

TRIBUNALE DI TARANTO

nella procedura N. 254 / 2024 R.G.E.

promossa da

DEUTSCHE BANK S.P.A. - MILANO

contro

ARCADIO FEDERICA n. il 29 maggio 1995 a Taranto

Cod. fiscale : RCD FRC 95E69 L049 B

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 Notarile

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

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale
nella procedura N. 254 / 2024 R.G.E.

 promossa da
DEUTSCHE BANK S.P.A. - MILANO
contro

ARCADIO FEDERICA n. il 29 maggio 1995 a Taranto

Cod. fiscale: RCD FRC 95E69 L049 B

nomina quale esperto stimatore :04/10/2024
nomina custode compendio immobiliare: **Avv. Stefano VOZZA di Taranto**
accettazione incarico :07/10/2024
udienza :24/03/2025

In data **04/10/2024** il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Andrea PAIANO** ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella procedura n. **254 / 2023 RGE**;

In data **07/10/2024** 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**
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- 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; 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 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 RICAVATO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE | | |
|---|-------|---|
| Proc. N° | Lotto | Descrizione bene |
| Comune di TARANTO (TA) - Via Alessandro MANZONI, scala A – piano 2 ^A | | |
| 254 / 2024 | UNICO | Diritto di proprietà immobile sito nel Comune di Taranto alla Via A. Manzoni, Scala A, piano 2 ^A , censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune, precisamente: al foglio 201 particella 2219 (già p.lla 158) sub 6, categoria A/4 – vani 5,5 – Piano 2 – Sc A – mq. 79 – Via Alessandro Manzoni. |
| Il tutto salvo errori e come meglio di fatto | | |

| DESCRIZIONE CATASTALE STORICA – CATASTO FABBRICATI UNITA'IMMOBILIAREUBICATA NEL COMUNE DI TARANTO(TA) In Via Alessandro MANZONI – Edificio C - scala A - Piano 2 ^A . | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|--|-------|-----|---------------------|------------|------|----|-------------|----------------------|-----------------------|--|
| Situazione dell'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 | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 201 | 158 | 6 | 1 | | A/4 | 4 | 5,5 vani | | Euro 1,14 L. 2.216 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo: | | VIA ALESSANDRO MANZONI – Scala A – Piano 2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | Partita | 33727 | Mod.58 | |

| Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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 | | 201 | 158 | 6 | 1 | | A/4 | 4 | 5,5 vani | | Euro 511,29 L. 990.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo: | | VIA ALESSANDRO MANZONI – Scala A – Piano 2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | Partita | 33727 | Mod.58 | |

| Situazione dell'unità immobiliare dal 02/09/2005 | | | | | | | | | | | | |
|--|-----|---|-----|---------------------|------------|------|----|-------------|----------------------|-------------|---|--|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
| Sez. Urb. | Fg. | P.lla | Sub | Zona Cens | Micro Zona | Cat. | Cl | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| | 201 | 2219 | 6 | 1 | | A/4 | 4 | 5,5 vani | | Euro 511,29 | VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/09/2005 Pratica n. TA0117028 in atti dal 02/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (N. 24236.6/2005) | |
| Indirizzo: | | VIA ALESSANDRO MANZONI Scala A Piano 2 ^A | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | Partita | 33727 | Mod.58 | |

| Unità immobiliare dal 09/11/2015 | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----|-------|-----|---|------------|------|----|-------------|---|-------------|--|--|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
| Sez. Urb. | Fg. | P.Ila | Sub | Zona Cens | Micro Zona | Cat. | Cl | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| | 201 | 2219 | 6 | 1 | | A/4 | 4 | 5,5 vani | Totale: 79 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 77 mq. | Euro 511,29 | Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie | |
| Indirizzo: | | | | VIA ALESSANDRO MANZONI Scala A Piano 2 ^a | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | Partita | 33727 | Mod.58 | |

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

| Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico | | | |
|---|---|--|-------------------|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE |
| 1 | LAZZARO Francesco nato a TARANTO (TA) il 21/02/1909 | | LZZFNC09B21L049Y* |
| DATI DERIVANTI DA | | Impianto meccanografico del 30/06/1987 | |

| Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico) | | | |
|--|--|--|-------------------|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE |
| 1 | LAZZARO Angelina nata a TARANTO (TA) il 21/03/1936 | | LZZNLN36C61L049N* |
| 2 | LAZZARO Anna nata a TARANTO (TA) il 04/08/1943 | | LZZNNA43M44L049J* |
| 3 | LAZZARO Immacolata nata a TARANTO (TA) il 08/12/1934 | | LZZMCL34T48L049J* |
| 4 | LAZZARO Michele nato a TARANTO (TA) il 16/10/1933 | | LZZMHL32R16L049H* |
| 5 | MARTINO Antonia nata a LAVELLO (FZ) il 02/07/1915 | | MRTNTN15L42E493G* |
| DATI DERIVANTI DA | | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/1982 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 689 n. 15 registrato in data 24/03/1982 – Voltura n. 16229/1982 in atti dal 02/06/1989 | |

| Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico) | | | |
|--|--|--|-------------------|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE |
| 1 | LAZZARO Angelina nata a TARANTO (TA) il 21/03/1936 | | LZZNLN36C61L049N* |
| 2 | LAZZARO Anna nata a TARANTO (TA) il 04/08/1943 | | LZZNNA43M44L049J* |
| 3 | LAZZARO Immacolata nata a TARANTO (TA) il 01/08/1912 | | |
| 4 | LAZZARO Michele nato a TARANTO (TA) il 16/10/1933 | | LZZMHL32R16L049H* |
| DATI DERIVANTI DA | | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/1982 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 689 n. 16 registrato in data 24/03/1982 – Voltura n. 16230 / 1982 in atti dal 02/06/1989 | |

| Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/05/1982 (antecedente all'impianto meccanografico) | | | |
|--|---|--|-------------------|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE |
| 1 | ALFABETICA Assente | | |
| 2 | DUMA Carlo nato a GALATINA (LE) il 01/06/1930 | | DMUCRL30H01D862J* |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 20/05/1982 Pubblico ufficiale D'AMORE ROCCO Sede LIZZANO (TA) Repertorio n. 3845 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 8447 registrato in data 07/06/1982 – Volume n. 16225/1982 in atti dal 02/06/1989 | |

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 254 / 2024
 Promossa da DEUTSCHE BANK S.P.A. Contro ARCADIO FEDERICA n. a Taranto il 29/05/1995

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

| Situazione degli intestati dal 30/12/2004 | | | |
|---|---|--|--|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | DUMA Carlo nato a GALATINA (LE) il 01/06/1930 | DMUCRL30H01D862J* | (1) Proprietà 14 / 24 fino al 30/11/2004 |
| 2 | DUMA Marcello nato a TARANTO (TA) il 02/10/1963 | DMUMCL63R02L049B* | (1) Proprietà 5 / 24 fino al 30/11/2004 |
| 3 | DUMA Stefano nato a TARANTO (TA) il 20/07/1965 | DMUSFN65L20L049N* | (1) Proprietà 5 / 24 fino al 30/11/2004 |
| DATI DERIVANTI DA | | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/11/2004 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 2005 n. 452 registrato in data 23/03/2005 -LAZZARO ANGELINA Voltura n. 6732.1/2005 – Pratica n. TA0047680 in atti dal 06/04/2005 | |

| Situazione degli intestati dal 30/12/2004 | | | |
|---|---|---|--|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | DUMA Carlo nato a GALATINA (LE) il 01/06/1930 | DMUCRL30H01D862J* | (1) Proprietà 14 / 24 fino al 02/09/2005 |
| 2 | DUMA Marcello nato a TARANTO (TA) il 02/10/1963 | DMUMCL63R02L049B* | (1) Proprietà 5 / 24 fino al 02/09/2005 |
| 3 | DUMA Stefano nato a TARANTO (TA) il 20/07/1965 | DMUSFN65L20L049N* | (1) Proprietà 5 / 24 fino al 02/09/2005 |
| DATI DERIVANTI DA | | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/11/2004 – UR Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 2005 n. 452 registrato in data 23/03/2005 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 19181.1/2005 – Pratica n. TA0135281 in atti dal 13/10/2005 | |

| Situazione degli intestati dal 02/09/2005 | | | |
|---|---|--|--|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | DUMA Carlo nato a GALATINA (LE) il 01/06/1930 | DMUCRL30H01D862J* | (1) Proprietà 14 / 24 fino al 31/03/2007 |
| 2 | DUMA Marcello nato a TARANTO (TA) il 02/10/1963 | DMUMCL63R02L049B | (1) Proprietà 5 / 24 fino al 31/03/2007 |
| 3 | DUMA Stefano nato a TARANTO (TA) il 20/07/1965 | DMUSFN65L20L049N* | (1) Proprietà 5 / 24 fino al 31/03/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | | del 02/09/2005 Pratica n. TA0117028 in atti dl 02/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n.24236.6/2005) | |

| Situazione degli intestati dal 31/03/2007 | | | |
|---|---|--|---|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | DUMA Marcello nato a TARANTO (TA) il 22/10/1963 | DMUMCL63R02L049D* | (1) Proprietà ½ Regime: bene personale fino al 26/10/2007 |
| 2 | DUMA Stefano nato a TARANTO (TA) il 20/07/1965 | DMUSFN65L20L049N* | (1) Proprietà ½ Regime: bene personale fino al 26/10/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/03/2007 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 2007 n. 1063 registrato in data 29/06/2007 – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 8172.1/2007 – Pratica n. TA0196126 in atti dal 10/07/2007 | |

| Situazione degli intestati dal 26/10/2007 | | | |
|---|---|---|--|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | BUCCOLIERI Gianluca nato a TARANTO (TA) il 01/10/1975 | BCCGLC75R01L049I* | (1) Proprietà 1 / 1 fino al 24/09/2020 |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 26/10/2007 Pubblico ufficiale LATORRACA ANGELINA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 122881 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21798.1/2007 Reparto PI di TARANTO in atti dal 31/10/2007 | |

| Situazione degli intestati dal 24 / 09 / 2020 | | | |
|---|--|---|-----------------------|
| INTESTATI | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | ARCADIO Federica nata a TARANTO (TA) il 29/05/1995 | RCDFFRC95E69L049B* | (1) Proprietà 1 / 1 |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 24/09/2020 Pubblico ufficiale TACENTE NICOLA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 2998 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14592.1/2020 Reparto PI di TARANTO in atti dal 29/09/2020 | |

| LOTTO UNICO | | | | | | | | | | | Procedura N. 254 / 2024 | | |
|---|---|---|--------|-----|---------------------|------------|------|----|-----------------------|---|-------------------------|--|----------------|
| CATASTO URBANO- COMUNE DI TARANTO (TA) | | | | | | | | | | | | | |
| DATI AGGIORNATI- alla data del 31/10/2024 | | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
| | Sez. Urb. | Fg. | P.Illa | Sub | Zona Cens | Micro Zona | Cat. | Cl | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivati da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 201 | 2219 | 6 | 1 | | A/4 | 4 | 5,5 vani | Totale: 79 mq. Totale escluse aree scoperte**: 77 mq. | Euro 511,29 | VIA ALESSANDRO MANZONI Scala A Piano 2 VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| INTESTATI | | | | | | | | | | | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | | | | CODICE FISCALE | | | | DIRITTI E ONERI REALI | | | | |
| 1 | ARCADIO Federica nata a TARANTO il 29/05/1995 | | | | RCDFFRC95E69L049B* | | | | (1) Proprietà 1/1 | | | | |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 24/09/2020 Pubblico ufficiale TACENTE NICOLA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 2998 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14592.1/2020 Reparto PI di TARANTO in atti dal 29/09/2020 | | | | | | | | | | | |

Operazioni peritali

In data **31.10.2024**, ho inviato una comunicazione a mezzo posta ordinaria (raccomandata) alla sig.ra **ARCADIO Federica** (parte esecutata) e per posta certificata (PEC) all'Avv. **Stefano VOZZA** (Ausiliario del Giudice), informandogli che il giorno **27 Novembre 2024 alle ore 9,30**, mi sarei portato presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ubicata nel *Comune di Taranto in Via Alessandro MANZONI, Edificio C scala A* per compiere le operazioni peritali necessarie allo svolgimento del mandato affidatomi.

In data **26 Novembre 2024** l'Avv. **Stefano Vozza** mi ha comunicato a mezzo telefono l'indisponibilità della parte esecutata ad essere presente il giorno del sopralluogo. Si è pensato insieme di rinviare il sopralluogo ad altra data. Nei giorni successivi ho sentito telefonicamente la sig.ra **ARCADIO Federica**, per concordare la data del sopralluogo. Si è stabilita la data del *13 dicembre 2024 alle ore 9.30*. Ho avvisato telefonicamente l'Avv. **Stefano Vozza** della nuova data per eseguire il sopralluogo.

In data **13 dicembre 2024 alle ore 9.30** mi sono portato in Taranto alla Via A. Manzoni, edificio C Scala A, d'avanti al portone d'ingresso dell'edificio di cui l'unità immobiliare in esame ne fa parte.

Sul posto è presente la parte esecutata sig.ra **Arcadio Federica** e l'Avv. **Stefano VOZZA** (Ausiliario del Giudice), nessun altro è presente. Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione si compone di un appartamento al secondo piano e di una cantinola al piano interrato. Ho dato inizio alle operazioni peritali eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico prima l'appartamento e subito dopo della cantinola. L'intero compendio immobiliare è censito catastalmente con il *foglio 201, particella 2219 sub 6*. Al termine delle operazioni ho redatto un verbale sottoscritto dai presenti. All'interno del verbale sono state riportate le dichiarazioni rese dalla parte esecutata.

In data **16.12.2024** ho inviato a mezzo PEC all'Amministratore Condominiale **Dott.ssa Maria Francesca LOMARTIRE**, una richiesta di informazioni riguardante il compendio immobiliare oggetto di esproprio. L'Amministratore **Dott.ssa LOMARTIRE** in data *19.12.2024* a mezzo posta certificata mi ha inviato una sua nota, riportando quanto segue: *"la presente per informarla che già da 5 anni il mio studio non amministra più il condominio di Via Manzoni. I condomini hanno deciso di autogestirsi"*

| Re individuazione del lotto di vendita | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|-------|-----|---------------------|------------|------------------------|-------------------|-------------|---|-----------------------|--|----------------|
| LOTTO UNICO | | | | | | | Procedura N. 254/ 2024 | | | | | | |
| Descrizione del bene - posto auto coperto | | | | | | | | | | | | | |
| Catasto Fabbricati - Comune di TARANTO (TA) Via Alessandro MANZONI, Edificio C, Scala A, snc. foglio 201, p.IIa 2219 sub 6, Z.C. 1, Edificio C, Scala A, Piano 2^a, interno 6 | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Piena proprietà - appartamento posto al secondo piano senza ascensore, non di lusso, con ingresso a destra salendo le scale della palazzina ubicata in Taranto, rione Tamburi, in Via Alessandro Manzoni, snc. – Edificio C – scala A, contraddistinto con il n. 6, composto da tre vani catastali ed accessori</p> <p>Annesso all'appartamento vi è un vano deposito al piano interrato con ingresso dal corridoio condominiale posto a destra scendendo le scale della superficie utile di circa mq. 6,64.</p> <p>Confine</p> <p>appartamento: con vano scala con spazio comune da per due lati, con appartamenti contraddistinti con i numeri interni 4 e 5, salvo se altri;</p> <p>locale deposito: con corridoio comune, con vano scala, con spazio comune per un lato, con cantine contraddistinte con i numeri 4 e 5 salvo se altri;</p> <p>Il compendio immobiliare è censito nel Catasto Fabbricati come segue:</p> <p>Comune di Taranto - foglio 201, particella 2219 Sub 6 – Z.C. 1 - Via A. Manzoni – Scala A - Piano: 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 511,29</p> | | | | | | | | | | | | | |
| DATI ORIGINALI | | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
| | Sez. Urb. | Fg. | P.IIa | Sub | Zona Cens | Micro Zona | Cat. | CI | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivati da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 201 | 2219 | 6 | 1 | | A/4 | 4 | 5,5 vani | Totale: 79 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 77 mq | € 511,29 | VIA ALESSANDRO MANZONI Scala A Piano 2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| INTESTATI | | | | | | | | | | | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | | | | | | | CODICE FISCALE | | | DIRITTI E ONERI REALI | | |
| 1 | ARCADIO Federica nata a TARANTO (TA) il 29/05/1995 | | | | | | | RCDFRC95E69L049B* | | | (1) Proprietà 1/1 | | |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 24/09/2020 Pubblico ufficiale TACENTE NICOLA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 2998 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14592.1/2020 Reparto PI di TARANTO in atti dal 29/09/2020 | | | | | | | | | | | |

Caratteristica zona

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato nel Comune di Taranto, quartiere Tamburi, all'interno di un complesso immobiliare per case dei lavoratori sito in Via Alessandro Manzoni in zona periferica dell'abitato dotata di tutti i servizi primari e, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciali.

Complesso Edilizio



Compendio Immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende un appartamento posto al *secondo piano*, **senza ascensore**, di una palazzina composta da piano interrato, piano rialzato, primo e secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale dell'Edificio C, scala A di Via Alessandro Manzoni e, di un locale deposito ubicato al piano interrato dello stesso edificio della superficie utile di circa *mq. 6,64* con ingresso dal corridoio condominiale posto a destra scendendo le scale. Il compendio immobiliare si presenta bisognoso di importanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere **non abitato**.

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Appartamento ubicato nel Comune di Taranto – “Rione “Tamburi” in Via Alessandro Manzoni, Edificio C, Scala A, situato al secondo piano di una palazzina **senza ascensore**, con porta d'ingresso a destra salendo le scale e di un locale deposito ubicato al piano interrato dello stesso edificio della superficie utile di circa mq. 6,64 con ingresso dal corridoio posto a destra scendendo le scale.

L'appartamento nel suo interno si compone di: *un ingresso-salone-pranzo, due vani letto, vano cottura, w.c. e disimpegno*. L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico e fognante non a norma di legge.-.

L'appartamento è dotato di impianto termico non funzionante. L'appartamento *non è allacciato* alla rete del gas cittadino. I pavimenti presenti sono in ceramica. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di colore bianco.

Le pareti del vano cottura sono anch'esse rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni sono in anticorodal con persiane in di colore bronzo. L'appartamento è privo di porte interne. Le pareti sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. Il balcone prospiciente il lato Ovest di affaccio allo spazio condominiale è chiuso con parete in tufo e/o laterizio sino all'altezza di cm. 100 circa e con infisso in alluminio sino alla copertura. La copertura eccedente la pensilina è realizzata con pannelli coibentati in poliuretano di colore grigio. La superficie del balcone è stata destinata a zona cottura.

Il locale deposito posto al piano interrato si presenta allo stato rustico, privo di ogni e qualsiasi rifinitura.

I materiali impiegati sono del tipo scadenti

Descrizione Consistenza Immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende:

- a) un appartamento posto al secondo piano, **senza ascensore**, di una palazzina composta da piano interrato, piano rialzato, primo e secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale dell'Edificio C, Scala A di Via Alessandro Manzoni quartiere Tamburi. L'appartamento è articolato nel suo interno come segue: ingresso-salone-pranzo, locale cottura, due vani letto e bagno. L'unità immobiliare al momento si presenta inabitabile (*gli infissi esterni sono fatiscenti, mancano le porte interne, non è allacciata alla rete del gas, la zona cottura è totalmente da rifare, ecc.*). **L'appartamento** in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 81,10**, per una superficie utile di circa **mq. 69,38**.
- b) un vano deposito annesso all'appartamento posto al piano interrato dello stesso edificio della superficie utile di circa mq. 6,64 con ingresso dal corridoio condominiale ubicato a destra scendendo le scale. Il vano deposito si presenta allo stato rustico senza rifiniture e con urgenti lavori di manutenzione.

Il vano deposito posto al piano interrato (denominato cantina) di pertinenza esclusiva dell'appartamento sopra descritto misura una superficie utile di **circa mq. 6,64**, per una superficie complessiva di circa **mq. 7,41**.

L'intero compendio immobiliare misura una *superficie commerciale* di **mq. 84,81**.

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

Il compendio immobiliare (appartamento e locale deposito) è censito presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA)* - al foglio **201** – Particella **2219** - Sub **6** - Zona Censuaria **1** - Categoria **A/4** - Classe **4[^]** - Consistenza **5,5 vani** – Superficie Catastale Totale: 79 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 77 mq. – Rendita **€. 511,29** – Via Alessandro Manzoni, – Scala A, Piano 2[^] -

in ditta:

1- **ARCADIO Federica** nata a **TARANTO** il **29/05/1995** – cod. fiscale : **RCDFRC95E69L049B*** - Proprietà 1/1

Confini

1. **appartamento:** con vano scala con spazio comune da per due lati, con appartamenti contraddistinti con i numeri interni 4 e 5, salvo se altri come meglio di fatto;
2. **locale deposito:** con corridoio comune, con vano scala, con spazio comune per un lato, con cantine contraddistinte con i numeri 4 e 5 salvo se altri come meglio di fatto;

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare posta al secondo oggetto di espropriazione è parte integrante della *Palazzina C Scala A* ubicata nel Comune di Taranto (TA) in Via Alessandro Manzoni. Di pertinenza esclusiva della consistenza immobiliare sopra descritta vi è un vano deposito posto al piano interrato della medesima palazzina.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di tufo locale, la copertura è piana. I muri perimetrali dell'appartamento misurano uno spessore di circa cm. 40/50; le tramezzature interne hanno uno spessore di cm. 10/25. Tutti i vani sono completi d'intonaco per civile abitazione e tinteggiati; la pavimentazione è in ceramica.

Le pareti del vano cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Il bagno è completo di sanitari e rubinetteria, gli infissi esterni sono in anticorodal.

L'appartamento è privo di porte interne. L'abitazione è dotata di impianti non a norma (elettrico, idrico e fognante). L'appartamento è dotato di un impianto termico non funzionante, privo di caldaia e allaccio alla rete del Gas cittadino. L'appartamento è allacciato alla rete idrica e fognante dell'AQP.

Il muro perimetrale del vano cantinato ha uno spessore di cm. 40/45.

I materiali impiegati sono *del tipo scadenti*.

Il vano deposito si presenta con le pareti e volte privi di rifiniture. L'impianto elettrico non è presente, il pavimento è realizzato in cemento. Il portoncino d'ingresso è in ferro.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'intero compendio immobiliare si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione definito "SCADENTE", bisognoso di radicali interventi edili di manutenzione ordinaria e straordinaria. -

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:

| CATASTO URBANO- COMUNE DI TARANTO (TA) | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--------|-----|---------------------|------------|-------------------|----|-------------|---|--------------------|--|----------------|
| DATI AGGIORNATI- alla data del 31 / 10 / 2024 | | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
| | Sez. Urb. | Fg. | P.Illa | Sub | Zona Cens | Micro Zona | Cat. | Cl | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivati da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 201 | 2219 | 6 | 1 | | A/4 | 4 | 5,5 vani | Totale: 79 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 77 mq | €. 511,29 | VIA ALESSANDRO MANZONI Scala A Piano 2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| INTESTATI | | | | | | | | | | | | | |
| N | DATI ANAGRAFICI | | | | | | CODICE FISCALE | | | DIRITTI E ONERI REALI | | | |
| 1 | ARCADIO Federica nata a TARANTO (TA) il 29/05/1995 | | | | | | RCDRFC95E69L049B* | | | (1) Proprietà 1/1 | | | |
| DATI DERIVANTI DA | | Atto del 24/09/2020 Pubblico ufficiale TACENTE NICOLA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 2998 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14592.1/2020 Reparto PI di TARANTO in atti dal 29/09/2020 | | | | | | | | | | | |

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione individuata catastalmente con il **folio 201 particella 2219 sub 6** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati- Direzione Provinciale di Taranto – **risulta non conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco.- Le difformità rilevate sono:

- Eliminazione nella zona giorno della tramezzatura interna;
- Chiusura di una porta finestra esistente che da un vano nella zona giorno dava sul balcone;
- Chiusura del balcone prospiciente lo spazio condominiale lato Ovest.

Le difformità catastali riscontrate possono essere sanate con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali – Ufficio del Territorio di Taranto di una pratica catastale "Docfa", per variazione il cui costo è stato considerato nel calcolo del valore unitario di mercato.-

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dal Dott. **Nicola TACENTE**, Notaio in Taranto (TA) in data 24.09.2020 repertorio 2998, raccolta n. 2393, è riportato quanto segue: *".....il fabbricato del quale fa parte l'immobile è stato realizzato in data antecedente all'1 settembre 1967, e che, successivamente, non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di provvedimenti autorizzativi, neppure in sanatoria."*

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **14.11.2024** previo appuntamento telefonico, mi sono recato presso l'Ufficio Direzione Edilità – Urbanistica di Taranto per prendere visione ed estrarne copia di elaborati progettuali rilasciati.

L'Edificio cui l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ne è parte è stato edificato dall' *I.N.A. CASA – Case per Lavoratori* su progetto approvato in data **29 luglio 1950**. Dagli atti depositati presso l'Ufficio Edilità-Urbanistica non risulta rilasciato nessun certificato di abitabilità.

Confrontando la consistenza immobiliare rilevata in loco con gli elaborati progettuali approvati, ho rilevato quanto segue:

- a) Sono state eliminate le tramezzature all'interno della zona giorno ricavando un unico ambiente;
- b) Il balcone prospiciente lo spazio esterno condominiale è stato trasformato da superficie non residenziale a superficie residenziale destinandolo a vano cottura con un aumento della cubatura e superficie coperta rispetto a quella prevista in progetto;
- c) È stata chiusa un'apertura esterna che dal SP previsto in progetto si affacciava sul balcone prospiciente lo spazio esterno condominiale indicato nel precedente **punto b)**.

Al fine della regolarizzazione delle difformità rilevate è necessario eseguire quanto segue:

- 1) le difformità elencate nei punto a) e c) si possono regolarizzare sotto il profilo urbanistico
- 2) la difformità elencata nel punto b) è necessario demolire le opere eseguite (pareti, finestre e copertura) con il ripristino dello stato dei luoghi.

Per tutte le difformità rilevate è necessario presentare opportuna pratica edilizia in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Taranto, il cui costo è stato debitamente considerato nella determinazione del valore unitario di mercato.

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

L'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è costituito dall'appartamento al secondo piano piano e del vano deposito al piano interrato situati all'interno della palazzina C scala A ubicata in **TARANTO** alla Via Alessandro Manzoni.

L'intero compendio immobiliare in esame è censito presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA)* – al foglio **201** – Particella **2219** - Sub **6** - Zona Censuaria **1** - Categoria **A/4** - Classe **4[^]** - Consistenza **5,5 vani** – Superficie Catastale Totale: 79 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 77 mq. – Rendita **€. 511,29** – Via Alessandro Manzoni, – Scala A, Piano 2[^] - in ditta:

1- **ARCADIO Federica** nata a **TARANTO** il **29/05/1995** – cod. fiscale : **RCDFFRC95E69L049B*** - Proprietà 1/1

- Alla sig.ra **ARCADIO Federica** nata il 29/05/1995 a Taranto l'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto dal Sig. **BUCCOLIERI Gianluca** nato a Taranto il 01/10/1975 con *atto di compravendita rogato dal Dott. Nicola TACENTE, Notaio in Taranto (TA)* in data **24/09/2020**, repertorio n. **2998**, raccolta n. **2393**, registrato a Taranto il **29.09.2020 al n. 12961**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **29/09/2020 ai nn. 20375 / 14592**;
- al sig. **BUCCOLIERI Gianluca** nato a Taranto il 01/10/1975 l'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto dai sig.ri **DUMA Stefano**, nato a Taranto il 20/07/1965 e **DUMA Marcello** nato a Taranto il 22/10/1963 con *atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Angelina LATORRACA, , Notaio in Taranto (TA)* in data **26/10/2007**, repertorio n. **122.881**, raccolta n. **18.605**, registrato a Taranto il **29.10.2007 al n. 8201** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **30/10/2007 ai nn. 33130 / 21798**;
- ai signori **DUMA Stefano**, nato a Taranto il 20/07/1965 e **DUMA Marcello** nato a Taranto il 22/10/1963 per i *diritti di 15/24 di piena proprietà* indivisi dell'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli sono pervenuti in morte di **LAZZARO Angelina** nata a Taranto il 21/03/1936, deceduta in data 30/11/2004– Denuncia di Successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Taranto 2 in data 23/03/2005 denuncia n. 452, Volume n. 2005, Trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data **21/11/2006 ai nn. 33274 / 20297** e tacitamente accettata in data **30/10/2007 ai nn. 33130 / 21796**;
- ai signori **DUMA Stefano**, nato a Taranto il 20/07/1965 e **DUMA Marcello** nato a Taranto il 22/10/1963 per i restanti *diritti di 9/24 di piena proprietà* indivisi dell'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli sono pervenuti in morte di **DUMA Carlo** nato a Galatina (LE) l'01/06/1930, deceduto in Taranto il **31/03/2007** – Denuncia di Successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Taranto 2 in data

29/06/2007 denuncia n. 1063, Volume n. 2007, Trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data **26/10/2010 ai nn. 30258 / 20249** e accettata tacitamente in data **30/10/2007 ai n.ri 33131 / 21797**;

- ai sig.ri **LAZZARO Angelina** nata a Taranto il 21/03/1936, (già proprietaria di **2/8**) e **DUMA Carlo** nato a Galatina (LE) l'01/06/1930, gli è pervenuta la piena proprietà **pari a 3/8** ciascuno indiviso dell'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione dai sig.ri **LAZZARO Michele** nato a Taranto il 16.10.1933, **LAZZARO Immacolata** nata a Taranto l'8/12/1934 e **LAZZARO Anna** nata a Taranto il 04.08.1943, con *atto di compravendita rogato dal Dott. Rocco D'AMORE, Notaio in Taranto (TA) in data 20/05/21982*, repertorio n. **3845**, raccolta n. **1651**, registrato a Taranto il **07/06/1982 al n. 8447** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **08/06/1982 ai nn. 11386 / 10068**;
- ai sig.ri **LAZZARO Michele** nato a Taranto il 16.10.1933, **LAZZARO Immacolata** nata a Taranto l'8/12/1934, **LAZZARO Anna** nata a Taranto il 04.08.1943, **LAZZARO Angelina** nata a Taranto il 21/03/1936 in piena proprietà **1/6** ciascuno indiviso e **MARTINO Antonia** nata a Lavello (PZ) il 02/07/1915 per la proprietà di **2/6** indiviso del compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto per successione legittime in morte di **LAZZARO Francesco** nato a Tarano il 21/02/1909, deceduto il **4/01/1982** – Denuncia di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Taranto il **24/03/1982**, denuncia n. **15** – Volume n. **689 e**, Trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data **07/03/1984 ai nn. 5597 / 5178**;
- **LAZZARO Michele** nato a Taranto il 16.10.1933, **LAZZARO Immacolata** nata a Taranto l'8/12/1934, **LAZZARO Anna** nata a Taranto il 04.08.1943 e **LAZZARO Angelina** nata a Taranto il 21/03/1936, in piena proprietà *per 1/4 ciascuno indiviso* il compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto per successione legittime in morte di **MARTINO Antonia** nata a Lavello (PZ) il 02/07/1915 deceduta in data **17/02/1982** – Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Taranto il **24/03/1982**, denuncia n. **16** – Volume n. **689 e**, Trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data **07/03/1984 ai nn. 5596 / 5177**.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 254 / 2024

| diritto | qt | perv. per | rogante | data atto | data trascr. | Nr/Part. Nr/Gen |
|---|-----|--------------------------|--|------------|--------------|-----------------|
| Comune di Taranto (TA) – unità immobiliare Via Alessandro MANZONI, palazzina C – scala A – Piano: 2 ^a - Fig. 201, p.lla 2219 (ex 158) sub 6 | | | | | | |
| ARCADIO Federica nata il 29/05/1995 a Taranto c.f. : RCD FRC 95e69 L049b | 1/1 | Atto di Compravendita | Dott. Nicola TACENTE Notaio in TARANTO | 24/09/2020 | 29/09/2020 | 20375 / 14592 |

ISCRIZIONE

Comune di Taranto (TA) – Compendio Immobiliare - Via A. Manzoni, Edificio C Scala A Piano 2^a
fg. 201, p.la 2219 sub 6 Ctg A/4 cl. 4

| N. R. Part. | N. R. Gen. | Del | Tipo | A favore | Contro | Atto |
|-------------|------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--|---|
| 2127 | 20376 | 29.09.2020 | IPOTECA VOLONTARIA | DEUTSCHE BANK S.P.A. MILANO | <u>DEBITORE IPOTECARIO:</u> ARCADIO FEDERICA nata il 29.05.1995 a Taranto c.f. RCD FRC 95E69L049B Proprietà Quota 1/1 <u>DEBITORE NON DATORE:</u> 1. ARCADIO Geraldo n. il 25.02.1960 a Monteiasi (TA) c.f.: RCDGLD60B25F531D 2. BARATTO Carmela n. il 03.09.1964 a Taranto (TA) c.f.: BRTCML64P43L049C | Atto Notarile Pubblico del 24.09.2020, numero repertorio 2999 / 2394 Dott. TACENTE Nicola Notaio in Taranto |

TRASCRIZIONE

Comune di Taranto (TA) – Compendio Immobiliare - Via A. Manzoni, Edificio C Scala A Piano 2^a
fg. 201, p.la 2219 sub 6 Ctg A/4 cl. 4

| N. R. Part. | N. R. Gen. | Del | Tipo | A favore | Contro | Atto |
|-------------|------------|------------|--|--------------------------------|--|---|
| 17419 | 22877 | 06.09.2024 | ATTO Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili | DEUTSCHE BANK S.P.A. MILANO | ARCADIO FEDERICA nata il 29.05.1995 a Taranto c.f. RCD FRC 95E69L049B Proprietà Quota 1/1 | ATTO GIUDIZIARIO del 31.07.2024, Numero di Reper- torio 4215 UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRI- BUNALE DI TARANTO |

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 254 / 2024
 Promossa da DEUTSCHE BANK S.P.A. Contro ARCADIO FEDERICA n. a Taranto il 29/05/1995

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 | | |
| occupato | Il compendio immobiliare è occupato dal sig. SPINA Benito | | | | | | |
| Documentazione allegata/verificata | | | | | | | |
| Copia atti di provenienza | Rilievo Planimetria stato attuale | Planimetria Catastale | Planimetria Progetto | Locazione | Estratto atto di matrimonio | Certificati di residenza | Nota dell'Amministratore Condominiale |
| SI | SI | SI | SI | NO | NO | SI | NO |

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

Metodo di stima

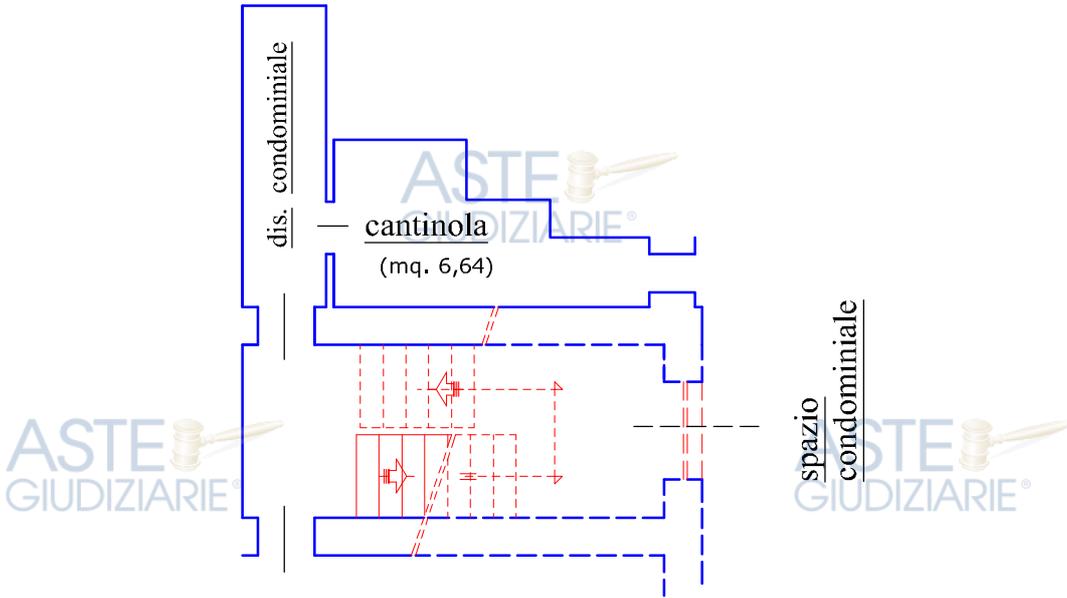
Per determinare il valore dell'immobile secondo il vigente prezzo di mercato della zona, mi sono rivolto a colleghi, studi notarili e agenzie immobiliari, al fine di recuperare ogni utile elemento per esprimere un giudizio di stima, prossimo all'effettiva valutazione del mercato di zona.

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

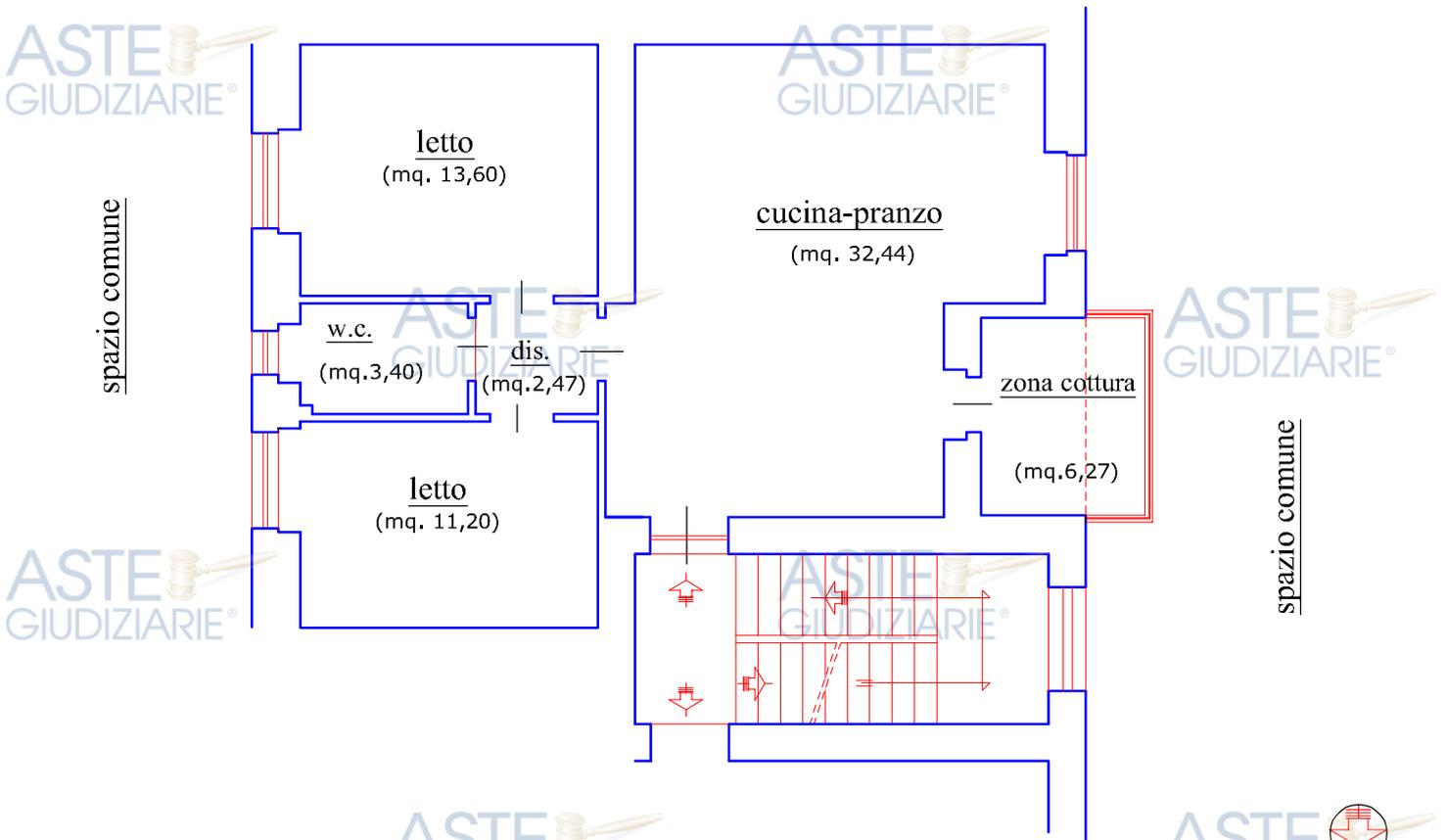
Pianta Piano Interrato

h = m. 2.10



Pianta Piano Secondo

h = m. 2.85



scala 1/100

TABELLA TECNICA

| DESCRIZIONE VANI | Superficie Utile Abitabile - S.U.A. | | | Superficie Coperta | Coefficiente Perequazione | Superficie Commerciale | |
|-------------------------------|-------------------------------------|-----|-----------|--------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| | mq | mq | mq | | | | |
| Ingr.sal.pranzo | 32,44 | | | | | | |
| letto | 13,60 | | | | | | |
| letto | 11,20 | | | | | | |
| W.C. | 3,40 | | mq. 81,79 | 1 | MQ. | 81,1 | |
| disimp. | 2,47 | | | | | | |
| zona cottura | 6,27 | | | | | | |
| TOTALE | 69,38 | | | | | | |
| Descrizione | Superficie Utile | | | Superficie Coperta | Superficie Totale | Coefficiente Perequazione | Superficie Commerciale |
| | mq. | mq. | mq. | | | | |
| Cantina | 6,64 | | mq. 7,41 | 7,41 | 0,5 | 3,71 | |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | | MQ. 84,81 | |

Descrizione sintetica
LOTTO Unico

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende:

- a) un appartamento** posto al secondo piano, **senza ascensore**, di una palazzina composta da piano scantinato, piano rialzato, primo e secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale dell'Edificio C, Scala A di Via Alessandro Manzoni quartiere Tamburi. L'appartamento è articolato nel suo interno come segue: ingresso-salone-pranzo, locale cottura, due vani letto e bagno. L'unità immobiliare alla data del sopralluogo non risulta abitabile per carenza di rifiniture (*gli infissi esterni sono fatiscenti, mancano le porte interne, non è allacciata alla rete del gas, la zona cottura è totalmente da rifare, ecc.*).

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 81,10**, per una superficie utile di circa **mq. 69,38**.

- b) un vano deposito** annesso all'appartamento posto al piano interrato dello stesso edificio della superficie utile di circa **mq. 6,64** con ingresso dal corridoio condominiale posto a destra scendendo le scale.- Il vano deposito si presenta allo stato rustico senza rifiniture e con urgenti lavori di ristrutturazione.

Il vano deposito misura una superficie utile di **circa mq. 6,64**, per una superficie complessiva di circa **mq. 7,41**.

L'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione misura una *superficie commerciale* di **mq. 84,81**.

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

Il compendio immobiliare (appartamento e locale deposito) è censito presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA)* - al foglio **201** – Particella **2219** - Sub **6** - Zona Censuaria **1** - Categoria **A/4** - Classe **4[^]** - Consistenza **5,5 vani** – Superficie Catastale Totale: **79 mq.** Totale: escluse aree scoperte^{**}: **77 mq.** – Rendita **€. 511,29** – Via Alessandro Manzoni, – Scala A, Piano **2[^]** -

in ditta:

1- ARCADIO Federica nata a **TARANTO (TA)** il **29/05/1995** – cod. fiscale : **RCDFR95E69L049B*** - Proprietà **X 1/1**

Confini :

- (a) appartamento:** con vano scala con spazio comune da per due lati, con appartamenti contraddistinti con i numeri interni 4 e 5, salvo se altri come meglio di fatto;
- (b) locale deposito:** con corridoio comune, con vano scala, con spazio comune per un lato, con cantine contraddistinte con i numeri 4 e 5 salvo 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 – Fascia/Zona: **D8 / Periferica / QUARTIERE TAMBURI/CROCE/PORTA NAPOLI** e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Nella tabella OMI per la zona **D8** non è previsto un valore per un immobile con stato di conservazione **Scadente**. Il sottoscritto dovendo attribuire un valore al compendio immobiliare oggetto di valutazione (Scadente), ha ritenuto opportuno adottare un valore pari a **€. 200,00 / mq.** –

La tabella OMI per la zona D8 non riporta valore per fabbricati di tipo economico con uno stato di conservazione "scadente". Pertanto ho ritenuto opportuno attribuire al compendio immobiliare il valore minimo previsto (€. 230,00/mq) per appartamenti di tipo economico con stato di conservazione Normale decurtando lo stesso di una percentuale pari al 13,04% (€. 200,00)-

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

Dove

| Sperf. Comm/le | Valore di Mercato €/mq | Valore Totale = Vt |
|-----------------|------------------------|--------------------|
| mq 84,81 | 200 | € 16 962,00 |

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 |
|-------------------|--------------------------|---------------|
| 84,81 | 1,30 | €. 110 |

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

| Fitto mensile | mesi | Reddito Annuale Lordo |
|---------------|------|-----------------------|
| €. 110 | 12 | 1323 |

Calcolo Spese, tasse, ecc.

| Reddito Annuale Lordo = R.A.L. | Percentuale % | Spese, tasse, ecc. |
|--------------------------------|---------------|--------------------|
| € 1323,04 | 5 | €. 66,15 |

Calcolo Reddito netto = Rn

| R.A.L. | Spese, tasse, ecc. | Reddito netto = Rn |
|------------|--------------------|--------------------|
| €. 1323,04 | €. 66,15 | €. 1 256,88 |

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 |
|---------------|---------------------------|--------------------|
| € 1 256,88 | 6,86 | €. 18 321,93 |

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

| Vf | V1 = € | V2 = €. | Valore Commerciale |
|----|-----------|-----------|--------------------|
| | 16 962,00 | 18 321,93 | €. 17 641,96 |

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. 0,00

| Valore Commerciale | Spese Istrutt. Pratiche | VALORE DI MERCATO |
|--------------------|-------------------------|-------------------|
| €. 17 641,96 | € 0,00 | €. 17 641,96 |



VALORE COMPENDIO IMMOBILAIRE€. 17.641,96

si arrotonda a €. 18.000,00 (Euro diciottomila/00)

Manduria, li 09.01.2025

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni





TRIBUNALE DI TARANTO

nella procedura N. 254 / 2024 R.G.E.

promossa da

DEUTSCHE BANK S.P.A. - MILANO

contro

ARCADIO FEDERICA n. il 29 maggio 1995 a Taranto

codice fiscale : RCD FRC 95E69 L049 B

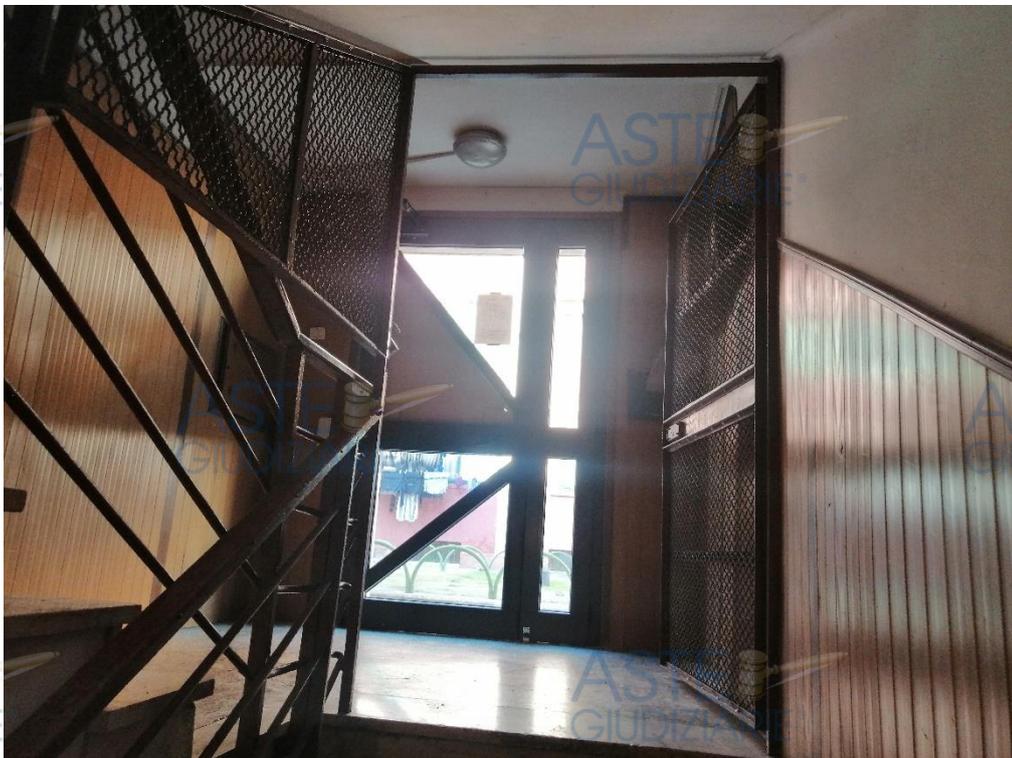


Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica





FOTO N. 2 – Vano scala –



PIANO INTERRATO - FOTO N. 3 - disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

FOTO N. 4 - cantinola

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO N. 6 – Ingresso-Salone-Pranzo



FOTO N. 7
ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

FOTO N. 8 – Letto



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

FOTO N. 9 Letto

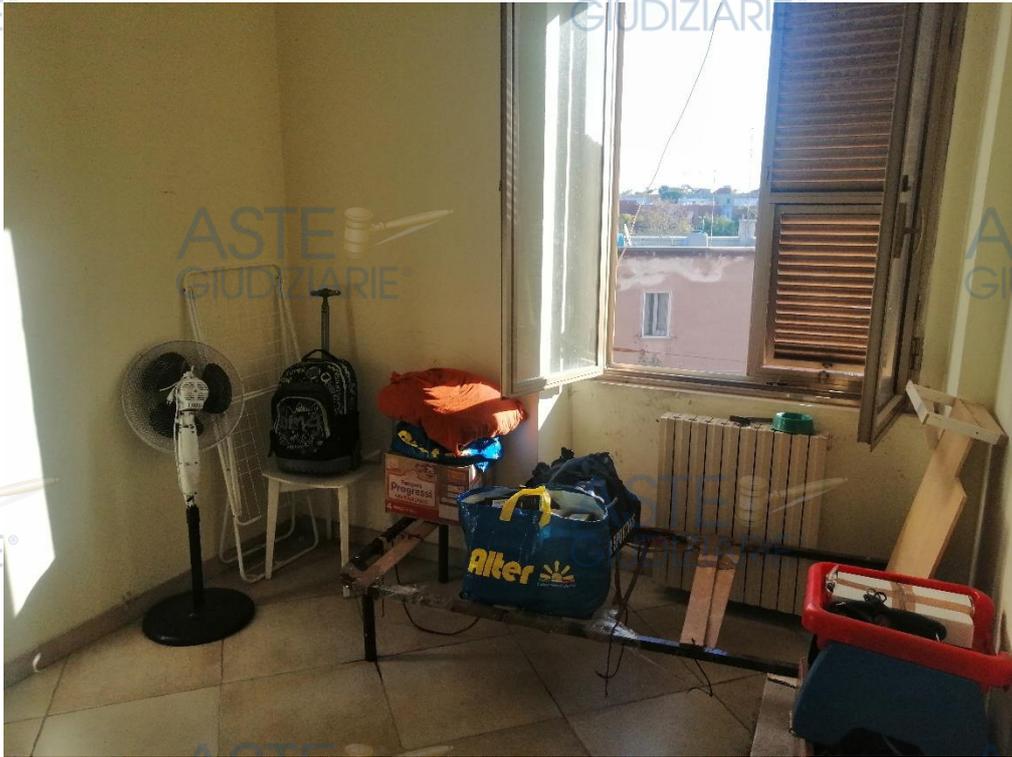


FOTO N. 10 – W.C.



FOTO N. 11 – Vano cottura – balcone



FOTO N. 12

