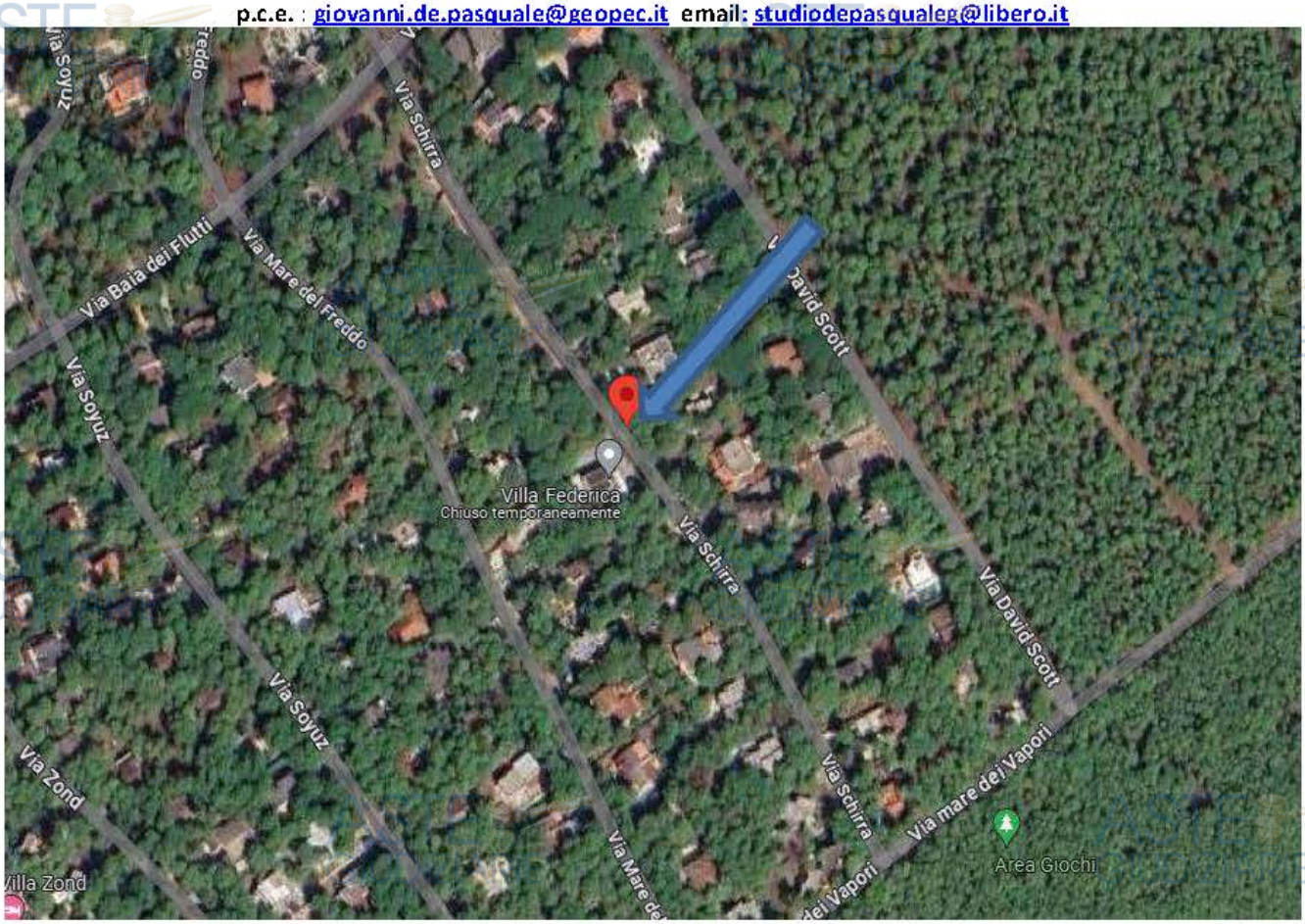
STUDIO TECNICO - GEOM. DE PASQUALE GIOVANNI - VIA BELL'ACQUA, N. 67 – 74024 MANDURIA (TA)
p.c.e. : giovanni.de.pasquale@geopec.it email: studiodepasqualeg@libero.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 235 / 2023 R.G.E.

promossa da

POP NPLs 2019 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

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 235 / 2023 R.G.E.

promossa da

POP NPLs 2019 S.R.L.

contro

[redacted]

nomina quale esperto stimatore : **31.08.2023**
nomina custode compendio immobiliare**: Istituto Vendite Giudiziarie Taranto**
accettazione incarico : **01/09/2023**
udienza **: 12.02.2024**
prossima udienza: **24.06.2024**

In data **31/08/2023** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO*, ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella *procedura* ***n. 235 / 2023 RGE*;**

In data ***01/09/2023*** 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:

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell' esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa *urbanistico-edilizia*, la tipologia degli abusi ri-

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

scontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;
in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/85.-

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure ereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se

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

del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell''intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
11) a depositare separata e succinta descrizione" del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (*G.U. n. 47 del 25.2.2008*), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (*al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore*) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;
Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

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

DESCRIZIONE DEL BENE RICAVATO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di CASTELLANETA - (TA) – Via Schirra		
235 / 2023	UNICO	...**per il diritto di piena proprietà –** sui seguenti immobili siti nel Comune di Castellaneta (TA), Via Schirra e, precisamente: nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, detto immobile risulta al foglio 125, part. 1920, sub 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 CASTELLANETA (TA) Località "Bosco Pineto"
in Via Schirra, – Piano: R- S - 1

Situazione Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		125	1920	4								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo:	Piano R-S-1				
Notifica		Partita	7509	Mod.58	18
Annotazione					

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/03/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		125	1920	4								Voltura del 13/03/1985 in atti dal 03/06/1989 (n. 3643/1985)

Indirizzo:	VIA SCHIRRA Piano R – S - 1				
Notifica		Partita	1001961	Mod. 58	18
Annotazione					

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/10/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		125	1920	4			A/7	3	9 vani		Euro 1.20 L. 2.331	CLASSAMENTO del 05/10/1984 in atti dal 04/05/1998 (n. 8324.2/1984)

Indirizzo:	VIA SCHIRRA Piano R – S - 1				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 6825 del 04/05/1998	Partita	1001961	Mod. 58	18
Annotazione					

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

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	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		125	1920	4			A/7	3	9 vani	Totale:139 mq Totale escluse aree scoperte**:135 mq.	€. 1.069,07	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo:	VIA SCHIRRA Piano R – S - 1				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 6825 del 04/05/1998	Partita	1001961	Mod. 58	18
Annotazione					

Situazione Unità immobiliare dal 01 01 / 1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		125	1920	4			A/7	3	9 vani		€. 1.069,07 L. 2.070.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo:	VIA SCHIRRA Piano R – S - 1				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 6825 del 04/05/1998	Partita	1001961	Mod. 58	18
Annotazione					

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 5/1000 fino al 13/03/1985
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 5/1000 fino al 13/03/1985
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Situazione degli intestati relativi ad atto del 13/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 13/03/1985
DATI DERIVANTI DA	Documento del 13/03/1985 Voltura in atti dal 03/06/1989 Repertorio n: 14626 Rogante RAFF.CARAVAGLIOS Sede CASTELLANETA (TA) Registrazione UR Sede TARANTO (TA) n. 4246 del 22/03/1985 (n.3643/1985)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti

Situazione degli intestati relativi ad atto del 13/05/191984 (antecedente all'impianto meccanografico)

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1 /1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/03/1985 Pubblico ufficiale NOT.CARAVAGLIOS Sede CASTELLANETA (TA) Repertorio n. 14626 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 4246 registrato in data 22/03/1985 – RETT.DI DITTA IST.89496/2010 – Pratica n. TA0089520 in atti dal 26/05/2010		

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

LOTTO UNICO											Procedura N. 235 / 2023	
CATASTO URBANO - COMUNE DI CASTELLANETA (TA)												
DATI AGGIORNATI – alla data del 05/01/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		125	1920	4			A/7	3	9 vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte**:135 mq.	€. 1.069,07 L. 2.070.000	VIA SCHIRRA Piano R – S – 1 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica
Immobile 1: Notifica : Notifica in corso con protocollo n. 6825 del 04/05/1998													
INTESTATI													
N	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTO di Proprietà	
1	[redacted]										[redacted]	(1) Proprietà 1 / 1	
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/03/1985 Pubblico ufficiale NOT.CARAVAGLIOS Sede CASTELLANETA (TA) Repertorio n. 14626 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 4246 registrato in data 22/03/1985 – RETT.DI DITTA IST.89496/2010 – Pratica n. TA0089520 in atti dal 26/05/2010												

Operazioni peritali

Il giorno **05. dicembre.2023**, ho inviato alla **Sig.ra** [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 **05.gennaio.2024** *alle* ***ore 10,30,*** mi sarei portato presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ubicata nel Comune di Castellaneta (TA) località "Bosco Pineto", in Via Schirra, per eseguire i rilievi necessari all'espletamento del mandato affidatomi dal *Sig. Giudice Dott. Andrea PAIANO del Tribunale di Taranto*. -

Sopralluoghi

In data **05.gennaio.2024** alle **ore 9.30**, mi sono portato nel Comune di Castellaneta (TA) – località *Bosco Pineto*, in Via Schirra, snc., davanti al cancello d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione. Sul posto è presente per l'**IVG di Taranto** il custode giudiziario ***Sig. Giuseppe Sallustio***. Il cancello d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di rilievo è chiuso. Nessuno si è presentato per la parte esecutata.

L'assenza della parte esecutata non ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento e l'espletamento delle operazioni peritali.

In data **10.aprile.2024 alle ore 10,00**, previo accordo telefonico con **l'IVG di Taranto**, mi sono nuovamente portato nel *Comune di Castellaneta località Borgo Pineto, in Via Schirra*, d'avanti all'unità immobiliare oggetto di espropriazione. Sul posto ho rinvenuto per l'**IVG di Taranto** il custode giudiziario **Paolo Annunziato**, accompagnato dal fabbro sig. **Barbieri Renzo**; per l'**Arma dei Carabinieri** è presente il **Brigadiere RUSSO Antonio**. Il sig. Barbieri Antonio (fabbro) ha aperto prima il cancello d'ingresso e successivamente il portoncino d'ingresso dell'abitazione. Ho eseguito i rilievi planimetrici e fotografici necessari per redigere il lavoro peritale richiestomi.

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

Re individuazione del lotto di vendita	
LOTTO UNICO	*Procedura N. 235 /2023*

Descrizione del bene

Catasto Urbano - Comune di CASTELLANETA (TA) – Via Schirra –Piano R – S - 1

Piena Proprietà – villetta a schiera – con giardino pertinenziale per due lati ad uso esclusivo – la stessa è parte di un complesso edilizio costituito da quattro villette a schiera, ubicato nel Comune di Castellaneta, località Borgo Pineto in Via Schirra, snc con accesso autonomo da Via Schirra.

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione si compone nell'insieme di piano seminterrato, piano rialzato e primo piano con giardino pertinenziale esclusivo per due lati.

Confine: con proprietà [redacted] per due lati, con proprietà [redacted] e con Via W. Schirra

Catasto Fabbricati: Comune di Castellaneta (TA) - foglio **125**, particella **1920 sub 4**, **Via** Schirra, – **Piano: R – S - 1^**,Categoria **A/7, classe 3**, vani **9,0**, R.C.€. **1.069,07.**

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		125	1920	4			A/7	3	9,0 Vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoper-te**:135 mq.	€. 1.069,07	VIA SCHIRRA , Piano R-S-1 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTO di Proprietà
1	ANGELASTRO Maria Teresa nata a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/03/1985 Pubblico ufficiale NOT.CARAVAGLIOS Sede CASTELLANETA (TA) Repertorio n. 14626 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 4246 registrato in data 22/03/1985 – RETT.DI DITTA IST.89496/2010 – Pratica n. TA0089520 in atti dal 26/05/2010

Caratteristica zona

La consistenza immobiliare in esame è ubicata nel Comune di Castellaneta (TA), località *Borgo Pineto*, in Via Schirra, snc. L'unità in esame è parte di un complesso edilizio costituito da quattro villette a schiera edificato su una superficie catastale di circa mq. 1620 riportata nel catasto terreni con il *foglio 125, particella 1920*.-

La zona è dotata di tutti i servizi primari, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciali.

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

Lotto Unico

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Villetta a schiera *con* giardino pertinenziale per due lati ad uso esclusivo della complessiva superficie di circa **mq. 160,06**. La stessa è parte di un complesso edilizio costituito da *quattro villette a schiera*, ubicato nel Comune di Castellaneta, località Borgo Pineto in Via Schirra, snc con accesso **autonomo** da Via Schirra. L'intero complesso edilizio è stato edificato su un'area individuata catastalmente con il foglio 125, particella 1920 della superficie catastale di circa mq. 1620. L'intero compendio immobiliare insiste su una superficie di circa **mq. 255,52** della superficie totale della particella 1920.- L'unità immobiliare si compone di *piano seminterrato*, *piano rialzato* (zona giorno) e *primo piano* (zona notte). Il piano seminterrato è adibito ad uso residenziale, dove all'interno troviamo un salone, un vano letto, un locale deposito e un ripostiglio ricavato nel sottoscala; il piano è adibito a zona giorno, dove all'interno troviamo ubicati un ingresso-soggiorno, un cucinino, un vano letto e un w.c.; il primo piano è adibito a zona notte, dove all'interno sono stati ubicati tre vani letto, un bagno, disimpegno e ballatoio. Il piano seminterrato, il piano rialzato e il primo piano sono comunicanti tra loro attraverso una scala interna posta a ridosso del confine Nord ed Ovest.

A piano Terra, adiacente la parete Sud del piano rialzato troviamo realizzata una veranda coperta edificata con struttura portante verticale e copertura in legno. A primo piano abbiamo due balconi, uno è ubicato ad Est con accesso dal letto 2 e l'altro a Sud con accesso dal letto 3.

La struttura portante verticale dell'unità immobiliare è realizzata con struttura mista (muratura+cemento), la copertura è piana realizzata con solaio latero-cementizio (pignatte e travetti). L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico, idrico, fognante. Per il raffrescamento degli ambienti sono presenti all'interno dell'unità dei condizionatori a parete. L'unità immobiliare è allacciata alla elettrica e idrica dell'AQP. I pavimenti sono in marmo, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con persiane, fatta esclusione di quelli del piano seminterrato che si presentano in anticorodal anodizzato. *Sono state rilevate macchie di umidità all'interno del vano salone ubicato nel piano seminterrato*. Altre macchie di umidità sono state rilevate a primo piano sulla copertura del vano **letto 2** e su quella del balcone **a)**. Altra umidità è stata rilevata all'interno del vano **letto 3** e del **bagno**. Le pareti del w.c., bagno e cucinino rivestite con piastrelle. Il w.c. e bagno sono completi di sanitari e rubinetterie. I materiali impiegati *sono del tipo economico.*

Descrizione Consistenza Immobiliare

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte di un complesso edilizio formato da quattro villette a schiera con ingressi e giardino autonomi. La villetta a schiera oggetto di espropriazione insieme alle altre

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

tre compongono il complesso edilizio sono state edificate su una un'area della superficie catastale di circa **mq. 1620.-**

L'unità immobiliare in esame nell'insieme, si *compone di piano seminterrato adibito ad uso residenziale, piano rialzato (zona giorno) e primo piano (zona notte).* La villetta è stata edificata per due lati a ridosso dei confini nord ed Ovest in adiacenza agli altri fabbricati e, *per altri due lati è circondata da una superficie scoperta di esclusiva proprietà adibita a giardino.*

Per accedere all'interno dell'unità immobiliare, si entra dal cancello carrabile posizionato su via Schirra. Si attraversa uno spazio libero antistante adibito a giardino, da qui si attraversa una veranda coperta sino ad arrivare davanti ai gradini e pianerottolo posizionati antistante l'abitazione. Dal pianerottolo si entra all'interno della porzione di fabbricato posto al piano rialzato. All'interno di questo troviamo un ampio ingresso-soggiorno, da questo si accede direttamente all'interno del vano letto, del cucinino e disimpegno. Dal disimpegno si entra nel w.c..-

Sempre dal disimpegno, attraverso una scala due rampe si raggiunge il piano seminterrato, dove all'interno troviamo un salone, un vano letto, un locale deposito e un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Ritornando nel disimpegno del piano rialzato, da questo attraverso una scala a più rampe si sale sino al primo piano, dove troviamo la zona notte composta da un ballatoio, un disimpegno, tre vani letto e bagno.

Dal letto 2 si accede all'interno del balcone a), e, dal letto n.3 all'interno del balcone b). Dal ballatoio attraverso una rampa di scala si sale sino ad arrivare su un pianerottolo dove è posizionata una scala a chiocciola in ferro che ci porta sui lastrici solari del primo piano.

La porzione *di fabbricato posta al piano seminterrato* misura una superficie coperta complessiva comprensiva della rampa di scala di circa ***mq. 50,50,*** *corrispondente ad una superficie utile di circa mq.* ***39,06.***

La porzione di fabbricato posta al *piano rialzato* adibita a *zona giorno* occupa una *superficie coperta complessiva* di **mq. 59,88**, (compresa la superficie adibita a scala), corrispondente ad una *superficie utile* di circa **mq. 44,93**. A piano Terra, adiacente la parete Sud del piano rialzato abbiamo una veranda coperta edificata con struttura portante verticale e copertura in legno della *superficie coperta* di circa **mq. 35,58.**

La porzione di fabbricato a *primo piano* adibita a *zona notte* occupa una superficie coperta complessiva di circa **mq. 67,42**, (comprensiva della superficie interna occupata dalle rampe di scala), corrispondente ad una superficie utile di circa **mq. 45,02**. Inoltre, a *primo piano sono ubicati due balconi indicati nella planimetria allegata con la lettera* ***a)*** *e* ***b)****. Il balcone* ***a)*** *misura una superficie coperta complessiva di circa* ***mq. 3,96****, il* ***balcone b)*** *misura una superficie utile di circa* ***mq. 2,47****, corrispondente ad una superficie coperta complessiva di* ***mq. 2,63****.*

Il giardino pertinenziale di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare misura una superficie di circa **mq. 160,06**.

L'intero compendio immobiliare misura una *superfice commerciale di* **mq. 193,95.-**

La struttura portante verticale è realizzata mista (muratura+cemento), la copertura è piana eseguita con solaio latero-cementizio (pignatte e travi in cemento).-

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

Il compendio immobiliare è censito presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Castellaneta (TA)* - al foglio **125** – Particella **1920** - Sub **4** - Categoria **A/7** - Classe 3^ - Consistenza **9,0** ***vani*** – Superficie Catastale Totale: 139 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 135 mq. – Rendita ***€. 1.069,07*** – Via **SCHIRRA**, Piano: **R – S - 1 -**

in ditta:

1- [redacted] **nata a** [redacted] **– codice fiscale:** [redacted] **– Proprietà 1/1**

Confini

L'unità Immobiliare nell'insieme confina con proprietà [redacted] per due lati, con proprietà [redacted] e con Via *W. Schirra*.

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte di un complesso edilizio formato da quattro villette a schiera con ingressi e giardino autonomi tutti da Via Schirra.

La struttura portante verticale è realizzata mista (muratura + cemento), la copertura è piana eseguito con solaio latero cementizio (pignatte e travi). I muri perimetrali hanno uno spessore di circa **cm. 30**; le tramezzature interne hanno uno spessore di **cm. 10**. Tutti i vani sono areati direttamente e illuminati direttamente con l'esterno e sono completi d'intonaco per civile abitazione e tinteggiati; la pavimentazione dell'appartamento è realizzata con mattonelle di marmo.

Le pareti dell'angolo cottura vano cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica. I bagni sono completi di sanitari e rubinetteria.

Le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con persiane, fatta esclusione di quelli del piano seminterrato che si presentano in anticorodal anodizzato.

L'abitazione è dotata d'impianto elettrico, idrico e fognante. L'abitazione per il raffreddamento di alcuni ambienti utilizza condizionatori a muro con split esterni. La parte antistante del giardino è pavimentato con mattoni in cemento, la parte laterale e retrostante con mattoni in ceramica. I materiali impiegati sono *del tipo economico*.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'unità immobiliare ha necessità di si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione definito **NORMALE.**

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

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 Castellaneta (TA)** come segue:

COMUNE DI CASTELLANETA (TA)													
CATASTO FABBRICATI													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		125	1920	4			A/7	3	9 vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte**:135 mq.	€. 1.069,07 L. 2.070.000	VIA SCHIRRA Piano R – S – 1 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica
Immobile 1: Notifica : Notifica in corso con protocollo n. 6825 del 04/05/1998													
INTESTATI													
N	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTO di Proprietà	
1	[redacted]										[redacted]	(1) Proprietà 1 / 1	
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/03/1985 Pubblico ufficiale NOT.CARAVAGLIOS Sede CASTELLANETA (TA) Repertorio n. 14626 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 4246 registrato in data 22/03/1985 – RETT.DI DITTA IST.89496/2010 – Pratica n. TA0089520 in atti dal 26/05/2010												

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare rilevata in loco **non risulta** conforme rispetto alla consistenza immobiliare rappresentata nella planimetria catastale depositata in data **05/10/1984 protocollo 8324 presso** l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati– Direzione Provinciale di Taranto.

Le difformità rilevate sono:

a) una diversa destinazione d'uso del piano seminterrato (da deposito ad uso residenziale);

b) l'eliminazione di una tramezzatura all'interno dello stesso piano seminterrato.

Le difformità catastali riscontrate si possono sanare 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=**

Precisazione: nell'elaborato planimetrico presentato in data **05/10/1984** (13/09/1984) il giardino di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione è riportato con il sub 7. La normativa prevede che al giardino di pertinenza dell'unità immobiliare di esclusiva proprietà, in fase di accatastamento non venga assegnato nessun subalterno che non sia quello già assegnato all'unità immobiliare (nel nostro caso il subalterno è il 4).-

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

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di divisione rogato dal Notaio Prof. Proc.. Raffaele CARAVAGLIOS, Notaio in Castellaneta (TA) in data **13.03.1985** repertorio 14.624, raccolta n. 8.120, è riportato quanto segue: "…..a loro cura e spese alla costruzione di una villetta, composta di piano seminterrato, piano rialzato e primo piano, in virtù ed in conformità della concessione edilizia n. 3 del 30 gennaio 1984" "

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **18.10.2023** ho inoltrato a mezzo PEC al Comune di Castellaneta – Ufficio Urbanistico – richiesta di presa visione e copia della concessione edilizia *n. 3 del 30.01.1984* con gli elaborati tecnici allegati. In data *2/11/2023* l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castellaneta mi invia a mezzo PEC una nota con allegata la copia della concessione edilizia n. 3/84 e gli elaborati tecnici allegati.

Dall'esame della documentazione si evince quanto segue:

a) la concessione edilizia n. 3/84 citata nell'atto di divisione è intestata ai sig.ri [redacted] e [redacted] domiciliati in Gravina di Puglia;

b) con scrittura privata autenticata dal Notaio Raffaele Caravaglios di Castellaneta del 16/12/1983 rep. n. 12157, reg.to a Taranto il 29/12/1983 al n. 2416, i sig.ri [redacted] e [redacted] hanno asservito l'erigendo fabbricato a costruirsi in Castellaneta alla località Borgo il Pineto la superficie di terreno di circa mq. 1620 distinta con la particella 1920 del foglio 125.

Esaminati gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia 3/84, risulta che: la consistenza immobiliare oggetto di espropriazione risulta edificata in **totale difformità** rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia rilasciata.

In data **11.04.2024** ho inviato a mezzo PEC al Comune di Castellaneta – Ufficio Urbanistico – una successiva nota – con cui chiedevo di conoscere se la sig.ra [redacted] per l'unità immobiliare oggetto di espropriazione avesse o meno presentato richiesta di Condono Edilizio ai sensi e per gli effetti della legge 47/85, legge 724/94 e legge 323/03, in caso positivo, chiedevo copia dei condoni presentati.

In data **02/05/2024** il *servizio Urbanistica del Comune di Castellaneta* ha inviato al sottoscritto una nota a firma del Responsabile III Area ing. R. Marinelli, con cui mi comunica che da accertamenti effettuati *non risulta presentata nessuna domanda di Condono Edilizio a nome della sig.ra* [redacted].

Le difformità evidenziate possono essere regolarizzate ai sensi degli artt. 34 e 36 del DPR 380/2001, il costo complessivo stimato ammonterebbe a circa **€. 30.000,00.**

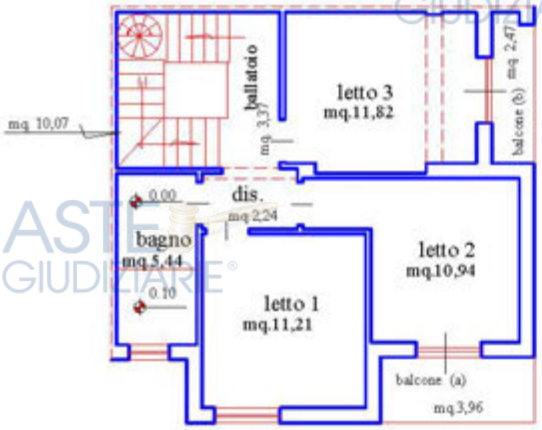
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pianta Piano Seminterrato

h= mt. 2.10

Pianta Piano Primo

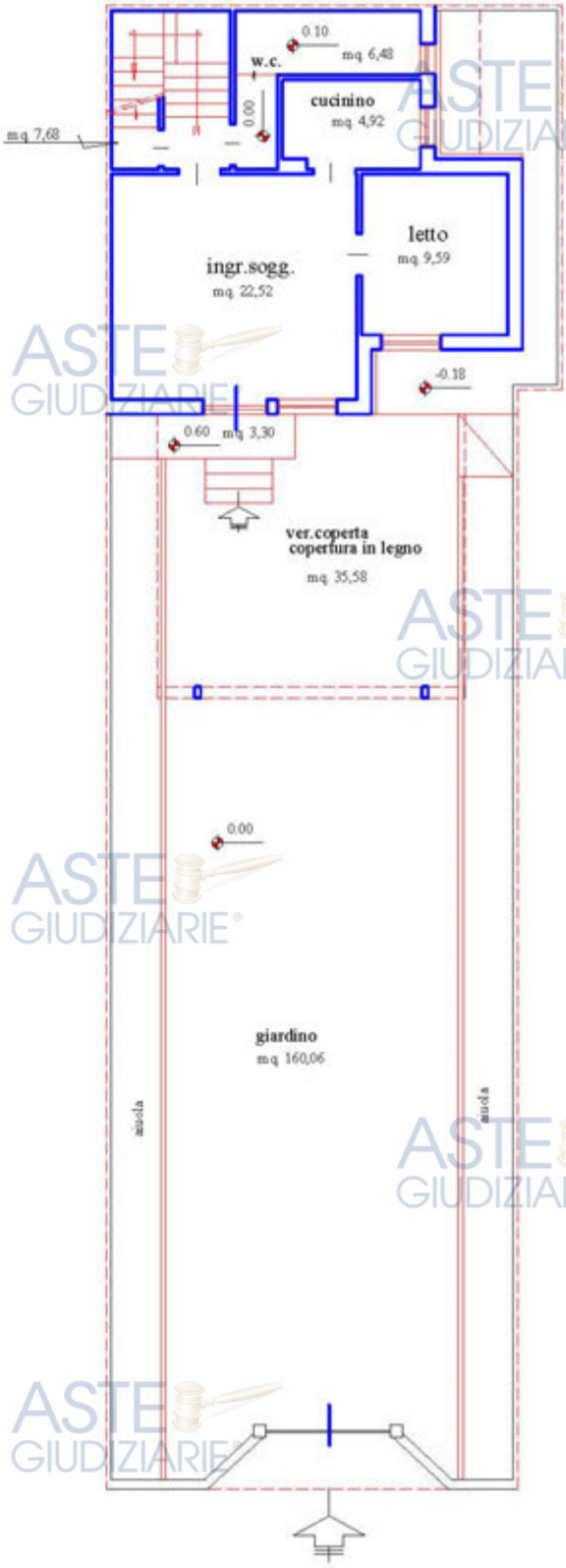
h= mt. 2.70



scala 1/150

Pianta Piano Rialzato

h= mt. 2.80



- - - Via Schirra, snc. - - -

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

TABELLA TECNICA										
Piano Semint.	**Superficie Utile Abitabile - S.U.A.**		**Superficie Coperta**		**Coefficiente Moltiplicatore**		**Superficie Commerciale**			
Salone	mq	14,43								
Letto	mq	8,60								
Letto	mq	14,83								
Rip	mq	1,20								
Piano Rialzato										
ingresso sogg.	mq.	22,52								
letto	mq.	9,59								
cucinino	mq.	4,92								
disimpegno	mq.	6,48	mq.	171,21	1		MQ.		171,21	
w.c.	mq	1,42								
Primo Piano										
Letto 1	mq.	11,21								
letto 2	mq.	10,94								
letto 3	mq.	11,82								
disimpegno (a)	mq.	2,24								
bagno	mq.	5,44								
disimpegno (b)	mq.	3,37								
TOTALE	**MQ**	**129,01**								

Descrizione	**Superficie Utile**		**Superficie Coperta**		**Superficie Totale**	**Coefficiente Moltiplicatore**		**Superficie Commerciale**		
Primo Piano					**42,17**					
balcone (a)	mq.	3,96	mq.	3,96		**0,30**	coefficiente da apllicare fino alla superficie di mq. 25	mq.	**9,22**	
balcone (b)	mq.	2,47	mq.	2,63						
Piano Terra						**0,10**	coefficiente da pallicare per la superf. eccedente i mq. 25			
Veranda coperta	mq.	35,58	mq.	35,58						
giardino	mq.	160,06				**0,10**	coeff. fino a sup. Vani 1	mq.	**13,52**	
						0,02	coeff. oltre sup. vani 1			
SUPERFICIE COMMERCIALE								**MQ.**	**193,95**	

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

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è costituito da una villetta a schiera composta di piano seminterrato, piano rialzato e primo piano con giardino circostante per due lati di esclusiva proprietà, ubicata nel Comune di Castellaneta alla località "Borgo Pineto" in Via W. Schirra, snc..

La villetta in esame è censita presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Castellaneta (TA)* - al foglio **125** – Particella **1920** - Sub **4** - Categoria **A/7** - Classe 3^ - Consistenza ***9,0 vani*** – Superficie Catastale Totale: 139 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 135 mq. – Rendita ***€. 1.089,07*** – Via Schirra, - Piano R – S - 1 - in ditta:

1. [redacted] – **codice fiscale:** [redacted] – **Proprietà 1/1**

- **Alla sig.ra** [redacted] nata il 10/07/1941 a Gravina in Puglia l'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto per atto di divisione con **la sig.ra** [redacted], redatto dal **Prof. Proc. Raffaele CARAVAGLIOS**, Notaio in Castellaneta, in data **13/03/1985**, repertorio n. 14624, fascicolo n. 8120,- registrato a Taranto il 22.03.1985 al n. 4257, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 23.03.1985 ai nn. 5477 / 4761.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 235 / 2023						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data atto***	***data trascr.***	***Nr/Part. Nr/Gen***
Comune di Castellaneta (TA) – unità immobiliare Via Schirra, – Piano: R – S - 1^ - Fg. 125 p.lla 1920 sub 4						
[redacted]	1/1	Atto di Divisione	Dott. Raffaele CARAVAGLIOS Notaio in CASTELLANETA	13/03/1985	*23/03/1985*	*5477 / 4761*

TRASCRIZIONE						
Comune di Castellaneta (TA) - compendio immobiliare - Fg 125 - part.lla 1920 sub 4 Ctg A/7 cl.3						
N. R. Part.	***N. R. Gen.***	***Del***	***Tipo***	***A favore***	***Contro***	***Atto***
8399	*9186*	*20/05/1983*	Atto di Compra-vendita	[redacted]	[redacted]	*ATTO NOTARILE PUBBLICO del 29.04.1985 numero di Repertorio 10839 / 5973 Dott. Raffaele CARAVAGLIOS Notaio in Castellaneta*

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

TRASCRIZIONE						
Comune di Castellaneta (TA) - compendio immobiliare - Fg 125 - part.lla 1920 sub 4 Ctg A/7 cl. 3						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
4761	*5477*	*23/03/1985*	Atto di Divisione	[redacted]	[redacted]	*ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/03/1985 numero di Repertorio 14624/8120 Dott. Raffaele CARAVAGLIOS Notaio in Castellaneta*

ISCRIZIONE						
Comune di Castellaneta (TA) - compendio immobiliare - Fabbricato - Fg 125 - part.lla 1920 sub 4 Ctg A/7 cl. 3 e Terreno - Fg. 125 - part.lla 1920 sub 7 (giardino)						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
2562	*12331*	*10/07/1999*	*IPOTECA VOLONTARIA*	CASSA DI RISPARMIO SALERNITANA S.P.A. SALERNO (SA)	[redacted] Per il diritto di *Proprietà* [redacted] *Debitore non datori di ipoteca*	*SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 31/05/1999 – numero di repertorio 46618 Dott. SOMMA MICHELE Notaio in Palo del Colle (BA)*

N.B. L'ipoteca n.r.p .2562 e n.r.g 12331 del 10/07/199 sopra menzionata **risulta cancellata** – vista la Domanda di Annotazione nn. 2921 / 25098 del 20/10/2004 – Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata – Atto del 03/11/2003 Repertorio 45509 – Dott. OLIVA LUIGI Notaio in BITONTO (BA) - A favore di CASSA DI RISPARMIO SALERNITANA S.P.A. – SALERNO (SA) Contro [redacted]

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

ISCRIZIONE						
Comune di Castellaneta (TA) - compendio immobiliare - Fabbricato - Fg 125 - part.lla 1920 sub 4 Ctg A/7 cl. 3						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
5006	*20628*	*28/07/2005*	Ipoteca Volontaria	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI MATERA (MT)	Per il diritto di Proprietà [redacted] Debitori non datori di ipoteca [redacted]	*ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/2005 Repertorio n.53104 Dott. Domenico DIGIESI Notaio in GRAVINA IN PUGLIA (BA)*

TRASCRIZIONE						
Comune di Castellaneta (TA) - compendio immobiliare - Fabbricato - Fg 125 - part.lla 1920 sub 4 Ctg A/7 cl. 3						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
1236	*1674*	*25/01/2021*	*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di Pignoramento Immobili*	POP NPLS 2019 S.R.L. CONEGLIANO (TV)	[redacted]	*ATTO GIUDIZIARIO del 22/12/2020, numero di repertorio 7573 – UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO di BARI – BARI (BA)*

TRASCRIZIONE						
Comune di Castellaneta (TA) - compendio immobiliare - Fabbricato - Fg 125 - part.lla 1920 sub 4 Ctg A/7 cl. 3						
N. R. Part.	*N. R. Gen.*	*Del*	*Tipo*	*A favore*	*Contro*	*Atto*
16094	*20981*	*01/08/2023*	*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di Pignoramento Immobili*	POP NPLS 2019 S.R.L. CONEGLIANO (TV)	[redacted]	*ATTO GIUDIZIARIO del 31/07/2023, numero di repertorio 6134 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI BARI (BA)*

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

Stato di possesso			
Titolo	Atto	Data Provvedimento	Canone Annuo
LIBERO			

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

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				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

Descrizione sintetica

L O T T O Unico

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte di un complesso edilizio costituito da *quattro villette a schiera*, ubicato nel Comune di Castellaneta, località Borgo Pineto in Via Schirra, snc con accesso **autonomo** da Via Schirra. L'intero complesso edilizio è stato edificato su un'area individuata catastalmente con il foglio 125, particella 1920 della superficie catastale di circa mq. 1620. L'intero compendio immobiliare insiste su un'area di circa **mq. 255,52** ratea della superficie totale catastale della particella 1920.

L'unità immobiliare in esame nell'insieme, si *compone di piano seminterrato adibito ad uso residenziale, piano rialzato (zona giorno) e primo piano (zona notte)*. La villetta è stata edificata per due lati a ridosso dei confini nord ed Ovest in adiacenza agli altri fabbricati e, *per altri due lati è circondata da una superficie scoperta di esclusiva proprietà adibita a giardino.*

La porzione** di fabbricato posta al piano seminterrato* misura una superficie coperta complessiva comprensiva della rampa di scala di circa ***mq. 50,50,** corrispondente ad una superficie utile di circa mq. **39,06.

La porzione di fabbricato posta al *piano rialzato* adibita a *zona giorno* occupa una *superficie coperta complessiva* di **mq. 59,88**, (compresa la superficie adibita a scala), corrispondente ad una *superficie utile* di circa **mq. 44,93**. A piano Terra, adiacente la parete Sud del piano rialzato abbiamo una veranda coperta edificata con struttura portante verticale e copertura in legno della *superficie coperta* di circa **mq. 35,58.**

La porzione di fabbricato a *primo piano* adibita a *zona notte* occupa una superficie coperta complessiva di circa **mq. 67,42**, (comprensiva della superficie interna occupata dalle rampe di scala), corrispondente ad una superficie utile di circa **mq. 45,02**. Inoltre, a *primo piano sono ubicati due balconi indicati nella planimetria allegata con la lettera **a)** e **b)**. Il balcone **a)** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 3,96**, il **balcone b)** misura una superficie utile di circa **mq. 2,47**, corrispondente ad una superficie coperta complessiva di **mq. 2,63**.*

Il giardino pertinenziale di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare misura una superficie di circa **mq. 160,06**. L'intero compendio immobiliare misura una *superfice commerciale di* **mq. 193,95.-**

La struttura portante verticale è realizzata mista (muratura+cemento), la copertura è piana eseguita con solaio latero-cementizio (pignatte e travi in cemento).-

La villetta in esame è censita presso *l'Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Castellaneta (TA)* - al foglio **125** – Particella **1920** - Sub **4** - Categoria **A/7** - Classe 3^ - Consistenza ***9,0 vani*** – Superficie Catastale Totale: 139 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 135 mq. – Rendita ***€. 1.089,07*** – Via Schirra, n.____ - Piano :R – S 1 - in ditta:

(1) [redacted]

[redacted] **– Proprietà 1/1**

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

Confini: L'unità Immobiliare nell'insieme confina con proprietà [redacted] per due lati, con proprietà [redacted] e con Via *W. Schirra*.

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 E5 – Fascia/Zona** Suburbana/ABITATO DI CASTELLANETA MARINA – ZONA COSTIERA 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* **€. 1.450,00 / mq**. – di poco inferiore al valore massimo (1.550,00/mq.) 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	**193,95**	**1450**		€	**281 227,50**

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

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
193,95	5,90	€. 1144

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

Fitto mesnile		mesi	Reddito Annuale Lordo
€.	1144	12	13732

Calcolo Spese, tasse,ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese,tasse,ecc.
€ 13731,66	10	€ 1373,17

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.		Spese,tasse,ecc.		Reddito netto = Rn	
€.	13731,66	€.	1373,17	€.	12 358,49

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*	
€	12 358,49	4,25	€.	290 788,09

VALUTAZIONE FINALE = (V + V2) / 2

Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale	
	281 227,50	290 788,09	€	286 007,80

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt.Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. 30350,00

Valore Commerciale		Spese Istrutt. Pratiche		VALORE DI MERCATO	
€.	286 007,80	€	30350,00	€	255 657,80

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

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE €. 255.657,80 si arrotonda a €. 256.000,00

Descrizione del bene

Catasto Urbano - Comune di CASTELLANETA – contrada "Bosco Pineto" Via SCHIRRA, snc. Piano : S1 – R - 1

Piena Proprietà – villetta a schiera – composta di piano seminterrato, piano rialzato e primo piano con giardino pertinenziale per due lati ad uso esclusivo – la stessa è parte di un complesso edilizio costituito da quattro villette a schiera, ubicato nel Comune di Castellaneta, località Borgo Pineto in Via Schirra, snc con accesso autonomo da Via Schirra.

L'intera unità immobiliare è censita nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Castellaneta (TA) - foglio **125**, particella **1920 sub 4**, **Via** Schirra, – **Piano: R – S - 1^**,Categoria **A/7, classe 3 ,** vani **9,0**, R.C.€. **1.069,07.**

Manduria, lì 15/05/2024

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