

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

Consulenza dell'esperto nel procedimento d'esecuzione

immobiliare n° 276/2021 R.G.E. promossa da:

"JULIET SPA" (in nome e per conto di SIENA NOL 2018 srl)

contro

"████████████████████"

Elenco della documentazione depositata

- Relazione (n°14 pagine);
- Documentazione fotografica (n°3 pagine);
- N° 1 elaborato grafico A/3 allungato, redatto dalla scrivente;
- N°1 visura catastale;
- N°1 planimetria catastale;
- N°1 certificato residenza e anagrafico di Blasi Maddalena;
- N°1 copia atto di compravendita;
- Copia Titoli edilizi e relativi elaborati grafici;
- Verbale di sopralluogo;

Il C.T.U.



Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Lorusso Cosima nel procedimento

di esecuzione immobiliare n° 276/2021 R.G.E. promossa da:

"JULIET SPA" (in nome e per conto di SIENA NOL 2018 srl)

contro

"████████████████████"

Udienza di giuramento: 08 febbraio 2022 – mediante accettazione telematica pervenuta con decreto del 02 febbraio 2022. All'udienza, dopo l'accettazione telematica, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Arch. Lorusso Cosima, nominata esperto, i seguenti quesiti:

1) acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;*

 c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di
esistenza di opere abusive dica:

c₁) se le opere sono sanabili;

c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici
Tecnici;

c₄) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecu-
tato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche

con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino
iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pigno-
rato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.





















<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
276/21	UNICO	Appartamento, quota parte del fabbricato sito in Taranto alla via Giuseppe Mazzini n. 163, posto al piano secondo e censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 319, particella 2770, subalterno 21, categoria A/3.

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
UNICO	319	2770	21	A/3	3	5 vani	€ 516,46
In ditta:							

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale relativa ai beni in oggetto riproduce la corretta indicazione della titolarità di diritti e oneri reali, conformemente a quanto emerge dagli atti notariili; inoltre, dati, consistenza e categoria risultano sostanzialmente corretti e rispondenti allo stato di fatto a meno di modeste difformità riscontrate su alcune porte interne all'unità, e sulle finestre in facciata che risultano traslate ma di pari consistenza e databili alla realizzazione del fabbricato.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione telematica del conferimento da CTU e sono proseguite attraverso l'invio delle raccomandate e delle pec, di avviso a debitore e legale creditore; inoltre, si è provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici comunali, catastali, immobiliari e notarili.

Sopralluogo

Il sopralluogo è stato fissato per il 30 marzo 2022. La scrivente, pur avendo riscontro della cartolina di ritorno della raccomandata, sentito il custode, non si recava a quella data sul luogo da periziare, in quanto non era possibile accedere all'appartamento oggetto di occupazione abusiva, così come da denuncia di occupazione fatta dalla proprietà nel 2016, riportata in allegato.

Successivamente, mediante incontro definito dall'istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, è stato possibile effettuare il sopralluogo, avvenuto il giorno **15 gennaio 2024**,

alla presenza della

signora [REDACTED]

[REDACTED] in qualità

di occupante

dell'immobile og-

getto di esecuzione

immobiliare e del

sig Nicola Crapan-

zano dell'istituto

Vendite Giudizia-

rie di Taranto.

La sottoscritta,

Arch. Cosima Lo-

russo, nominata

CTU nella proce-

dura in oggetto, ha

espletato le opera-

zioni peritali, foto-

grafando e rilevan-

do il bene ed inol-

tre, preso atto dello

stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie, ricavando le informazioni utili per la reindividuazione del bene, al fine di una corretta valutazione.



Reindividuazione dei lotti

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato e valutato lo stato dei luoghi riscontrato con rilievo metrico e fotografico, ritiene di dover procedere mediante il seguente lotto unico:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
276/21	UNICO	Piena di proprietà di appartamento per civile abitazione, porzione del fabbricato sito in Taranto, con accesso da via Giuseppe Mazzini n. 163, posto al 2° piano, con affaccio su via G. Mazzini e su corte interna, di vani 5 catastali, superficie catastale di circa mq 92, con porta d'ingresso a destra salendo le scale.

Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Superf.	Rendita
Comune di Taranto								
UNICO	319	2770	21	A/3	3	5 vani	mq 92	€ 516,46
In ditta: [REDACTED]								
[REDACTED] proprietà per 1/1								

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Piena proprietà di appartamento destinato a civile abitazione, porzione di fabbricato ricadente in edificio storico residenziale sito nel Borgo di Taranto, con accesso da via Giuseppe Mazzini n. 163, posto al 2° piano, di vani 5 catastali, superficie catastale di circa mq 92, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, con annessa pertinenze condominiali e n. 2 balconi, di cui uno verandato.

Caratteristiche zona

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile e le relative pertinenze oggetto di valutazione, ricade in un palazzo realizzato negli anni '40/'50 circa, composto da quattro livelli fuori terra con due appartamenti per piano e la restante parte terrazzata. Gli appartamenti sono tutti accessibili da vano di ingresso condominiale posto su via G. Mazzini al civico 163 e raggiungibili esclusivamente mediante vano scala condominiale. Il fabbricato in cui ricade il bene è collocato in pieno centro cittadino, in via G. Mazzini, tra via Gorizia e via Crispi.



L'immobile ricade nel quartiere storico denominato "Borgo", servito da scuole di vario grado, attività commerciali, uffici pubblici, istituti bancari ed è servito da mezzi pubblici. In particolare, il fabbricato in cui ricade il bene è collocato a un paio di isolati dalla Caserma Mezzacapo e in prossimità della centralissima via di Palma.

Fabbricato

Realizzato negli anni '40/'50, il fabbricato, di vecchia costruzione, ha struttura in muratura portante realizzata con conci di tufo di adeguato spessore e solai voltati al piano terra e piani ai livelli superiori. L'edificio risulta essere stato edificato nel medesimo periodo e non si riscontrano sopraelevazioni, così come visibile dalla lettura degli stessi prospetti, in cui si evidenzia la cura e dettaglio costruttivo dei cornicioni e fregi presenti sui marcapiani del piano terra e piano primo. Il fabbricato è composto da un piano terra asservito a spazi condominiali e locali commerciali, attualmente in disuso e, ulteriori tre piani fuori terra, tutti destinati ad abitazioni di tipo civile. Architettonicamente lineare ma gradevole, il fabbricato in oggetto, **risulta sprovvisto di ascensore** e si presenta con la facciata principale interamente intonacata a meno di modeste parti al piano terra, rivestite in ceramica in prossimità di uno dei locali del piano terra. L'edificio risulta avere il prospetto articolato mediante marcapiani e cornici sui vani finestra e risulta scadenzzato simmetricamente da finestre regolari e di modesta larghezza, così come i balconi, trattati con parapetti in ferro, tutti simili.



L'ingresso allo stabile avviene da via G. Mazzini, per mezzo di un portone in legno di vecchia manifattura su portale arcuato. L'androne condominiale, con solai a volte ribassate, adduce al modesto vano scala per l'accesso agli immobili dei piani superiori. Internamente, l'androne, si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è composta da mattoni di cemento e i pianerottoli risultano diversamente trattati con marmo, così come le pedate e le alzate della scala. Il vano scala, poco luminoso e di ridotte dimensioni è provvisto di parapetto in ferro risalente all'epoca

di costruzione dello stabile. Tutte le parti comuni interne risultano in mediocre stato di manutenzione. Le facciate e le pertinenze condominiali necessitano di manutenzione straordinaria, considerato lo stato dei luoghi riscontrato.

Unità immobiliare

CIVILE ABITAZIONE: L'immobile, destinato e utilizzato come civile abitazione, è composto da un ingresso - disimpegno, angolo cottura con sala da pranzo, una camera da letto doppia ed una camera cieca da utilizzare come locale di sgombero, oltre ad un unico servizio igienico cieco e di superficie di poco inferiore a quanto richiesto dal regolamento sanitario, un balcone verandato con ripostiglio accessibile dal pranzo e dall'angolo cottura, con affaccio sulla corte interna oltre ad un modesto balcone, accessibile dalla camera da letto con affaccio su via G. Mazzini. Entrando, l'immobile, si presenta con un modesto ingresso che funge anche da disimpegno per l'accesso a tutti gli ambienti dell'appartamento. Lo stesso, risulta avere un'altezza utile di circa mt 3,70 in tutti gli ambienti, a meno del bagno in cui l'altezza è pari a mt 2,15, a causa di soppalco in cui è presente anche una modesta parte in vetrocemento. La veranda, presente sul balcone con affaccio su corte interna, risulta accatastata ma non autorizzata dall'ufficio tecnico territoriale. Inoltre, sul medesimo balcone verandato, si riscontra un'ulteriore difformità costituita da un'ulteriore modesto ripostiglio realizzato in posizione opposta a un vano tecnico già presente nel progetto originario autorizzato. Nel complesso, la disposizione rispondente alla tipologia edilizia dell'epoca, con pochi affacci e ambienti interni in parte ciechi ed in parte non correttamente areati. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di **mq. 69,50 circa di superficie utile interna, mq 7,20 di superfici pertinenziali scoperte e verandate (un balcone e una veranda) per una superficie lorda determinata valutando per intero le tramezzature interne, per 1/2 i muri sul confine, per 1/4 le pertinenze scoperte fino a 25 mq, e per 3/5 le superfici verandate, pari a circa mq 90,00.**

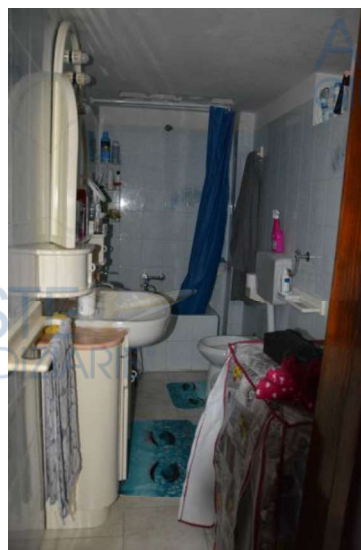
Materiali e impianti

L'immobile, attualmente occupato senza titolo, è dotato di finiture di mediocre livello ed attualmente in discreto stato manutentivo. Le pareti interne dell'immobile sono tutte trattate con intonaco civile e tinteggiate a meno del servizio igienico e della cu-

cina, rivestiti con piastrelle in ceramica. Gli ambienti interni risultano diversamente pavimentati mediante differenti tipologie, dalle marmette con scaglie di marmo risalenti all'epoca della costruzione a quelli di ceramica di recente realizzazione.



Il servizio igienico risulta sopraelevato e accessibile mediante un gradino di circa 10 cm. Lo stesso è dotato di vasca, vaso igienico, bidet e lavabo, tutti in ceramica smaltata di colore bianco. L'unico balcone presente, con affaccio su via G. Mazzini, risulta pavimentato con mattoni in cotto, mentre il balcone verandato dal lato della corte interna, risulta pavimentato con ceramica di colore chiaro. L'appartamento è dotato internamente di porte in legno e pannellature superiori in vetro, mentre gli infissi risultano in alluminio anticorrosione e, dal lato via Mazzini, risultano protetti da persiane in legno di colore verde. La porta d'ingresso, blindata, risulta in discrete condizioni e, realizzata in legno e con un pannello in vetro nella parte alta. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia e gas metano, attualmente non attivi, oltre a impianto idrico-sanitario allacciato alla rete cittadina.



Stato manutentivo

L'appartamento e le pertinenze annesse, si presentano complessivamente in mediocre stato manutentivo. I materiali, di discreto livello, risultano disomogenei tra loro e l'immobile risulta complessivamente avere ambienti da conformare alla normativa sanitaria.

Conclusioni

L'appartamento, nel complesso, risulta in mediocre stato, si presenta con materiali disomogenei tra loro e si evidenzia che l'unico bagno presente è inferiore a quanto richiesto dal regolamento sanitario. Sono presenti barriere architettoniche, considerata la mancanza di un ascensore, piuttosto che all'interno dell'appartamento in oggetto, il servizio igienico è accessibile mediante un gradino. Gli ambienti risultano ben dimensionati ma non tutti dotati di areazione ed illuminazione diretta mediante vani finestrati, così come il servizio igienico e il locale di sgombero.

Pertinenze

L'unità immobiliare in oggetto è così composta:

Unità Immobiliare piano terzo	
Ambienti Interni	Superficie
ingresso	9,35
pranzo	15,60
cucina	9,10
camera doppia	21,75
locale di sgombero	9,36
servizio igienico	4,34
Ambienti Esterni	Superficie
balcone	1,80
veranda	5,40

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Superficie lorda *	90,00
Superficie utile interna	69,50
Superficie esterne – balcone e veranda	7,20

(*) Determinata valutando per intero le tramezzature interne e i muri esterni pertinenziali per ½ i muri sul confine, per ¼ le pertinenze esterne fino a mq 25 e per 3/5 le superfici verandate.

Confini

L'unità immobiliare, collocata al secondo piano, risulta confinante a sud/est con vano scala condominiale, a nord/est con la corte interna, a nord/ovest con altra unità immobiliare del tutto simile e a sud/ovest con via G. Mazzini.

Catasto urbano							
Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto							
UNICO	319	2770	21	A/3	3	5 vani mq 92	€ 516,46
In ditta: [REDACTED]							
[REDACTED] - proprietà per 1/1							

Pratica edilizia e Abitabilità

La sottoscritta ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Taranto una verifica della eventuale legittimità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dei beni oggetto di valutazione. La scrivente ha riscontrato, in seguito a espressa richiesta, che il fabbricato è stato edificato con autorizzazione edilizia ottenuta il 28 gennaio 1948. **Non risulta essere stata rilasciata dal comune di Taranto, la dichiarazione di abitabilità del fabbricato.**

Difformità e Sanabilità

L'immobile in oggetto risulta difforme rispetto al progetto autorizzato dal comune di Taranto, per alcune tramezzature interne non presenti in progetto, per la diversa distribuzione degli ambienti interni che hanno determinato lo spostamento del servizio igienico che attualmente non risulta areato ed illuminato naturalmente, per la chiusura del balcone interno, in ambiente verandato, per la modifica di alcuni vani di accesso agli ambienti, per l'assenza di un vano ripostiglio accessibile dall'ingresso e collocato accanto al pianerottolo di arrivo, per una traslazione del balcone su via G. Mazzini, per la diversa posizione e dimensione degli infissi. Tali difformità, potranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia, da inoltrare, a firma di un tecnico abilitato presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto. Premesso quanto sopra, si prevede che il costo per la sanatoria dell'immobile sopra descritto possa essere definito mediante la richiesta di una SCIA/2, con una previsione di oneri e sanzioni complessivo di circa € 6.500 per sanzioni e sanatoria.

Proprietà

L'immobile risulta di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita, del notaio Rinaldi Arcangelo di Martina Franca del 21 luglio 2006, repertorio n° 82205/23990, trascritto a Taranto il 27 luglio 2006 ai nn. 21662/12891. [REDACTED]

Stato di possesso

Attualmente l'appartamento è occupato senza titolo

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 01/07/2022

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	1/1	compravendita	Notar A. Rinaldi	21.07.2006	27.07.2006	21662/12891

Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
24315/18256	16.09.2021	Pignoramento immobiliare	Siena NPL 2008 S.r.l.

Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
21663/6627	27.07.2006	Ipoteca Volontaria	Banca Monte dei Paschi di Siena

Successioni

Esecutato deceduto	Domanda di successione
no	no

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. st. civ.	cond.
Si	Si	Si	Si	No	Si	No

Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	Si	Si	Si	No	No

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima. Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento. La scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche). Per la scelta del valore, si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo conto tuttavia di tutte le specifiche caratteristiche in questione, in particolare della situazione edilizia e della sua ubicazione. Premesso quanto sopra, la sottoscritta, mediando i risultati delle indagini, e alla luce delle osservazioni che precedono, ha ritenuto opportuno avere un ulteriore confronto con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, osservatorio OMI, primo semestre 2023, che attribuisce alle abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale un valore minimo di € 520 e massimo di € 610. Tuttavia, si ritiene corretto determinare il valore del bene anche in funzione dello stato di fatto rilevato e delle difformità riscontrate. Per tutto quanto detto, si ritiene corretto attribuire i seguenti valori:

bene	dimensioni	Costo stimato	totale
Abitazione	90,00 mq	550,00 €/mq	49.500,00 €
<i>A tale importo dovranno essere sottratte le spese di sanatoria comprensive di sanzioni, diritti di istruttoria, spese del tecnico ed accatastamento per un valore complessivo di circa € 49.500,00 - € 6.500,00 = € 43.000,00</i>			
VALORE DEL BENE IN C.T. € 43.000,00 (quarantatremila/00)			

in fede

Arch. Lorusso Cosima

Taranto, 12 febbraio 2024



Descrizione sintetica

Piena proprietà di appartamento destinato a civile abitazione, porzione di fabbricato ricadente in edificio storico residenziale sito nel Borgo di Taranto, con accesso da via Giuseppe Mazzini n. 163, posto al 2° piano, di vani 5 catastali, superficie catastale di circa mq 92, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, con annesse pertinenze condominiali e n. 2 balconi, di cui uno verandato. L'immobile, destinato e utilizzato come civile abitazione, è composto da un ingresso - disimpegno, angolo cottura con sala da pranzo, una camera da letto doppia ed una camera cieca adibita a locale di sgombero, oltre ad un unico servizio igienico cieco e di superficie di poco inferiore a quanto richiesto dal regolamento sanitario, un balcone verandato con ripostiglio accessibile dal pranzo e angolo cottura, con affaccio sulla corte interna ed un modesto balcone, accessibile dalla camera da letto con sporgo su via G. Mazzini. Nel N.C.E.U. l'appartamento risulta in ditta 1/1 a [REDACTED] foglio di mappa 319, **particella 2770, subalterno 21, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale 92 mq, rendita catastale € 516,46.** L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di mq. 69,50 circa di superficie utile interna, mq 7,20 di superfici pertinenziali scoperte e verandate (un balcone e una veranda) per una **superficie lorda**, determinata valutando per intero le tramezzature interne, per 1/2 i muri sul confine, per 1/4 le pertinenze scoperte fino a 25 mq, e per 3/5 le superfici verandate, **pari a circa mq 90,00.** L'appartamento, nel complesso, risulta in mediocre stato di conservazione, si presenta con materiali disomogenei tra loro e si evidenzia che l'unico bagno presente è di poco inferiore a quanto richiesto dal regolamento sanitario. Sono presenti barriere architettoniche, considerata la mancanza di un ascensore, piuttosto che all'interno dell'appartamento in oggetto, il servizio igienico è accessibile mediante un gradino. Gli ambienti risultano ben dimensionati ma non tutti dotati di areazione ed illuminazione diretta mediante vani finestrati, così come il servizio igienico e il locale di sgombero. Il fabbricato è stato edificato con autorizzazione edilizia ottenuta il 28 gennaio 1948 e successivamente, non risulta essere stata rilasciata dal comune di Taranto, la dichiarazione di abitabilità del fabbricato. L'unità risulta difforme dalla concessione edilizia e le stesse, potranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia, da inoltrare, a firma di un tecnico abilitato presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto, con una previsione di oneri e sanzioni complessivo di circa € 6.500. L'immobile attualmente risulta occupato senza titolo.

Valore di mercato: € 43.000,00 (quarantatremila/00)

in fede,

Arch. Lorusso Cosima

Taranto, 12 febbraio 2024



STATO DEI LUOGHI



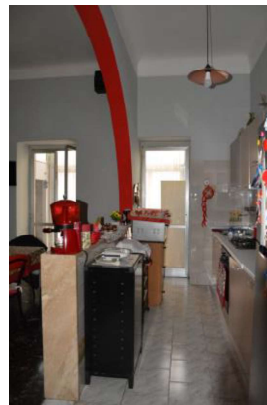
1 - PORTA INGRESSO



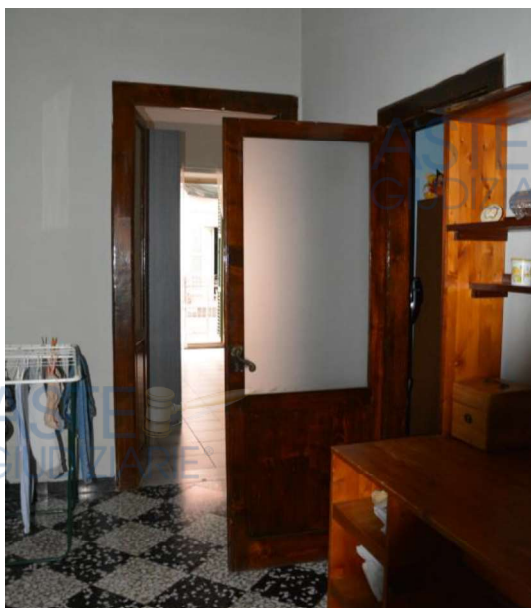
2 - PORTONE



3 - SOGGIORNO/PRANZO



4 - ANGOLO COTTURA



5 - INGRESSO/DISIMPEGNO



6 - BAGNO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Unità immobiliare sita in via Giuseppe Mazzini n.163 –Piano Secondo– Comune di Taranto (TA)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6 – TRAMEZZO BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

**7 – LOCALE DI
SGOMBERO**

8 – CAMERA

9 – CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

10 – VERANDA

11 – VERANDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

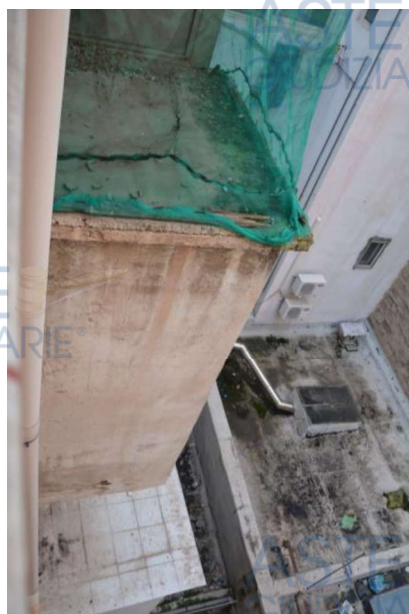
ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Unità immobiliare sita in via Giuseppe Mazzini n.163 –Piano Secondo– Comune di Taranto (TA)



12 – BALCONE



13 – CORTE INTERNA



14 – PROSPETTO FABBRICATO

Taranto 12.02.2024

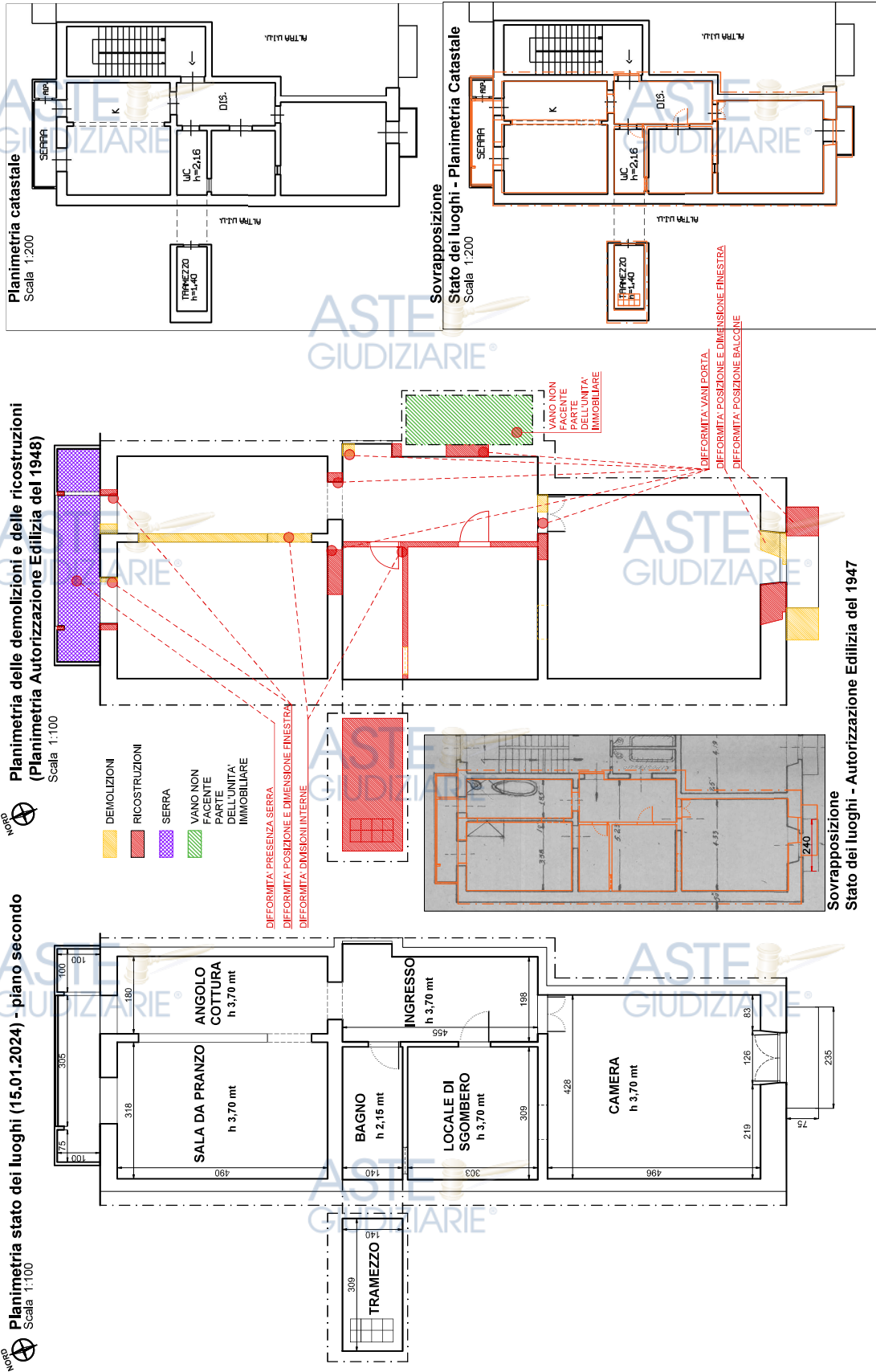
Progettista

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TARANTO	
DOTT. ARCH. LORUSSO COSIMA	N. 572
VIA GOLFO DI TARANTO 7 - TA	

R.G.E. 276/2021 - JULIET SPA VS - LOTTO UNICO

Planimetria stato dei luoghi (15.01.2024) - piano secondo
Scala 1:100

Planimetria delle demolizioni e delle ricostruzioni
(Planimetria Autorizzazione Edilizia del 1948)
Scala 1:100



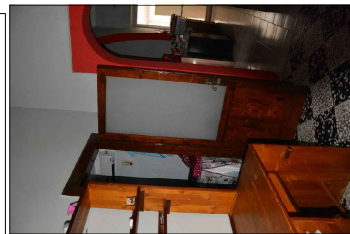
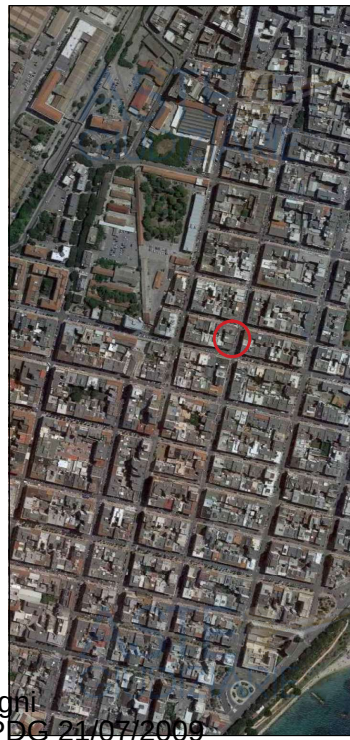
DATI IDENTIFICATIVI	
PROPRIETA'	Blasi Maddalena
LOCALITA'	Taranto
UBICAZIONE	via G. Mazzini n. 163
ACCATASTAMENTO	del 05.06.2020
PIANO	Secondo
FOGLIO	319
PARTICELLA	2770
SUBALTERNO	21
CATEGORIA	A/3
CLASSE	3
CONSISTENZA	5 vani
RENDITA	€ 516,46
SUPERFICIE	mq 92,00

SUPERFICI UTILI	
PER TENENZE INTERNE ABITAZIONE	
Ingresso	mq. 9,35
Sala da pranzo	mq. 15,60
Angolo cottura	mq. 9,10
Camera	mq. 21,75
Locale di sgombero	mq. 9,36
Bagno	mq. 4,34
TOTALE	mq. 69,50

PER TENENZE - PIANO SECONDO	
PER TENENZE ESTERNE ABITAZIONE	
Balcone 1	mq. 1,80
Balcone Verandato + rip.	mq. 5,40
TOTALE	mq. 7,20
VANI ACCESSORI ABITAZIONE	
Tramezzo bagno	mq. 4,33

SUPERFICIE UTILE	
SUPERFICIE LORDA IMMOBILE	mq. 76,70
SUPERFICIE UTILE	mq. 90,00

Infototo



Sovrapposizione
Stato dei luoghi - Autorizzazione Edilizia del 1947

Sovrapposizione
Stato dei luoghi - Planimetria Catastale
Scala 1:200

Planimetria catastale
Scala 1:200

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/01/2024

Dati identificativi: Comune di **TARANTO (L049) (TA)**

Foglio **319** Particella **2770** Subalterno **21**

Classamento:

Rendita: **Euro 516,46**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 163 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **92 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **91 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 03/06/2020 Pratica n. TA0026440 in atti dal 05/06/2020 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5447.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **TARANTO (L049) (TA)**

Foglio **319** Particella **2770** Subalterno **21**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TARANTO (L049A) (TA)**

Foglio **319** Particella **2770**

VARIAZIONE del 03/06/2020 Pratica n. TA0026440 in atti dal 05/06/2020 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5447.1/2020)

> Indirizzo

VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 163 Piano 2

VARIAZIONE del 03/06/2020 Pratica n. TA0026440 in atti dal 05/06/2020 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5447.1/2020)

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 516,46**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE del 03/06/2020 Pratica n. TA0026440 in atti dal 05/06/2020 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5447.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

➤ **Dati di superficie**

Totale: **92 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **91 m²**

VARIAZIONE del 03/06/2020 Pratica n. TA0026440 in atti dal 05/06/2020 Protocollo NSD n. AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5447.1/2020)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/06/2020, prot. n. TA0026440

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ 1. 
Dritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/07/2006 Pubblico ufficiale RINALDI ARCANGELO Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 82205 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12891.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal 31/07/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

TARANTO (L049) (TA)
Foglio **319** Particella **2770** Subalterno **11**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Taranto

Dichiarazione protocollo n. TA0026440 del 05/06/2020

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taranto

Via Giuseppe Mazzini

civ. 163

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 319

Particella: 2770

Subalterno: 21

Compilata da:

Gerardo Stefania

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Taranto

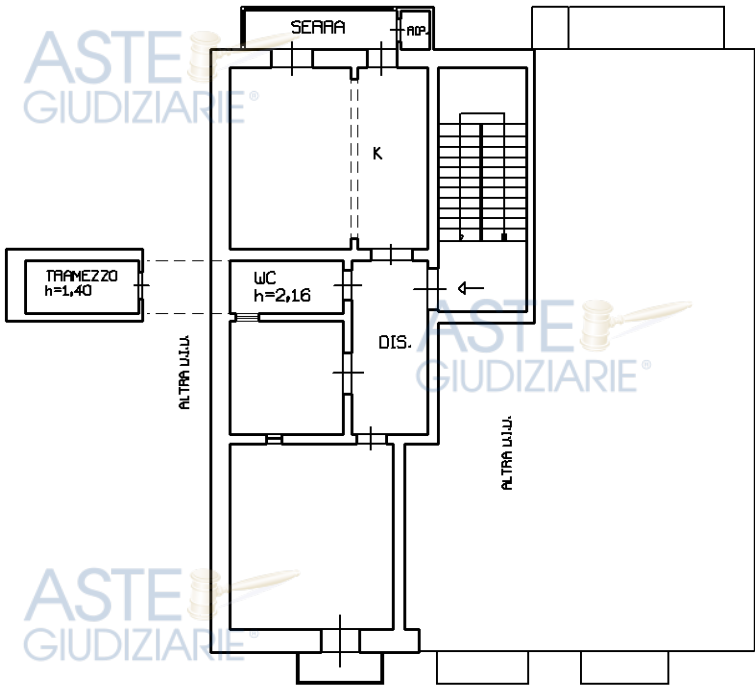
N. 1929

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

H=3,65



VIA MAZZINI

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti