



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 236 / 2024 R.G.E.

promossa da

contro

RELAZIONE ** TECNICA

- Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica
- Allegato n. 2 / 5 - Documentazione Catastale
- Allegato n. 3 / 5 - Documentazione Ipotecaria
- Allegato n. 4 / 5 - Documentazione Notarile di provenienza
- Allegato n. 5 / 5 - Documentazione Varia

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 236 / 2024

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 236 / 2024 R.G.E.

promossa da

contro

nomina quale esperto stimatore : 13.11.2024

nomina custode compendio immobiliare: Istituto Vendite Giudiziarie Taranto

accettazione incarico : 14.11.2024

udienza: 17.04.2025

In data 13/11/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella procedura n. 236 / 2024 RGE;

In data 14.11.2024 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

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 236 / 2024

se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.LL., l'esperto deve precisare - in riferimento - a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa *urbanistico-edilizia*, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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; 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 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 staggit, 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 hereditatis*, (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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
- 10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

- 11) a depositare separata e succinta descrizione" del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato 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;

DESCRIZIONE DEL BENE RICAIVATO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	
Proc. N.	Descrizione Bene
236 / 2024	Il loro diritto di proprietà, in comunione legale, sul seguente immobile sito nel Comune di Taranto alla Via falanto n. 6, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 244 particella 304 sub 2; PT cat A/4 cl. 4 vani 4,5 rendita €. 418,33
Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata	

DESCRIZIONE CATASTALE STORICA - CATASTO FABBRICATI UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI TARANTO (TA) alla Via Falanto, n. 6 Piano Terra												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		244	304	2	1		A/4	4	4,5 vani		L. 1813	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo:		VIA FALANTO n. 6 Piano T.										
Notifica						Partita		19087	Mod.58		---	

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/1988												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		244	304	2	1							VARIAZIONE del 03/03/1998 in atti dal 18/06/1997 AMPL. (n. 1028.1/1998)
Indirizzo:		VIA FALANTO n. 6 Piano T										
Notifica						Partita		19087	Mod.58		---	

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/1988													
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
Sez. Urb.	Fg.	P.I/a	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	CLASSAMENTO del 03/03/1988 in atti dal 14/09/1998 (n..1028.2/1988)		
	244	304	2	1		A/4	4	4,5 vani		Euro 0,94 L. 1.813			
Indirizzo:			VIA FALANTO n. 6 Piano T										
Notifica									Partita	19087	Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	244	304	2	1		A/4	4	4,5 vani		Euro 418,33 L. 810.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo:		VIA FALANTO n. 6 Piano T									
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 24073 del 14/09/1998						Partita	19087	Mod.58	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	244	304	2	1		A/4	4	4,5 vani	Totale:93 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 93 mq	Euro 418,33	VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo:		VIA FALANTO n. 6 Piano T									
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 24073 del 14/09/1998						Partita	19087	Mod.58	--

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 17/03/2010
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Situazione degli intestati dal 17/03/2010

INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/03/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 220321 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4140.1/2010 Reparto PI di TARANTO in atti dal 19/03/2010	

LOTTO UNICO										Procedura N. 236 / 2024				
CATASTO URBANO - COMUNE DI TARANTO (L049) (TA)														
DATI AGGIORNATI – alla data del 10/01/2025														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori	
1		244	304	2	1		A/4	4	4,5 VANI	Totale: 93 mq. Totale escluse aree scoperte:** 93 mq	€ 418,33 Lire 810.000	VIA FALANTO n. 6 Piano T. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica	
N	DATI ANAGRAFICI									CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1												(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con		
2												(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con		
DATI DERIVANTI DA														
Atto del 17/03/2010 Pubblico ufficiale con Modello Unico n. 4140.1/2010 Reparto PI di TARANTO in atti dal 19/03/2010 Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 220321 COMPRAVENDITA Nota presentata														

Operazioni peritali

Il giorno **10.gennaio.2025**, ho inviato una comunicazione a mezzo raccomandata A/R ai **Sig.ri** [REDACTED], mentre all'IVG di Taranto la stessa comunicazione l'ho inviata a mezzo pec, con la quale gli informavo che, il giorno **03.febbraio.2025 alle ore 09,30**, mi sarei portato presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ubicata nel Comune di Taranto (TA) in Via Falanto, n. 6, Piano Terra per eseguire i rilievi necessari all'espletamento del mandato affidatomi.

Sopralluoghi

In data **03.02.2025** alle ore 9,30 mi sono portato nel Comune di Taranto (TA) alla Via Falanto, n. 6, al mio arrivo d'avanti alla palazzina ho trovato il delegato dell'IVG di Taranto il sig. [REDACTED] nessun altro è presente. Il portone della palazzina era aperto, entrati all'interno dell'androne scala, ho bussato più volte al portoncino di ingresso dell'appartamento a piano terra di proprietà della parte esecutata. Nessuno ha aperto. Ho atteso per circa quindi minuti insieme al delegato dell'IVG l'arrivo di qualcuno. Non presentandosi la parte esecutata nè un loro rappresentante, mi sono allontanato. Prima di lasciare lo stato dei luoghi ho redatto un verbale che è stato sottoscritto previa lettura dal delegato sig. [REDACTED].

Previo accordo telefonico con il sig. [REDACTED], in data **13.02.2025 alle ore 9,00**, mi sono nuovamente portato in Taranto alla Via Falanto, n. 6, piano terra. Sul posto al mio arrivo è presente il sig. [REDACTED] (parte esecutata) per l'IVG di Taranto e il sig. [REDACTED] (delegato). Ho

eseguito i rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione. Al termine è stato redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.

In data 17/02/2025 a mezzo pec, ho inviato alla [REDACTED], Amministratore Condominiale della palazzina di cui l'appartamento oggetto di espropriazione ne è parte, una richiesta dati riferiti all'appartamento oggetto di espropriazione.

In data 18 febbraio 2025, la s. [REDACTED] (Amministratore del Condominio) a mezzo pec mi ha inviato una sua nota riportando quanto segue: ".....estratto conto quote condominiali e acqua non pagate ad oggi relative all' appartamento sito nel condominio in oggetto di proprietà

[REDACTED]:
€ 127,73 conguaglio a dicembre 2022

€ 390,00 quote condominiali da gennaio 2023 a febbraio 2025 (€ 15,00*26 mensilità)

€ 790,76 quote consumi acqua dal 2° trim. 2021 al 4° trim. 2024

per un totale insoluti al 18 febbraio 2025 per € 1.308,49.

La rata condominiale è di € 14,96 mensili arrotondata a € 15,00 - allego bilancio di previsione dalla quale si evince la quota richiesta -

Non vi sono opere straordinarie né effettuate né tantomeno deliberate

estratto conto quote condominiali e acqua non pagate ad oggi relative all' appartamento sito nel condominio in oggetto di proprietà [REDACTED]

€ 127,73 conguaglio a dicembre 2022.

€ 390,00 quote condominiali da gennaio 2023 a febbraio 2025 (€ 15,00*26 mensilità)

€ 790,76 quote consumi acqua dal 2° trim. 2021 al 4° trim. 2024

per un totale insoluti al 18 febbraio 2025 per € 1308,49.

La rata condominiale è di € 14,96 mensili arrotondata a € 15,00 - allego bilancio di previsione dalla quale si evince la quota richiesta -

Non vi sono opere straordinarie né effettuate né tantomeno deliberate

Distinti saluti

Re individuazione del lotto di vendita

LOTTO UNICO

Procedura N. 236 /2024

Descrizione del bene

Catasto Urbano - Comune di TARANTO Unità Immobiliare ubicata in Taranto alla VIA FALANTO n. 6 – Piano Terra

Appartamento del tipo popolare, senza ascensore - facente parte della palazzina ubicata in Taranto alla Via Falanto, n. 6, posta al piano terra, con porta d'ingresso a destra dell'androne d'ingresso portone, composto da quattro virgola cinque vani catastali (4,5 vani).

Confine: nell'insieme con la detta via, con androne scala, con atrio, con proprietà Grandioso, con proprietà [REDACTED] salvi se altri come meglio di fatto.

Catasto Fabbricati: Comune di Taranto - foglio 244, particella 304, sub 2, Zona Censuaria 1, Via FALANTO n. 6, Piano Terra, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. €. 418,33

DATI ORIGINALI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.I/a	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		244	304	2	1		A/4	4	4,5 VANI	Totale: 93 mq. Totale escluse aree scoperte:** 93 mq	€ 418,33 Lire 810.000	VIA FALANTO n. 6 Piano T. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica
N	DATI ANAGRAFICI									CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]									[REDACTED]		(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	
2	[REDACTED]									[REDACTED]		(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/03/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 220321 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4140.1/2010 Reparto PI di TARANTO in atti dal 19/03/2010											

Caratteristica zona

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione è parte di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Taranto in Via Falanto, n. 6, ubicato in zona semicentrale dell'abitato di Taranto dotato di tutti i servizi primari, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciali.

Complesso edilizio

L'unità immobiliare è situata al piano terra dell'edificio ubicato nel Comune di Taranto (TA) in Via Falanto, n. 6.- L'edificio non è dotato di ascensore ed è composto da un piano terreno e tre piani superiori.-



Lotto Unico

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è posta al piano terra di una palazzina – senza ascensore – ubicata nel Comune di Taranto in Via Falanto, n. 6, con porta d'ingresso a destra dell'androne d'ingresso portone.

L'appartamento nel suo interno si compone di: ingresso-pranzo, due vani letto, cucina, w.c. e due ripostigli (a) e (b) che, al momento del sopralluogo risultano murati e inaccessibili. All'interno della cucina e del letto (b) è stato realizzato un abbassamento della volta esistente, ricavando degli ammezzati adibiti entrambi a ripostiglio. L'abbassamento è stato realizzato con solaio piano.

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

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 236 / 2024

L'unica porta interna presente è in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore grigio. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle.

All'interno del bagno troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. La copertura dell'appartamento è realizzata con volta in tufo, fatta eccezione per il bagno che ha la copertura con solaio piano. Sulle pareti interne dei vani si notano sparse delle macchie di umidità e salmastro. I muri interni dei vani ingresso-salone, letto (a) e letto (b) sono stati rivestiti per un'altezza di circa mt. 2,00/2,250 con pannelli di cartongesso. I materiali impiegati sono del tipo economico - scadenti.

Descrizione Consistenza Immobiliare

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è posta al piano terra di una palazzina – senza ascensore – ubicata nel Comune di Taranto in Via Falanto, n. 6, con porta d'ingresso a destra dell'androne d'ingresso portone. L'appartamento nel suo interno si compone di: ingresso-pranzo, due vani letto, cucina, w.c. e due ripostigli (a) e (b) che, al momento del sopralluogo risultano murati e inaccessibili. All'interno della cucina e del letto (b) è stato realizzato un abbassamento della volta esistente, ricavando degli ammezzati adibiti entrambi a ripostiglio. L'abbassamento è stato realizzato con solaio piano.

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa mq. 86,70, per una superficie utile di circa mq. 68,44. All'interno del vano cucina e vano letto (b) è stato realizzato un abbassamento del soffitto ricavando dei piccoli ripostigli. Quello ubicato all'interno del vano cucina misura una superficie utile di circa mq. 3,60 corrispondente ad una superficie coperta di circa mq. 4,00, quello del vano letto (b) misura una superficie utile di circa mq. 9,50, corrispondente ad una superficie coperta di circa mq. 11,00. La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa mq. 94,20 -

La struttura portante verticale è realizzata in muratura, la copertura è realizzata a volta in tufo fatta esclusione per la copertura del w.c. che è stata realizzata con solaio piano.-

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA) - al foglio 244 – Particella 304 - Sub 2 - Zona Censuaria 1 - Categoria A/4 - Classe 4ª - Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale: 93 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 93 mq. – Rendita €. 418,33 – Via Falanto, n. 6 , Piano: Terra.

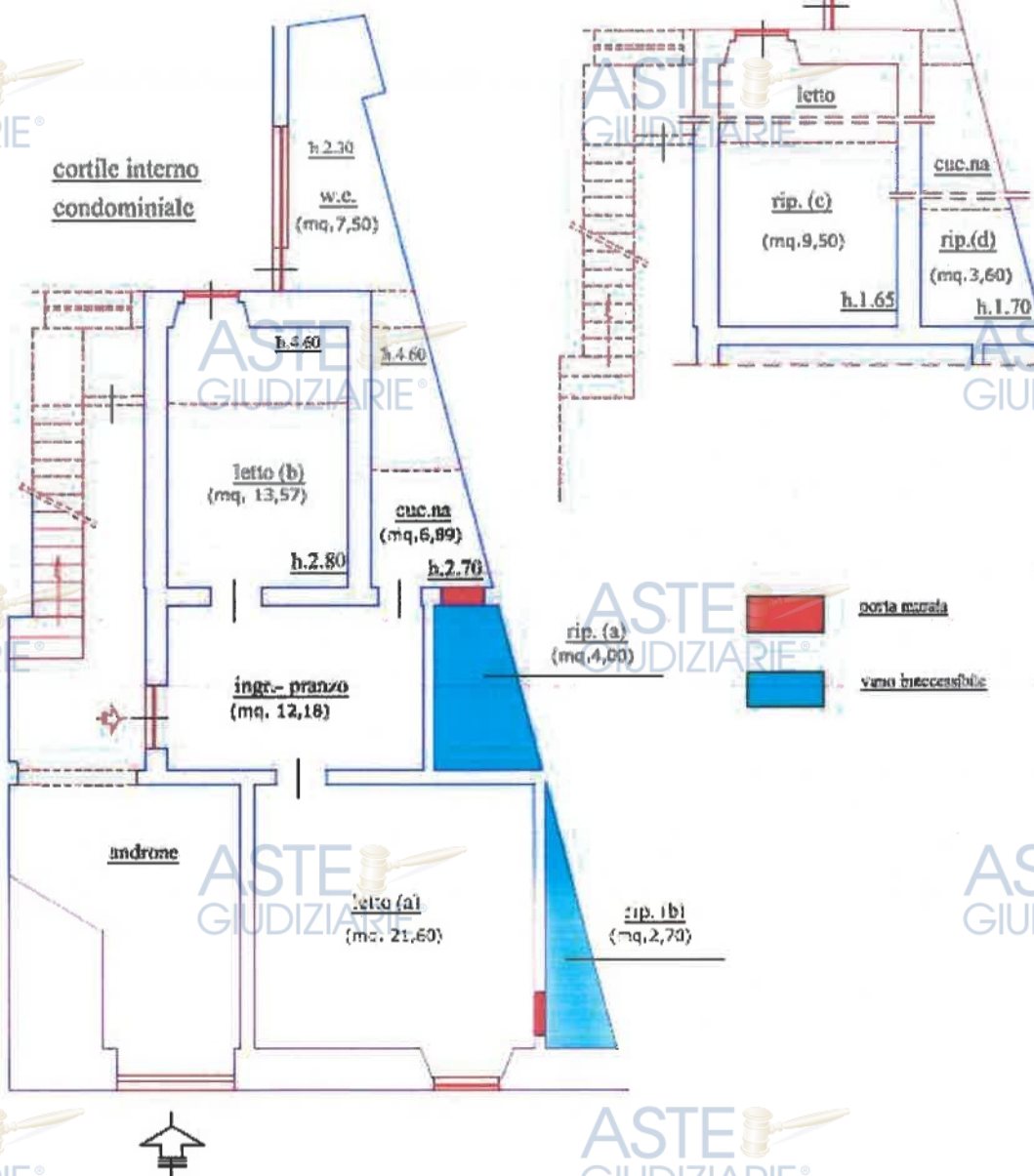
in ditta:

1			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni co

Pianta Ammezzato

Pianta Piano Terra

h = m. 4.60



Via Falanto, n. 6

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 236 / 2024

TABELLA TECNICA						
DESCRIZIONE VANI	Superficie Utile Abitabile - S.U.A.		Superficie Coperta	Coefficiente Perequazione	Superficie Commerciale	
ingr.-pranzo	mq.	12,18	mq. 86,70	1	MQ.	86,70
letto (a)	mq.	21,60				
letto (b)	mq.	13,57				
Cucina	mq.	6,89				
bagno	mq.	7,50				
rip. (a)	mq.	4,00	mq. 11,00	0,5		7,50
rip. (b)	mq.	2,70				
TOTALE	MQ.	68,44				
Descrizione	Superficie Utile		Superficie Coperta	Superficie Totale	Coefficiente Perequazione	Superficie Commerciale
rip. (c)	mq.	9,50	mq. 11,00	15,00	0,5	7,50
rip. (d)	mq.	3,6	mq. 4,00			
	mq.		mq.			
	mq.		mq.			
SUPERFICIE COMMERCIALE						94,20

Confini

nell'insieme con la detta via, con androne scala, con atrio condominiale, con proprietà Grandioso, con proprietà [REDACTED], salvi se altri come meglio di fatto.

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte integrante dell'edificio ubicato nel Comune di Taranto (TA), in Via Falanto, n. 6. La struttura portante verticale è realizzata in muratura locale, la copertura è realizzata con volta in tufo locale, fatta eccezione per il vano w.c. che si presenta con volta piana. I muri perimetrali dell'appartamento misurano uno spessore di circa cm. 35/65; la muratura interna ha uno spessore di cm. 25/30. L'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognante ed è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP. Non è allacciata alla rete del gas cittadino e non è dotata di impianto di riscaldamento.

Le opere di rifinitura presenti all'interno dell'appartamento tipo: porta interna, infissi esterni, pavimenti, impianti, sanitari, tinteggiatura, ecc., sono del tipo economico – scadente.

Stato di Manutenzione e Conservazione

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

Riferimenti catastali

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

COMUNE DI TARANTO CATASTO FABBRICATI													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		244	304	2	1		A/4	4	4,5 VANI	Totale: 93 mq. Totale escluse aree scoperte:** 93 mq	€ 418,33 Lire 810.000	VIA FALANTO n. 6 Piano T. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1											(2) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con		
2	S										(2) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con		
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/03/2010 Pubblico ufficiale O Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 220321 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4140.1/2010 Reparto PI di TARANTO in atti dal 19/03/2010													

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 244 particella 304 sub 2** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati– Direzione Provinciale di Taranto – **risulta conforme** alla consistenza immobiliare rilevata in loco.

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dalla Dott. [REDACTED] Notaio in Taranto (TA) redatto in data 17/03/2010 repertorio 220321, è riportato quanto segue: **"dichiara la parte venditrice.....che le opere costruttive dell'immobile di cui al presente atto hanno avuto inizio anteriormente al 1° settembre 1967, che lo stesso non è in contrasto....."**.

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **22.01.2025** previo appuntamento telefonico, mi sono recato presso l'Ufficio Direzione Edilità – Urbanistica di Taranto per prendere visione ed estrarne copia di eventuali elaborati progettuali rilasciati.

Non risulta nessun titolo edilizio che possa interessare l'unità immobiliare in esame. Dall'esame della documentazione presente all'interno del faldone che racchiude i titoli edilizi dell'intera palazzina, ho potuto dedurre che

l'unità immobiliare molto probabilmente è stata edificata tra gli anni 1930 / 1933 antecedente alla legge urbanistica n. 1152 del 1942.- All'interno del faldone consultato vi è depositato un progetto per la realizzazione dei piani superiori datati tra il 1933 e il 1938.-

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è parte dell'edificio ubicato nel Comune di Taranto in Via falanto N. 6, Piano Terra

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

foglio **244** – Particella **304** Sub **2**, Zona Censuaria **1** - Categoria **A/4** - Classe **4^a** - Consistenza **4,5 vani** – Superficie Catastale Totale: 93 mq. Totale: escluse aree scoperte** 93 mq. – Rendita € **418,33** –
Via Falanto n. 6 - Piano T.

in ditta:

1. [REDACTED] Proprietà 1 / 2
2. [REDACTED] - Proprietà 1 / 2

Al sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], la quota di **un 1/2 ciascuno** in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile oggetto di espropriazione gli è pervenuto dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto di compravendita rogato dall'Avv [REDACTED], Notaio in Taranto, in data **17/03/2010**, repertorio n. **220321**, raccolta n. **16174**, registrato a Taranto in data **18/03/2010 al n. 4386**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **19/03/2010 ai nn. 6623 / 4140**.

1. Al sig. [REDACTED] nato a Oria (BR) [REDACTED] in piena proprietà l'immobile oggetto di espropriazione gli è pervenuto dai sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di un mezzo ciascuno, con atto di compravendita rogato dal Dott. [REDACTED] Notaio in Taranto, in data **18/10/1978 repertorio n. 235655**, fascicolo n.23177, registrato a Taranto il 24.10.1978 al n. 11450, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **26/10/1978 ai nn. 16454 / 14875** .-

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 236 / 2024						
diritto	qt	perv. per	Notaio	Data Atto	data di trascr.	Nr/Part. Nr/Gen
Comune di Taranto (TA) unità immobiliare ubicata in Via Falanto n. 6 piano T. foglio. 244, particella 304 sub 2						
[REDACTED]	1/2	Atto Notarile Pubblico Compravendita	R. [REDACTED] TARANTO	17/03/2010	19/03/2010	4140 / 6623
[REDACTED]	1/2					

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare Fg 244 part.lla 304 sub 2						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
4140	6623	19/03/2010	Atto Notarile Pubblico Compravendita	[REDACTED] Proprietaria di 1/2 [REDACTED] Proprietario di 1/2	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] R) il [REDACTED]	Atto Notarile Pubblico del 17/03/2010 Rep. 220321 Notaio [REDACTED] Sede TARANTO

ISCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare Fg 244 part.lla 304 sub 2						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
1490	6624	19/03/2010	Ipoteca Volontaria	[REDACTED] S.P.A. MILANO	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2	Atto Notarile Pubblico del 13/12/2010 Rep. 220322 / 16175 Notaio [REDACTED] Sede TARANTO

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 236 / 2024

07/2024 numero di
repertorio 4082
INEP C/O CORTE
APPELLO DI ECCE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobiliari, al fine di
zione del mercato im

udizio di stima,  **ASTE**
GIUDIZIARIE **APEC EU Q**

elemento intr
Ho tenuto

terminare il valore di n
laborio immobiliare (O

ASTE GIUDIZIARIE

Nel determinare il prezzo a metro quadrato per l'unità immobiliare, ho tenuto conto della spesa tecnica occorrente e della sanzione amministrativa da versare al Comune di Taranto per regolarizzare l'appartamento sotto il profilo urbanistico.-

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. Determinato il *valore dell'immobile*, ho detratto l'importo di **€ 1.308,49** pari all'insoluto che i sig.ri Scarnera/Carucci hanno nei confronti del Condominio.

Descrizione sintetica

LOTTO UNICO

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è posta al piano terra di una palazzina – senza ascensore – ubicata nel Comune di Taranto in Via Falanto, n. 6, con porta d'ingresso a destra dell'androne d'ingresso portone.

L'appartamento nel suo interno si compone di: ingresso-pranzo, due vani letto, cucina, w.c. e due ripostigli (a) e (b) che, al momento del sopralluogo risultano murati e inaccessibili. All'interno della cucina e del letto (b) è stato realizzato un abbassamento della volta esistente, ricavando degli ammezzati adibiti entrambi a ripostiglio. L'abbassamento è stato realizzato con solaio piano.

L'unità immobiliare in esame misura una superficie coperta complessiva di circa mq. 86,70, per una superficie utile di circa mq. 68,44. All'interno del vano cucina e vano letto (b) sono stato realizzato un abbassamento del soffitto ricavando dei piccoli ripostigli. Quello ubicato all'interno del vano cucina misura una superficie utile di circa mq. 3.60 corrispondente ad una superficie coperta di circa mq. 4,00, quello del vano letto (b) misura una superficie utile di circa mq. 9.50, corrispondente ad una superficie coperta di circa mq. 11,00. La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa mq. 94,20 -

La struttura portante verticale è realizzata in muratura, la copertura è a volta in tufo, fatta esclusione per la copertura del w.c. che è stata edificata con solaio piano.-

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA) - al foglio 244 – Particella 304 - Sub 2 - Zona Censuaria 1 - Categoria A/4 - Classe 4^a - Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale: 93 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 93 mq. – Rendita € 418,33 – Via Falanto, n. 6, Piano: Terra,
in ditta:

1. [REDACTED]

Proprietà 1/2

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 236 / 2024

2. [REDACTED] - Proprietà 1/2
Confini: nell'insieme con la detta via, con androne scala, con atrio condominiale, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] salvi se altri come meglio di fatto.

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

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare codice zona C3 – Semicentrale / PERIPLO VIA CUGINI / SCIARA / BATTISTI / ICCO/ RINTONE / CATONE / MATURI / PLINIO / CAPITANATA / CALABRIA / MESSAPIA / NETTUNO/ JAPIGIA e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Ho tenuto presente dell'attuale stato di conservazione e manutenzione "Scadente".

La tabella OMI per la zona C3 riporta solo valori di fabbricati di tipo economico, con uno stato di conservazione Normale, non sono menzionati fabbricati con uno stato di conservazione e manutenzione Scadente.

Ho pertanto ritenuto opportuno assumere per l'unità immobiliare in esame un valore medio di mercato a metro quadrato inferiore del 25% rispetto al valore medio di €. 500,00 (minimo €. 430/mq. massimo €. 570/mq) riportato nella tabella dei valori OMI indicati dall'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2024.-

Il valore attribuito all'unità immobiliare è così determinato: €. 500,00- 25% = €. 400/mq.-

Formula: $V_t = \text{Superficie Commerciale} * \text{€ / mq.}$

Dove

Sperf. Comm/le	Valore di Mercato €/mq	Valore Totale = Vt
mq 94,20	400	€ 37 680,00

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
94,20	3,76	€ 354

Calcolo Reddito Annuale Annuo = R.A.L.

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€ 354	12	4250

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 4250,30	10	€ 425,03

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€ 4250,30	€ 425,03	€ 3 825,27

Calcolo Valore commerciale = VcFormula $Vc = Rn / r$

dove:

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

Reddito netto	tasso di capitalizzazione	Valore Commerciale
€ 3 825,27	8,73	€ 43 817,57

VALUTAZIONE FINALE = $(V + V2) / 2$

Vf	V1 = €	V2 = €	Valore Commerciale
	37 680,00	43 817,57	€ 40 748,78

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove: spese condominiali = € 1308,49

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€ 40 748,78	€ 1308,49	€ 39 440,29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE € 39.440,29

arrotondato a € 40.000,00 (Euro QUARANTAMILA/00)

Manduria, li 20.02.2025

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni

[Firma]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 236 / 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®