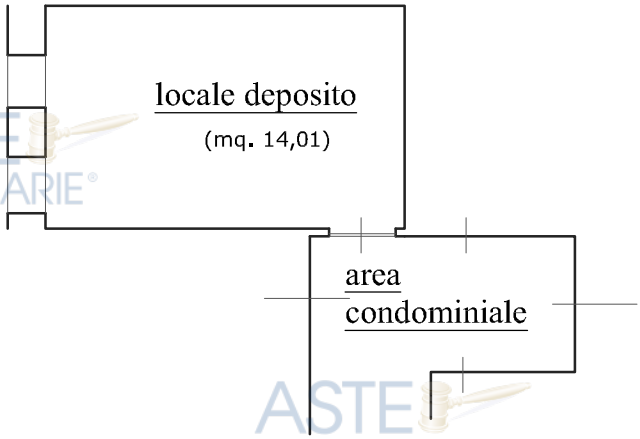
scala 1/100

Via Grazia Deledda, n. 12 scala F

Pianta Piano Terra
androne scala



# Pianta Piano Terra
h = m. 2.60



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giust. del 07/11/2012

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

Descrizione sintetica

L O T T O Unico

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è posta all'interno di una palazzina priva di ascensore, ubicata nel Comune di Taranto (TA) – rione "Tamburi" in Via Grazia Deledda, n. 12 (catastalmente 14) palazzina F.- Questa si compone di un appartamento posto al terzo piano e di un locale deposito al piano terra.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è a destra salendo le scale. L'interno dell'appartamento si compone di: un ingresso-salone, due vano letto, cucina-pranzo, w.c, ripostiglio e disimpegno. Adiacente ai vani ingresso-salone e cucina pranzo, di prospetto la sede stradale si trova ubicato un balcone con accesso solo dal vano cucina-pranzo.

Il vano deposito di esclusiva pertinenza dell'appartamento sopra descritto si trova al piano terra ed è composto di un unico locale. La porta d'ingresso si trova di fronte al corridoio condominiale.

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 95,53**, per una superficie utile di circa **mq. 79.,97.** *L'unità abitativa è dotata di un balcone prospiciente Via G. Deledda della superficie utile di circa* ***mq. 9,05,*** *per una superficie totale di circa* ***mq. 9,70.***_

Il vano deposito a piano terra *(denominato cantina)* di pertinenza esclusiva dell'appartamento sopra descritto misura una superficie utile di **circa mq. 14,01**, per una superficie complessiva di circa **mq. 15,40**. L'intero compendio immobiliare misura una *superfice commerciale di* ***mq.*** **102,31**

La struttura portante verticale è stata realizzata in muratura locale, la copertura è piana..-

La consistenza immobiliare sopra descritta (appartamento e locale deposito) è censita presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA*) - al foglio **202** – Particella **754** - Sub **13** - Zona Censuaria **1** - Categoria **A/4** - Classe 4^ - Consistenza **6** ***vani*** – Superficie Catastale Totale: 89 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 86 mq. – Rendita ***€. 557,77*** – Via Grazia Deledda, n. 14 (realmente n. 12 – palazzina F), Piano : 3^ -

in ditta:

[redacted]

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

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 **codice zona D85 – Fascia/Zona** *Periferica/QUARTIERE TAMBURI CROCE,PORTA NAPOLI,...."* e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima, il sottoscritto, ritiene di adottare per l'immobile oggetto di valutazione *un valore pari a* **€. 320 / mq**. - valore massimo per un abitazione di tipo economico con stato di conservazione **"Normale".**

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

dove

Sperf. Comm/le		Valore di Mercato €/mq			**Valore Totale = Vt**	
mq	**102,31**	**320**			€	**32 739,20**

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

2 - Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi (V2)

In base a tale criterio il valore si calcola nel modo seguente:

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	Fitto Mensile
102,31	**2,20**	€. **225**

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

Fitto mesnile		mesi	Reddito Annuale Lordo
€.	**225**	12	**2701**

Calcolo Spese, tasse,ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese,tasse,ecc.
€ 2700,98	**10**	**€ 270,10**

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese,tasse,ecc.	Reddito netto = Rn
€. 2700,98	€. 270,10	**€. 2 430,89**

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***
€ 2 430,89	7,52	€. **32 325,61**

VALUTAZIONE FINALE = (V + V2) / 2

Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale
	32 739,20	32 325,61	€ **32 532,40**

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt.Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. **3850,00**

Valore Commerciae	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 32 532,40	€ 3850,00	€ **28 682,40**

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE

OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

VALORE TOTALE..€. 28.682,40 arrotondato a €. 29.000,00 (Euro Ventinovemila/00)

Manduria, lì 26.02.2024

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: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

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 Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 339 / 2023 R.G.E.

promossa da

ITACA SPV S.R.L.

contro

[redacted]

Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica

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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

FOTO ESTERNO



ANDRONE SCALA



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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

INGRESSO APPARTAMENTO – VANO SCALA



INGRESSO - 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: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc



CUCINA - PRANZO



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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

LETTO 1



LETTO 2



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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

BAGNO



DISIMPEGNO E RIPOSTIGLIO



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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc

LOCALE DEPOSITO – PIANO TERRA – PARTE COMUNE



INTERNO LOCALE DEPOSITO



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

Firmato Da: DE PASQUALE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d6ae2cc86a176ff5f3db05effe1dfcc