TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124/2025

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
  [redacted] viale dell'Agricoltura n.7 - Verona

- CONTROPARTE (Debitore):

  Sig. *Omissis* (cod.fisc.: *omissis*) nato a Taranto il 13 novembre 1975, residente in Via Archimede *omissis* in Taranto

  Sig.ra *Omissis* (cod.fisc.: *omissis*) nata a Taranto il 30 dicembre 1977, residente in Via Grazia Deledda n. 59 in Taranto

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

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

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Taranto
Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 124/2025

Su istanza della [redacted], società di diritto italiano, con sede legale in Verona, viale dell'Agricoltura n.7, capitale sociale € 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale [redacted] p.iva [redacted], in persona del Dott. [redacted], a tanto abilitato in forza di procura speciale rilasciata in data 19.10.2022 dal Dott. [redacted], legale rappresentante della società [redacted], a rogito per notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, (Rep.n. 777770, Racc. n. 29100), che agisce in qualità di procuratore speciale di [redacted] con sede in Roma Lungotevere Flaminio n. 18, capitala sociale di € 10.000,00, i.v., codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno n. [redacted], in virtù di procura speciale rilasciata in data 15.10.2019 dal Dott. [redacted], nato a Conegliano il 28 ottobre 1974 in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante, autenticata dal Dott. Giorgio Pertegato, notaio in Pordenone, Rep.n. 303088, Racc. n. 34865, registrata a Pordenone in data 19.10.2019 al n. 14095/IT, rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] (cod.fisc.: [redacted]) del Foro di Taranto con studio in Taranto alla via Ovidio n. 22, giusta procura agli atti della presente esecuzione immobiliare, elettivamente domiciliata presso il suo studio professionale sito in Taranto alla via Ovidio n. 22

nei confronti del

Sig. *omissis* (cod.fisc.: *omissis*) nato a Taranto il 13 novembre 1975, residente in Via Archimede *omissis* in Taranto;

e

Sig.ra *omissis* (cod.fisc.: *omissis*) nata a Taranto il 30 dicembre 1977, residente in Via Grazia Deledda n. 59 in Taranto.

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Lassandro Patrizia nata a Köln (Germania) il 05/08/1972, Consulente Tecnico d'Ufficio presso la Procura della Repubblica al n.242, C.F.LSSPRZ72M45Z112L, P. IVA. n. 02521680732, iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n. d' ordine 2023 sez. A, con Laurea in Ingegneria Civile (quinquennale – vecchio ordinamento) indirizzo strutture, conseguita presso il Politecnico di Bari, residente in Ginosa (TA) in via Martiri d'Ungheria n. 158/B, tel. 099.6413718, cell: 347.6828186 e pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu.

AVENDO RICEVUTO

in data 7 luglio 2025 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto *dr.ssa Francesca Zanna*, relativamente all' istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei seguenti immobili:

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.:*OMISSIS*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1
Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2 , R.C. € 482,89;

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

copia del fascicolo della procedura per via telematica,
e si recava presso le istituzioni competenti per acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

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

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

Documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Convocazione sopralluogo;

ALLEGATO 3: Atto di compravendita del 07.12.2007 in Notar Salvatore Mobilio di Taranto rep.n. *omissis* raccolta numero 14431, registrato a Taranto il 17.12.2007 al n. *omissis*;

ALLEGATO 4: Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile del sig. *omissis*;

ALLEGATO 5: Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile della sig.ra *omissis*;

ALLEGATO 6: Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio;

ALLEGATO 7: Visura attuale per immobile foglio 202, particella 30, sub.49;

ALLEGATO 8: Visura storica per immobile foglio 202, particella 30, sub.49;

ALLEGATO 9: Estratto di mappa foglio 202, particella 30, sub.49;

ALLEGATO 10: Elaborato planimetrico catastale foglio 202, particella 30, sub.49;

ALLEGATO 11: Denuncia opere edili del 14 aprile 1965;

ALLEGATO 12: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Reg. n. 144, Anno 1965, Pratica n. 207;

ALLEGATO 13: Dichiarazione di Abitabilità Reg. n. 1044 del 9 ottobre 1967;

ALLEGATO 14: Elaborato progettuale allegato alla pratica edilizia del 14 aprile 1965;

ALLEGATO 15: Rilievo metrico dell'10.09.2025, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30, sub. 49;

ALLEGATO 16: Agenzia del Territorio- Banca dati quotazioni immobiliari- ;

ALLEGATO 17: Verbale di sopralluogo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni forma di riproduzione commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **07/07/2025:** Decreto di nomina Esperto Stimatore (*Cart. 1; All. 1*);
- **08/07/2025:** Deposito atto di giuramento e di accettazione incarico Esperto ed acquisizione documentazione;
- **08/07/2025:** Presa visone degli indirizzi dei debitori pignorati e dell'avvocato rappresentante del creditore pignorante;
- **15/07/2025:** Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandate con A/R ai debitori agli indirizzi verificati presso l' Ufficio cancelleria Tribunale di Taranto e mezzo pec al rappresentante legale del creditore pignorante (*Cart. 1; All. 2*) ;
- **23/07/2025:** Acquisizione documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Taranto, Servizi Catastali (*Cart.1; All.7 – All.8 – All.9 – All.10*);
- **09/09/2025:** Richiesta all'UTC del Comune di Taranto copia titoli abilitativi, agibilità ed eventuale altra documentazione utile relativamente all'immobile allibrato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 202, particella 30, sub. 49 in via Grazia Deledda n. 59, piano VII;
- **09/09/2025:** Richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto del Certificato di Residenza, Stato Civile e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della sig.ra *omissis* e del sig. *omissis*;
- **10/09/2025:** Acquisizione dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto del Certificato di Residenza, Stato Civile e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della sig.ra *omissis* e del sig. *omissis* (*Cart.1; All.4 – All.5 – All.6*);
- **10/09/2025:** Redazione Verbale di Sopralluogo e primo accesso (*Cart.1; All.17)*;
- **25/09/2025:** Acquisizione dall'UTC del Comune di Taranto copia titoli abilitativi, abitabilità ed elaborato progettuale relativamente all'immobile allibrato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 202, particella 30, sub. 49 in via Grazia Deledda n. 59, piano VII;
- **26/09/2025:** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell' area;
- **26/09/2025:** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

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

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

DATI IMMOBILI

L' immobile oggetto all'esecuzione e della stima è ubicato in Taranto ed è così individuato:

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.:*OMISSIS*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1
Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2, R.C. € 482,89;

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 09/09/2025 alle ore 09.30, successivamente rinviata in data 10/09/2025 alle ore 15.00.
In tale data il CTU, unitamente all'avvocato Valentina Valenti, ausiliario del Giudice, si sono recati presso l'immobile oggetto di stima ed hanno effettuato il primo accesso *(Cart.1, All.17)*.
Il giorno del sopralluogo era presente la sig.ra *omissis*, l'esperto stimatore ing. Lassandro Patrizia e l'avv. Valentina Valenti, ausiliario del G.E.
Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti *(verbale di accesso Cart 1, All.2)*.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita dal ogni altra operazione necessaria ai fini della presente esecuzione immobiliare, l'esperto ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co. 2) c.p.c..
In particolare l'esperto precisa che il creditore procedente:

ha optato per il deposito della "certificazione notarile sostitutiva" , ossia, "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.N.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto *–necessario e funzionale-* ad un procedimento soggetto a contributo unificato –art.18 DPR 115/2002-,
nel quale, il Dott. Niccolò Tiecco, Notaio, certifica quanto segue:

Pignoramento immobiliare trascritto il 14/05/2025 al n. *omissis* di formalità;

Elenco immobili:

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

Comune di Taranto, via Grazia Deledda n.59;

Catasto Fabbricati: Foglio 202, particella 30, sub 49 (ex particella 91 sub 49), piano 7, categ.A/3, classe 2, di vani 5,5, Rendita di Euro 482,89.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione Beni Tribunale di Taranto del 22/02/2016 rep. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 29/06/2016 al n. *omissis* di formalità;
  favore: *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà;
  contro: *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mobilio Salvatore, Notaio in Taranto, del 07/12/2007 rep. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 19/12/2007 al n. *omissis* di formalità; **favore:** *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
  contro: *omissis* nato a Taranto il 26/12/1952 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *omissis* nata a Taranto il 21/05/1956 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Originariamente di proprietà di:
omissis nato a Taranto il 26/12/1952 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e *omissis* nata a Taranto il 21/05/1956 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ad essi pervenuti per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Donato Pirro, Notaio in Taranto, del 15/05/1984 rep. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 23/05/1984 al n. *omissis* di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto, in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, dichiara nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, agli atti della presente esecuzione immobiliare, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 14/05/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria n. *omissis* del 19/12/2007
  favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Taranto Via Regina Margherita N.16)
  e
  contro: *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975, *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977; per Euro 159.600,00 di cui Euro 106.400,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mobilio Salvatore, Notaio in Taranto, in data 07/12/2007 rep. *omissis*.
- Pignoramento Immobiliare n. *omissis* del 14/05/2025
  favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede Roma
  e
  contro: *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975, *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte Appello di Lecce sezione Taranto, del 11/03/2025 rep. *omissis*.

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia dell' Atto notarile pubblico di Compravendita del 07/12/2007 in Notar Salvatore Mobilio di Taranto rep.n. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 17/12/2007 al n. *omissis* di formalità (*Cart.1; All. 3*).

L'esperto, altresì, provvede all'acquisizione degli estratti catastali attuali e storici presso gli Uffici del Catasto di Taranto *(Cart. 1; All.7; All.8),* nonché estratto di mappa (*Cart.1; All.9)* e planimetria (*Cart.1; All.10).*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, pertanto l'esperto provvede all'acquisizione degli stessi unitamente ai certificati di residenza (*Cart.1; All.4; All.5*).

La sig.ra *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 risulta residente in via Grazia Deledda n. 59 in Taranto, così come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto (*Cart. 1, All.5*).

Il sig. *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975 risulta residente in via Archimede, *omissis* in Taranto, così come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto (*Cart. 1, All.4*).

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (*Cart.1; All.6*) si evince che il giorno 20 del mese di luglio dell'anno 2002 hanno contratto matrimonio in Taranto,

il Sig. *omissis*, nato il 13/11/1975 a Taranto, Atto N. 3479 P. 1 S. A anno 1975 Taranto

e

la sig.ra *omissis* nata il 30/12/1977 a Taranto, Atto N. *omissis* A anno 1978 Taranto.

ANNOTAZIONI

Con provvedimento del Tribunale di Taranto in data 22/02/2016 N.R.G. *omissis* /2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni forma di uso commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

Con sentenza del Tribunale di TARANTO n. *omissis* / 2021 in data 17.09.2021 n. RG *omissis* /2019 iscritto a ruolo il 18/10/2019 passata in cosa giudicata è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Alla data dell'Atto di compravendita del 07/12/2007, gli esecutati risultavano regolarmente coniugati.

QUESITO N.1

L'esperto deve provvedere a descrivere l'immobile 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.)

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 31/07/2025 alle ore 09.30, successivamente rinviato in data 10/09/2025 alle ore 15.00. In tale data il CTU, unitamente all'avvocato Valentina Valenti, ausiliario del Giudice, si sono recati presso l'immobile oggetto di stima ed hanno effettuato l'accesso (*Cart. 1; All.17*).

In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l' ausilio di rollina metrica tradizionale e di un misuratore laser, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad *(cfr. rilievo metrico in Cart. 1 Allegato n. 15)* . In tale data, come si può riscontrare nel verbale allegato, *(Cart.1 All.17)* si sono effettuate le indagini necessarie per espletare la presente perizia di stima.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSI*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2 , R.C. € 482,89;

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

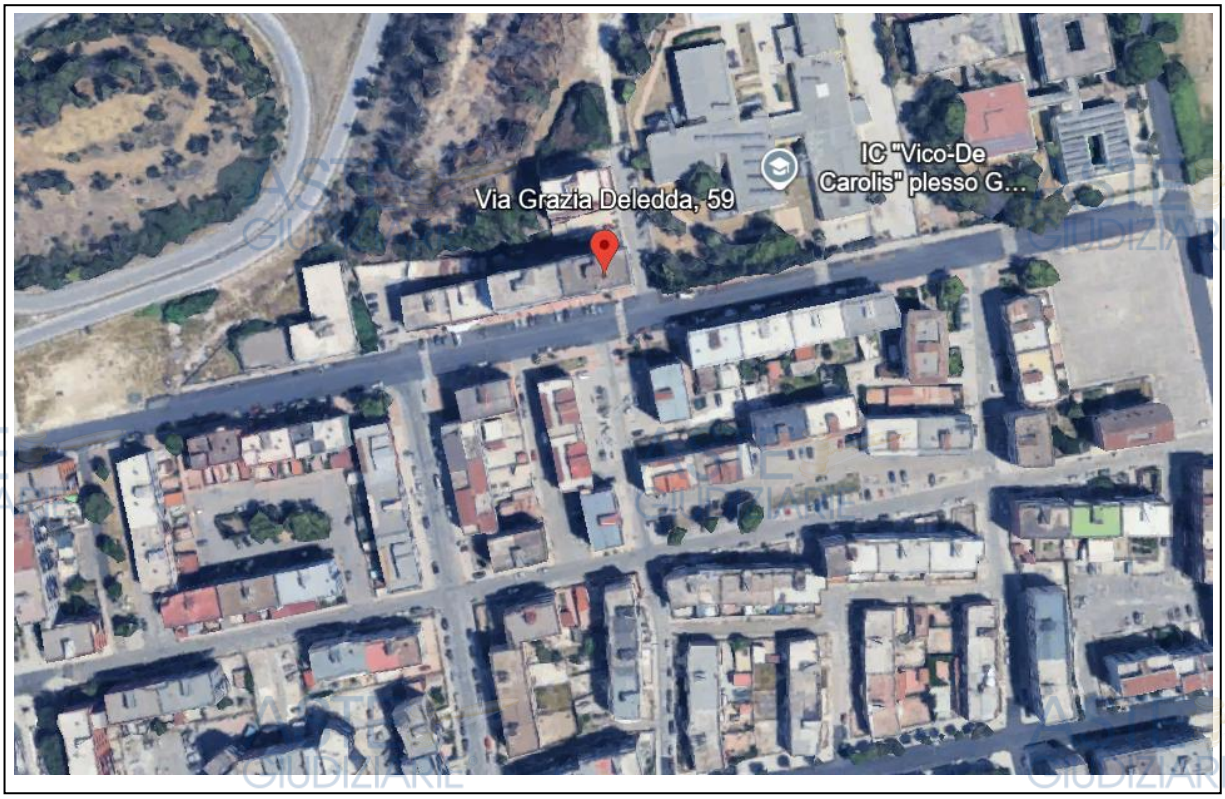
L' esperto ha constatato che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è adibita ad uso civile abitazione. Allo stato attuale, ossia alla data del sopralluogo, risulta abitata dalla sig.ra *omissis*, così come anche documentato dal certificato di residenza (*Cart.1; All.5*).

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732



L'immobile pignorato, è ubicato nel Comune di Taranto ed ha accesso condominiale da Via Grazia Deledda n. 59. L'unità immobiliare pignorata è sita al piano settimo di un più ampio organismo edilizio, munito di ascensore. Confina a nord con cortile interno, a sud con via Grazia Deledda, ad ovest confina con altra unità immobiliare urbana facenti parte del medesimo organismo edilizio e a est confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare urbana. L'immobile presenta sia esternamete sia internamente finiture in mediocre stato di conservazione e di tipo economico. La struttura portante è in cemento armato intelaiata con travi e pilastri. Le chiusure sono tutte orizzontali. La pavimentazione è in gres porcellanato in alcuni ambienti e in marmo tipico degli anni '70, le pareti sono tinteggiate con colori tenui.
Finestre e persiane sono del tipo monoblocco.
L'unità immobiliare non è dotata di riscaldamento seppur munita di elementi radianti.
L'unità immobiliare è dotata dei servizi AQP e ENEL.
Intonaci, pavimenti ed infissi sono in mediocri condizioni di manutenzione.
Gli impianti idrico ed elettrico sono in sufficiente stato di conservazione.
Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone dato che l'appartamento ha luce diretta su tre facciate.
Stando a quanto riportato nei certificati catastali la superficie totale è pari a 137.00 mq mentre il totale escluse le aree scoperte è pari a 128.00 mq.
Dal rilievo effettuato si evince che l'unità immobiliare, presenta una superficie interna netta di 122.30 m^2, un balcone di 7,66 m^2 e una veranda di 26,30 m^2 *(Cart.1 All.15)*.
L'appartamento per civile abitazione, ubicato al settimo piano ha accesso da scala condominiale munita di ascensore ed è composto da cucina di 29.54 mq con accesso al balcone retrostante chiuso con vetrata, un bagno di 8.88 mq, disimpegno di 14.86 mq,

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

camera da letto 1 di 11.78 mq con accesso alla veranda, camera da letto 2 di 18.50 mq con accesso alla veranda, camera da letto 3 di 18.90 mq con accesso alla veranda, camera da letto 4 di 15.20 mq, un ripostiglio di 1.44 mq, un balcone di 7.66 mq e una veranda di 26.30 mq. La veranda risulta essere parzialmente chiusa con vetrata.

In sintesi

I dati catastali reperiti risultano sostanzialmente conformi con le consistenze superficiali rilevate in loco.

Foglio 202 - Particella 30 - sub. 49: abitazione di tipo economico, ubicata al settimo piano, con accesso da vano condominiale munito di ascensore, consistenza 5,5 vani:

- Comune **Taranto**
- Indirizzo **Via Grazia Deledda n.59**
- Particella **30**
- Foglio **202**
- Subalterno **49**
- Piano **7° - con ascensore**
- Categoria **A/3** (abitazione di tipo economico)
- Classe **2**
- Consistenza catastale **5,5 vani**
- Superficie catastale **Totale: 137.00 mq; Totale escluse aree scoperte: 128.00 mq**
- Rendita catastale **€ 482.89**

NOTE CATASTALI ESPERTO:

- Le consistenze catastali risultano essere sostanzialmente conformi con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 10/09/2025.

CONFINI:

A OVEST: altra u.i.u.;
A SUD: via Grazia Deledda;
A EST: vano scala condominiale e altra u.i.u.;
A NORD: cortile interno;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici *(Cart.1 All.10; All.15).*

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

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

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

COMPUTO SUPERFICI

S*uperfici dei singoli ambienti* (computate sulla base del rilievi metrici)

PIANO SETTIMO

- Disimpegno: 14.86 mq
- Cucina/soggiorno: 29.54 mq
- Camera da letto 1 : 11.78 mq
- Camera da letto 2: 18.50 mq
- Camera da letto 3: 18.90 mq
- Camera da letto 4: 15.20 mq
- W.C.: 8.88 mq
- Ripostiglio : 1.44 mq
- Balcone: 7.66 mq
- Veranda: 26.30 mq

- Superficie utile netta interna: 122.30 mq
- Superficie lorda: 135.18 mq
- Superficie balcone: 7.66 mq
- Superficie veranda: 26.30 mq

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

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

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

QUESITO N.2

L'esperto deve indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'espero 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 procedimeto, 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 L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, co.5 del DPR del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il consegumento 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 L.47/1985.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.:*OMISSIS*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1
Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2, R.C. € 482,89;

L' immobile oggetto dell' esecuzione immobiliare n. 124/2025, sito in Via Grazia Deledda n.59 in Taranto, ubicato al piano 7°, con ascensore, dalle indagini presso gli Uffici del Comune di Taranto, effettuati sia tramite richiesta pec sia recandosi personalmente presso lo sportello unico dell'UTC, risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato costruito con regolare titolo abilitativo, ossia, Denuncia di Opere Edili del 14/04/1965 N.26037 (*Cart.1; All.11*) agli atti del Comune di Taranto e Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Registrato al n. 144, Anno 1965, Pratica N. 207 (*Cart. 1, All.12*).
Allegato alla predetta pratica vi è l'elaborato grafico del 25 marzo 1965 (*Cart.1; All.14*).
L'immobile è munito di dichiarazione di abitabilità del 9 ottobre 1967, Registrato al N. 1044 (*Cart. 1; All.13*).
Lo stato di fatto, così come rilevato nel corso del sopralluogo (*Cart. 1; All.15*) è sostanzialmente conforme rispetto all'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.10*).
Si rileva che:

1. la porta posta in opera tra la cucina e il disimpegno, presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.10*) non era di fatto presente (*Cart. 1; All.15*);
2. la tramezzatura interna presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.10*) in cucina non era di fatto presente (*Cart. 1; All.15*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni [redacted] commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

3. la tompagnatura esterna relativamente alla camera da letto 1 presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.10*) risulta traslata verso l'esterno (*Cart. 1; All.15*);
4. rispetto all'elaborato progettuale del 1965 (*Cart. 1; All. 14)* la tompagnatura esterna dell'edificio appare difforme rispetto allo stato di fatto e gli ambianti interni hanno parzialmente una diversa distribuzione; queste variazioni si configurano come abuso edilizio effettuato in fase di costruzione;
5. il balcone prospiciente il cortile interno e la veranda sono stati chiusi con vetrata.

Conteggio delle sanzioni per gli abusi sopra descritti.

1. porta posta in opera tra cucina e disimpegno, presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.10*) non presente allo stato di fatto (*Cart. 1; All.15*);
   Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo € 516.00 per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:
- €1032/00 sanzione opere edili interne, prive di titolo abilitativo, realizzate successivamente rispetto alla costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);
2. tramezzatura interna presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.10*) in cucina non presente allo stato di fatto (*Cart. 1; All.15*);
   Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo € 516.00 per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:
- € 1032/00 sanzione opere edili interne, prive di titolo abilitativo, realizzate successivamente rispetto alla costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);
3. tompagnatura esterna della camera da letto 1 presente sull'elaborato planimetrico catastale (*Cart. 1; All.10*) traslata verso l'esterno nello stato di fatto (*Cart. 1; All.15*);
   Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo € 516.00 per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:
- € 1032/00 sanzione opere edili interne, prive di titolo abilitativo, realizzate successivamente rispetto alla costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);
4. rispetto all'elaborato progettuale del 1965 (*Cart. 1; All. 14)* la tompagnatura esterna dell'edificio appare difforme rispetto allo stato di fatto e gli ambianti interni hanno parzialmente una diversa distribuzione; queste variazioni si configurano come abuso edilizio effettuato in fase di costruzione;
   Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo 516.00 € X 2 = € 1032/00 per opere difformi rispetto agli elaborati progettuali eseguite in fase di costruzione.
5. balcone prospiciente il cortile interno e veranda chiuse con vetrata;
   Per quanto concerne il balcone prospiciente la cucina e la veranda, chiusi con vetrate è possibile sanarli applicando quanto indicato nella Legge Regionale N.13 del 16.06.2008 "Norme per l'abitare sostenibile" – Comune di Taranto Delibera di C.C. n. 18 del 10/02/2017. Essendo esposto a sud-est è definito serra solare o captante capace di generare un apporto termico gratuito all'appartamento ed è conforme alle seguenti prescrizioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni [redacted] commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

A. $S_{netta\ max\ balcone}$ = 7.66 mq < 15 % sup.utile appartamento = (0.15 X 112.30) mq = 18.35 mq
$S_{netta\ max\ veranda\ effettivamente\ chiusa}$ = 12.80 mq < 15 % sup.utile appartamento = (0.15 X 112.30) mq = 18.35 mq
B. Deve essere redatto un atto di vincolo o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatto secondo legge circa la destinazione e le caratteristiche della serra; dovrà inoltre essere riportata negli atti futuri di vendita o donazione;
Per quanto attiene agli atri punti c.d.e.f.g.h.i.j., sono tutti rispettati. Deve essere altresì redatta una relazione tecnica che certifichi il risparmio energetico.
Essendo due serre aventi superficie superiore ai 7 mq si applica una sanzione di € 2000/00 minimi. Le spese tecniche per la presentazione della pratica, ammontano a circa € 1500/00, comprensive degli elaborati grafici.

In conclusione:
1. € 1032/00 sanzione punto 1 per chiusura porta;
2. € 1032/00 sanzione punto 2 per demolizione tramezzatura;
3. € 1032/00 sanzione punto 3 per traslazione tompagnatura esterna;
4. € 1032/00 sanzione punto 4 per abusi in fase di costruzione;
5. € 2000/00 sanzione punto 5 – pratica edilizia serra solare;
6. € 2000/00 presentazione pratica;
7. € 800/00 aggiornamento catastale.

Totale : € 8928/00 minimi per sanare gli abusi edilizi.

QUESITO N.3

L'esperto deve accetare 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; c) 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 procedendo, 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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni forma di riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

QUESITO N.4

L'esperto deve accetare, 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 acquisito il bene, iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

L'esperto, sulla scorta dell'Agenzia del Territorio ha verificato l'immobile, abitazione di tipo economico (A/3) sita in Taranto in Via Grazia Deledda, di 5,5 vani, distinta al catasto con foglio 202, particella 30, sub. 49, risulta avere la seguente identificazione catastale:
Catasto Urbano di Taranto foglio 202, particella 30, sub. 49, Via Grazia Deledda n. 59 al 7°P , classe 2, cat. A/3, vani 5,5, sup. catastale mq 137.00, totale escluse aree scoperte mq 128.00, rendita di Euro 482.89.
Ditta intestata: *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 – piena proprietà per 1/1 – stato civile separata.

Il Dott. Niccolò Tiecco, Notaio, nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale agli atti della presente esecuzione immobiliare, certifica quanto segue:
Pignoramento immobiliare trascritto il 14/05/2025 al n. *omissis* di formalità;

Elenco immobili:
Comune di Taranto, via Grazia Deledda n.59;
Catasto Fabbricati: Foglio 202, particella 30, sub 49 (ex particella 91 sub 49), piano 7, categ.A/3, classe 2, di vani 5,5, Rendita di Euro 482,89.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione Beni Tribunale di Taranto del 22/02/2016 rep. *omissis* /2015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 29/06/2016 al n. *omissis* di formalità;

favore: *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà;
contro: *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mobilio Salvatore, Notaio in Taranto, del 07/12/2007 rep. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 19/12/2007 al n. *omissis* di formalità;

favore: *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni forma di riproduzione o distribuzione commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

contro: *omissis* nato a Taranto il 26/12/1952 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *omissis* nata a Taranto il 21/05/1956 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Originariamente di proprietà di:
omissis nato a Taranto il 26/12/1952 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e *omissis* nata a Taranto il 21/05/1956 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ad essi pervenuti per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Donato Pirro, Notaio in Taranto, del 15/05/1984 rep. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 23/05/1984 al n. *omissis* di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto, in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, dichiara nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, agli atti della presente esecuzione immobiliare, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 14/05/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria n. *omissis* del 19/12/2007

favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Taranto Via Regina Margherita N.16)
e
contro: *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975, *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977; per Euro 159.600,00 di cui Euro 106.400,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mobilio Salvatore, Notaio in Taranto, in data 07/12/2007 rep. *omissis*.

- Pignoramento Immobiliare n. *omissis* del 14/05/2025

favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede Roma
e
contro: *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975, *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte Appello di Lecce sezione Taranto, del 11/03/2025 rep. *omissis*.

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia dell' Atto notarile pubblico di Compravendita del 07/12/2007 in Notar Salvatore Mobilio di Taranto rep.n. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 17/12/2007 al n. *omissis* di formalità (*Cart.1; All. 3*).
L'esperto, altresì, provvede all'acquisizione degli estratti catastali attuali e storici presso gli

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

Uffici del Catasto di Taranto *(Cart. 1; All.7; All.8),* nonché estratto di mappa (*Cart.1; All.9)* e planimetria (*Cart.1; All.10).*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, pertanto l'esperto provvede all'acquisizione degli stessi unitamente ai certificati di residenza (*Cart.1; All.4; All.5*).

La sig.ra *omissis* nata a Taranto il 30/12/1977 risulta residente in via Grazia Deledda n. 59 in Taranto, così come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto (*Cart. 1, All.5*).

Il sig. *omissis* nato a Taranto il 13/11/1975 risulta residente in via Archimede, *omissis* in Taranto, così come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto (*Cart. 1, All.4*).

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (*Cart.1; All.6*) si evince che il giorno 20 del mese di luglio dell'anno 2002 hanno contratto matrimonio in Taranto,
il Sig. *omissis*, nato il 13/11/1975 a Taranto, Atto N. *omissis* anno 1975 Taranto
e
la sig.ra *omissis* nata il 30/12/1977 a Taranto, Atto N. *omissis* anno 1978 Taranto.

ANNOTAZIONI

Con provvedimento del Tribunale di Taranto in data 22/02/2016 N.R.G. *omissis* /2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Con sentenza del Tribunale di TARANTO n. *omissis* / 2021 in data 17.09.2021 n. RG *omissis* /2019 iscritto a ruolo il 18/10/2019 passata in cosa giudicata è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Alla data dell'Atto di compravendita del 07/12/2007, gli esecutati risultavano regolarmente coniugati.

QUESITO N.5

L'esperto deve 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'Uffico Tecnico Erariale.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.:*OMISSIS*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2 , R.C. € 482,89;

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto poiché trattasi di unità abitativa di modeste dimensioni, ubicata al piano 7° ed avente unico accesso da scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

condominiale.

QUESITO N.6

L'esperto deve precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.:*OMISSIS*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1
Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2 , R.C. € 482,89;

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

QUESITO N.7

L'esperto deve 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'essitenza 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 di 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 l'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 gravanti 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.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1
Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni forma di uso commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2, R.C. € 482,89;

La sig.ra *omissis*, esecutata, risiede nell'immobile oggetto di stima in via Grazia Deledda n. 59 in Taranto, così come riportato nel certificato di residenza (*Cart. 1; All.5).*

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI
Gli oneri condominiali ordinari sono pari a circa 46 €/mese.
Non sono state deliberate altre spese.
Non vi sono "Servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare.
Null altro è stato rilevato.

QUESITO N.8

L'esperto deve accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.:*OMISSI*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1
Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2, R.C. € 482,89;

L' unità immobiliare pignorata, summenzionata, non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni contraffazione e riproduzione anche commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

QUESITO N.9

L'esperto deve 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 quadrato 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 di 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.).

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA
Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato d'uso dei singoli immobili si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Controllo del risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Controllo dei due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.:*OMISSI*) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1
Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2 , R.C. € 482,89;

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona
Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in **TARANTO**, nella stessa zona e con caratteristiche costruttive e di manutenzione similari.
Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.
Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel **Comune di Taranto**:

(1) Nome agenzia: Immobiliare.it
Indirizzo: Via Grazia Deledda n. - Taranto
Valutazione: 55000/00 € (350/00 Euro/mq)
Tecnica di valutazione: A misura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni utilizzo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

(2) Nome agenzia: Nestoria
Indirizzo: via Grazia Deledda n. - Taranto
Valutazione: 22.507,00 € (317.00 Euro/mq)
Tecnica di valutazione: A misura
(3) Nome agenzia: Idealista.it
Indirizzo: via Giuseppe Verdi n. 53 - Taranto
Valutazione: 27.000,00 € (350.00 Euro/mq)
Tecnica di valutazione: A misura
MEDIA = 339/00 €/mq

Valutazione immobile oggetto di stima = [339.00 (Euro/mq) * 135.18 (mq)] + [0.25 * 339.00 (Euro/mq) * 7.66 (mq)] + [0.80 * 339.00 (Euro/mq) * 26.30 (mq)] = € 53607/77
Ne deriva un valore pari a 339.00 €/mq;
pertanto il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 54000/00, stando alle valutazioni delle agenzie immobiliari.

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (*Cart.1 All.16*) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché, offerte pubblicitarie.
La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).
I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .
La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98 e ss.mm.ii.) .
La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.
I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili di tipo economico, ubicate in Taranto in Grazia Deledda, in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 240/00 €/mq ed un valore max di 320/00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.
Essendo mediocre lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione semi-centrale, si decide di utilizzare come valore di riferimento: €/mq 240/00

SUP LORDA = 135.18 mq
BALCONE = 7.66 mq computati al 25 % = 1.915 mq
VERANDA = 26.30 mq computati all'80 % = 21.04 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 240 €/mq
TOTALE 158.135 mq x 240/00 €/mq = € 37952/00
VALORE IMMOBILE = € 38000/00 (*valore arrotondato*)

Stima dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.
Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (*Cart.1 All.16*) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:
LOCAZIONE €/mq :

- abitazioni di tipo economico valore min 1.5 €/mq valore max 2.2 €/mq
  valore considerato 1.50 €/mq:
  1.50 €/mq x 158.135 mq = € 237.20

VALORE DI LOCAZIONE : € 237.20

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente valore:

- Saggio annuo di capitalizzazione: r = 6 % (investimento ad uso residenziale)
  V = Rnetto annuo/r = 237.20 (€/mese) * 12/0.06 = € 47440/00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici sufficientemente vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 54000/00
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 38000/00
- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione: € 47000/00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:
VALORE MEDIO = [(54000 + 38000 + 47000)/3] € = € 46333/00
A questo valore bisogna detrarre le spese conteggiate al quesito n.2 pari a **€ 8928/00**
VALORE SPECIFICO ARROTONDATO: **37000/00 €**

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

€ 37 000,00

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

QUESITO N.10

L'esperto deve 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).

Allegati - Cartella 1

ALLEGATO 7: Visura attuale per immobile foglio 202, particella 30, sub.49;

ALLEGATO 8: Visura storica per immobile foglio 202, particella 30, sub.49;

ALLEGATO 9: Estratto di mappa foglio 202, particella 30, sub.49;

ALLEGATO 10: Elaborato planimetrico catastale foglio 202, particella 30, sub.49;

ALLEGATO 11: Denuncia opere edili del 14 aprile 1965;

ALLEGATO 12: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Reg. n. 144, Anno 1965, Pratica n. 207;

ALLEGATO 13: Dichiarazione di Abitabilità Reg. n. 1044 del 9 ottobre 1967;

ALLEGATO 14: Elaborato progettuale allegato alla pratica edilizia del 14 aprile 1965;

ALLEGATO 15: Rilievo metrico dell'10.09.2025, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30, sub. 49;

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto – sopralluogo 10.09.2025



1. *Prospetto della palazzina prospiciente via Grazia Deledda*



2. *Prospetto della palazzina prospiciente via Grazia Deledda*



3. *Prospetto sud-est*



4. *Vano scala condominiale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni forma di riproduzione o diffusione commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732



5. Portoncino d'ingresso all'abitazione



6. Soggiorno/cucina



7. Corridoio



8. L.M. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni forma di riproduzione o diffusione commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

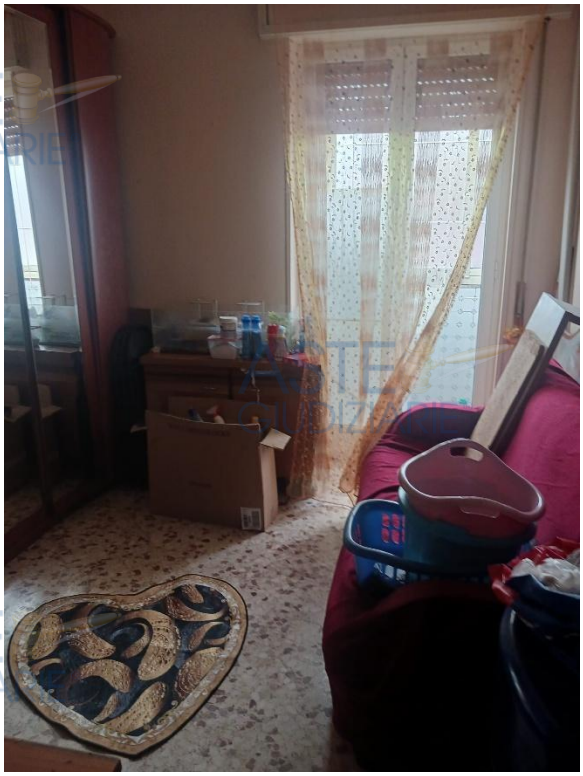
Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8



9.L.M. 2



10. L.M. 3



11. L.M. 4



12. Dettaglio dell'intradosso del solaio con distacco d'intonaco

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732



13. Balconcino retrostante chiuso con vetrate



14. Veranda prospiciente via Grazia Deledda chiusa con vetrate



15. Dettaglio veranda prospiciente via Grazia Deledda chiusa con vetrate



16. Tipologia infisso esterno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni utilizzo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732



17. Tipologia infisso interno



18. Tipologia infisso interno



19. w.c.



20. Ripostiglio

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

QUESITO N.11

L'esperto deve 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.

Si allega alla presente relazione di stima una separata e succinta descrizione dei beni, con indicazione della stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito ai beni stessi, nella quale è indicata tra l'altro anche il contesto cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

QUESITO N.12

L'esperto deve 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

Allegata 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).

QUESITO N.13

L'esperto deve 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.

Allegata 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.

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

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Viale Martiri d'Ungheria n.158/B - 74013 Ginosa (TA)
Tel.099/6413718 cell.3476828186
Pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu e-mail: ing.lassandro@libero.it

Dott.Ing.Patrizia Lassandro
C.F. LSS PRZ 72M45 Z112L
P.I. 02521680732

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124/2025
CONCLUSIONI

All' Ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Taranto**
- Sezione Esecuzioni Immobiliari –

RIEPILOGO

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.:OMISSIS) NATA A TARANTO IL 30/12/1977, PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Grazia Deledda n. 59, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 30 sub. 49, categoria A/3, classe 2, piano 7, Zona Cens. 1, vani 5,5, Sup.Cat.tot. 137.00 m^2 e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 12.00 m^2 , R.C. € 482,89;

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

€ 37000,00

(€ trentasettemila/00)

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'unità immobiliare così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

IL CTU

DOTT.ING. LASSANDRO PATRIZIA

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO
Dott. Ing. LASSANDRO Patrizia
n° 2023
Sezione A
Civile Ambientale
Industriale
Informazione

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

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