

## TRIBUNALE DI TARANTO

### Sezione Esecuzione Immobiliare

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 299 / 2025 R.G.E.

promossa da:

===== S.P.A.

contro:

Sig.ra =====nata in ===== in data ===== cod. fisc. : =====

Sig. =====nato in ===== il =====, cod. fisc. : =====

### RELAZIONE \*\* TECNICA

Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 / 5 - Documentazione: Catastale - Ipotecaria

Allegato n. 3 / 5 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 4 / 5 - Documentazione Notarile di provenienza

Allegato n. 5 / 6 - Documentazione Varia

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da: ===== S.P.A. contro =====. e e =====





# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzione Immobiliare

**Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale**

**nella procedura N. 299 / 2025 R.G.E.**



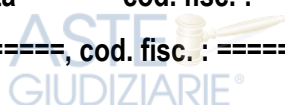
promossa da:

===== S.P.A.

contro:

**Sig.ra =====nata in ===== in data ===== cod. fisc. : =====**

**Sig. =====nato in ===== il =====, cod. fisc. : =====**



nomina quale esperto stimatore : **18.10.2025**

nomina custode compendio immobiliare: **Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto**

accettazione incarico : **21.10.2025**

udienza: **27/04/2026**



In data **18/10/2025** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO* ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella procedura **n. 299 /2025 RGE**;

In data **21.10.2025** 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.



Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====



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 DEI BENI RICAVATI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Procedura N.	Bene n.	Descrizione Bene
		porzioni immobiliari facente parte del fabbricato sito in San Giorgio Jonico alla Via Castriota n. 30 (già 24)
299/2025	1	1) <b>Appartamento a primo piano</b> facente parte del detto fabbricato con porta d'ingresso di fronte salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, confinante: con la detta via, con vano scala, con proprietà ===== con proprietà =====, salvo altri e più recenti confini; riportata nel Catasto fabbricati, al <b>foglio 11 particella 540 sub 3 Via Castriota n. 24 piano primo categoria A/4 classe 4 vani 4,5 R.C. €.</b> 218,46.
	2	2) <b>due piccoli vani al piano ammezzato</b> del detto fabbricato, adibiti a ripostiglio di esclusiva pertinenza dell'appartamento sopra descritto e contigui allo stesso privi di affaccio alla strada, confinanti: con vano scala, con proprietà =====, con proprietà =====, salvo se altri e più precisi confini; riportati nel catasto fabbricati, al <b>foglio 11, particella 540 sub 2, via Castriota n. 34, piano 1°, categoria A/5, classe 2, vani 2,5 R.C.€.</b> 99,42
Il pignoramento rimane esteso a tutti i diritti, ragioni ed azioni, adiacenze e pertinenze ed a tutto quanto comunque costruito sul bene innanzi descritto.		

CRONISTORIA DATI CATASTALI													
Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio Jonico (TA) - Via Castriota, n. 24 - Piano 1, fg. 11 p.la 540 sub 3													
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.la	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	3	1		A/4	4	4,5			Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA CASTRIOTA n. 24 Piano 1											
Notifica									Partita	2225	Mod. 58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.la	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	3	1		A/4	4	4,5		Euro 218,46 L. 423.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA CASTRIOTA n. 24 Piano 1											
Notifica									Partita	2225	Mod. 58		

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/2014													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	3	1		A/4	4	4,5		Euro 218,46	VARIAZIONE del 15/09/2014 Pratica n. TA0137835 in atti dal 15/09/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE ( n. 68507.1/2014)	
Indirizzo		VIA CASTRIOTA n. 24 Piano 1											
Notifica									Partita			Mod. 58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	3	1		A/4	4	4,5		Euro 218,46	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2015 Pratica n. TA0041005 in atti dal 12/03/2015 VARIAZIONE TOPO- NOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.19512.1/2015).	
Indirizzo		VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 24 Piano 1											
Notifica									Partita			Mod. 58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	3	1		A/4	4	4,5	Totale:81 mq. Totale escluse aree scoperte**: 77 mq.	Euro 218,46	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 24 Piano 1											
Notifica									Partita			Mod. 58	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	====	nata a ===== (TA) il =====	
2	====	nato a ===== (TA) il =====	*****
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Situazione degli intestati dal =====			
INTESTATI			
1	====	nato a SAN GIORGIO JONICO (TA) il =====	*****
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del ===== - DENUNCIA Voltura n. =====.1/2005 - Pratica n. TA0152017 in atti dal =====	

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

Situazione degli intestati dal =====			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	=====nata in ===== (EE) il =====		=====*
2	=====nato in ===== (EE) il =====		===== *
DATI DERIVANTI DA		Atto del ===== Pubblico Ufficiale GAROFALO MADGA Sede SAN GIORGIO JONICO (TA) Repertorio n. ===== - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello unico n. =====.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal =====	

CRONISTORIA DATI CATASTALI													
Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio Jonico (TA) - Via Castriota, n. 34 - Piano 1, fg. 11 p.la 540 sub 2													
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.la	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	2	1		A/5	2	2,5			Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		n. 34 Piano 1A											
Notifica									Partita	2225	Mod. 58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.la	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	2	1		A/5	2	2,5		Euro 99,42 L. 192.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		n. 34 Piano 1A											
Notifica									Partita	2225	Mod. 58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/2014													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.la	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	2	1		A/5	2	2,5		Euro 218,46	VARIAZIONE del 15/09/2014 Pratica n. TA0137831 in atti dal 15/09/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE ( n. 68506.1/2014)	
Indirizzo		VIA CASTRIOTA n. 34 Piano 1											
Notifica									Partita		Mod. 58		

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	2	1		A/5	2	2,5		Euro 99,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2015 Pratica n. TA0041004 in atti dal 12/03/2015 VARIAZIONE TOPO-NOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.19511.1/2015).	
Indirizzo		VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 34 Piano 1											
Notifica									Partita			Mod. 58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	540	2	1		A/5	2	2,5	Totale:43 mq. Totale escluse aree scoperte**: 42 mq.	Euro 99,42	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 24 Piano 1											
Notifica									Partita			Mod. 58	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
INTESTATI				
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	====	nata a ===== (TA) il =====		(8) Usufrutto fino al =====
2	====	nato a ===== (TA) il =====	*****	(2) Proprietà fino al =====
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Situazione degli intestati dal =====				
INTESTATI				
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	=====	nato a ===== (TA) il =====	*****	(1) Proprietà 1000/1000 fino al =====
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del ===== - DENUNCIA Voltura n. =====.1/2005 - Pratica n. ===== in atti dal =====		

Situazione degli intestati dal =====				
INTESTATI				
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	=====	nata in ===== (EE) il =====	*****	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====
2	=====	nato in ===== (EE) il =====	*****	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====
DATI DERIVANTI DA		Atto del ===== Pubblico Ufficiale GAROFALO MADGA Sede SAN GIORGIO JONICO (TA) Repertorio n. ===== - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello unico n. =====.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal =====		

Bene 1											Procedura N. 299 / 2025			
CATASTO URBANO - COMUNE DI SAN GIORGIO JONICO (TA) (H992 -Via Castriota, n. 24 – Piano 1														
DATI AGGIORNATI – alla data del 30/10/2025														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da		Dati Ulteriori
1		11	540	3	1		A/4	4	4,5 vani	Totale:81 mq. Totale escluse aree scoperte**: 77 mq	€. 218,46	VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 24 Piano 1		
Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie														
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	=====nata in ===== (EE) il =====							=====*			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====			
2	=====nato in ===== (EE) il =====							===== *			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====			
DATI DERIVANTI DA Atto del ===== Pubblico Ufficiale GAROFALO MADGA Sede SAN GIORGIO JONICO (TA) Repertorio n. ===== – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello unico n. =====.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal =====														

Bene 2											Procedura N. 299 / 2025			
CATASTO URBANO - COMUNE DI SAN GIORGIO JONICO (TA) (H992 -Via Castriota, n. 34 – Piano 1 (piano ammezzato)														
DATI AGGIORNATI – alla data del 30/10/2025														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da		Dati Ulteriori
1		11	540	2	1		A/5	2	2,5 vani	Totale:43 mq. Totale escluse aree scoperte**: 42 mq	€. 99,42	VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 34 Piano 1		
Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie														
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	=====nata in ===== (EE) il =====							=====*			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====			
2	=====nato in ===== (EE) il =====							===== *			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====			
DATI DERIVANTI DA Atto del ===== Pubblico Ufficiale GAROFALO MADGA Sede SAN GIORGIO JONICO (TA) Repertorio n. ===== – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello unico n. =====.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal =====														

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

## Operazioni peritali

Il giorno **04 novembre 2025** ho inviato una comunicazione a mezzo raccomandata A/R ai sig.ri ===== e ===== e a mezzo pec. al Sig. ===== dell'**IVG di Taranto** con la quale gli informavo che, il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 9,30**, mi sarei portato presso le unità immobiliari oggetto di espropriazione ubicate nel Comune di San Giorgio Jonico (TA) in Via Giogio Schandemberg Castriota, n. 30 per eseguire i rilievi necessari all'espletamento del mandato affidatomi. Il giorno **15.01.2026**, previo accordo telefonico con il sig. =====, ho eseguito presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione un secondo sopralluogo.

## Sopralluogo

In data **16 dicembre 2025 alle ore 9,30** come riportato nella comunicazione del 04.11.20205, mi sono recato nel San Giorgio Jonico (TA) d'avanti all'edificio di cui le unità immobiliari oggetto di espropriazione ne fanno parte.-

Sul posto era presente: il sig. ===== (funzionario dell'IVG di Taranto) e la parte esecutata sig.ri coniugi =====e =====, nessun altro era presente. Ho dato inizio alle operazioni peritali rilevando l'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione. Al termine delle operazioni peritali, ho redatto un verbale che, previa lettura, è stato sottoscritto dalle parti presenti.

In data **15 gennaio 2026 alle ore 9,30**, previo appuntamento telefonico con la **parte esecutata**, mi sono recato in San Giorgio Jonico, in Via Castriota, n. 30. Al mio arrivo è presente il **sig. =====**. Nessun altro è presente. Ho eseguito dei rilievi planimetrici all'unità immobiliare oggetto di espropriazione. Al termine ho redatto verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti previo lettura. Il **sig. =====** nel verbale ha dichiarato quanto segue: 1) non ci sono spese condominiali; 2) non ho mai richiesto al Comune di San Giorgio Jonico nessun titolo edilizio per le opere interne eseguite (abbassamento del soffitto, pavimenti, pitturazione, apertura arco ingresso-soggiorno) trattandosi di opere di manutenzione ordinaria; 3) la fattura dell'AQP è intestata al sottoscritto ===== non comprende l'appartamento interno allo stabile posto al piano terra di proprietà ===== (deceduto).-

Preso visione dell'intera consistenza immobiliare oggetto di espropriazione, questa, l'ho suddiviso in due lotti di vendita come di seguito:

**lotto n. 1:** comprende il bene n. 1;

**lotto n. 2:** comprende il bene n. 2;

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====



Re individuazione del lotto di vendita													
LOTTO 1							Procedura N. 299 /2025						
Descrizione del bene													
Catasto Urbano - Comune di SAN GIOGIO JONICO - TA U. I. - adibita ad abitazione situata a primo piano													
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Quota in piena proprietà dell'appartamento</b> con relativi lastrici solari di copertura senza ascensore posto al primo piano con ingresso di fronte salendo le scale dell'edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico alla Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 30, (catastalmente n. 24) composto nel suo interno da: ingresso-salone-pranzo cucina, due vani letto, bagno e disimpegno. -</li> <li><b>Confine:</b> con la detta via, con vano scala, con proprietà =====, con proprietà =====, salvo altri e più recenti confini.</li> <li><b>Catasto Fabbricati:</b> Comune di <b>San Giorgio Jonico</b> - TA - foglio <b>11</b>, particella <b>540 sub 3</b>, Zona Censuaria <b>1</b>, Via <b>Giorgio Schandemberg CASTRIOTA</b> n. 24, Piano <b>1</b>, categoria <b>A/4</b>, classe <b>4</b>, vani <b>4,5</b>, <b>Superficie catastale mq. 81</b>, <b>Totale escluse aree scoperte mq. 77</b>, R.C. €. <b>218,46</b></li> </ul>													
DATI ORIGINALI													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo dati derivati da	Dati Ulteriori
1		11	540	3	1		A/4	4	4,5 vani	Totale:81 mq. Totale escluse aree scoperte**: 77 mq	€. 218,46	VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 24 Piano 1  Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	=====nata in ===== (EE) il =====						=====*			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====			
2	=====nato in ===== (EE) il =====						===== *			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====			
DATI DERIVANTI DA		Atto del ===== Pubblico Ufficiale GAROFALO MADGA Sede SAN GIORGIO JONICO (TA) Repertorio n. ===== – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello unico n. =====.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal =====											



Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====



Re individuazione del lotto di vendita														
LOTTO 2							Procedura N. 299 /2025							
Descrizione del bene														
Catasto Urbano - Comune di SAN GIORGIO JONICO - TA U. I. - adibita a locale deposito situata a piano ammezzato (catastalmente primo piano)														
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Quota in piena proprietà dell'unità immobiliare</b> adibita a locale deposito, priva di lastrici solari e di affaccio alla strada, senza ascensore posto al piano ammezzato (primo piano catastale) con ingresso di fronte salendo le scale dell'edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico alla Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 30, (catastalmente n. 34) composto nel suo interno da: tre locali e w.c.-</li> <li>• <b>Confine:</b> con la detta via, con vano scala, con proprietà ==, con proprietà ==, salvo altri e più recenti confini.</li> <li>• <b>Catasto Fabbricati:</b> Comune di <b>San Giorgio Jonico</b> - TA - foglio 11, particella <b>540 sub 2</b>, Zona Censuaria <b>1</b>, Via <b>Giorgio Schandemberg CASTRIOTA n. 34</b>, Piano <b>1</b>, categoria <b>A/5</b>, classe <b>2</b>, vani <b>2,5</b>, <b>Superficie catastale mq. 43</b>, <b>Totale escluse aree scoperte mq. 42</b>, R.C. €. <b>99,42</b></li> </ul>														
DATI ORIGINALI														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo dati derivati da		Dati Ulteriori
1		11	540	2	1		A/5	2	2,5 vani	Totale:43 mq. Totale escluse aree scoperte**: 42 mq	€. 99,42	VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 34 Piano 1		Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				
1	=====nata in ===== (EE) il =====						=====*			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====				
2	=====nato in ===== (EE) il =====						===== *			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====				
DATI DERIVANTI DA		Atto del ===== Pubblico Ufficiale GAROFALO MADGA Sede SAN GIORGIO JONICO (TA) Repertorio n. ===== - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello unico n. =====.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal =====												



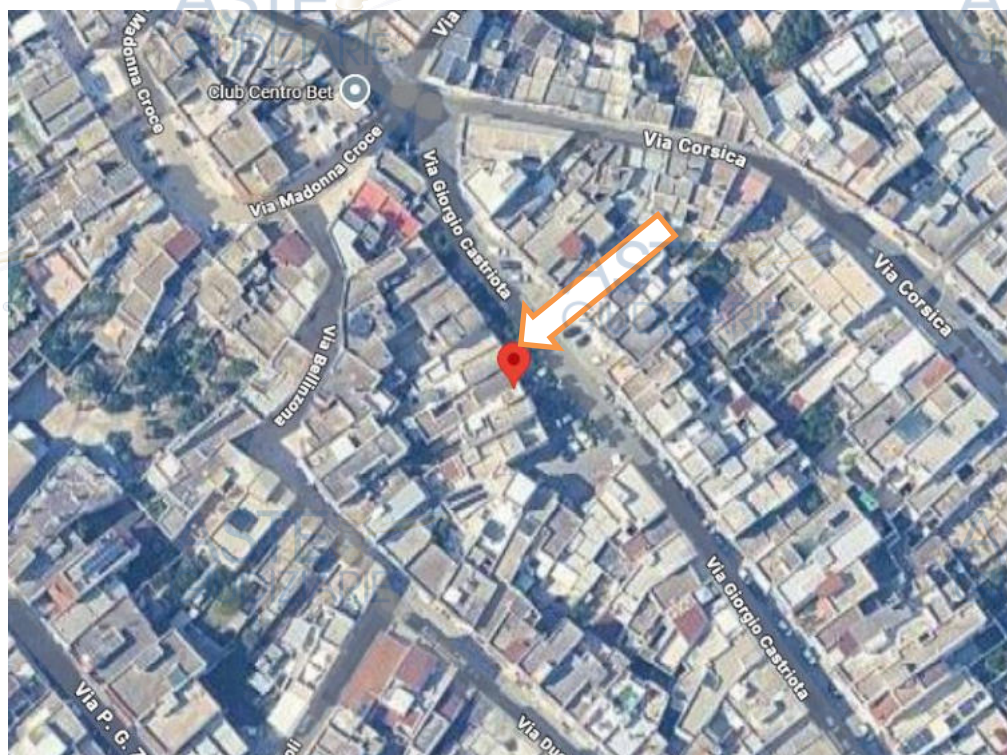
## Caratteristica zona Lotto 1 – Lotto 2

I due compendi immobiliari oggetto di espropriazione sono: un locale deposito posto al piano ammezzato e, un appartamento posto al primo piano con relativa terrazza di copertura, facente parte dell'edificio senza ascensore ubicato in San Giorgio Jonico, alla Via Giorgio Schandemberg Castriota, n. 30. L'edificio si trova ubicato in una zona centrale dell'abitato di San Giorgio Jonico ed è dotato di tutti i servizi primari, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e commerciali.

## Complesso edilizio Lotto 1 – Lotto 2

Le due unità immobiliari sono situate all'interno di un edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico (TA) in Via Giorgio Schandemberg Castriota, n. 30 (catastralmente riportati con i n.ri civici 24 e 34). L'edificio non è dotato di ascensore ed è composto da un piano terra, piano ammezzato e primo piano.

## Ubicazione Lotto 1 – Lotto 2



**Descrizione sintetica della consistenza immobiliare: Lotto 1**

**Il lotto di vendita si compone della seguente consistenza immobiliare**

**Quota in piena proprietà** dell'appartamento con relativi lastrici solari di copertura **senza ascensore** posto al primo piano dell'edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico alla Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 30, (catastalmente n. 24), con ingresso di fronte salendo le scale, composto nel suo interno da: ingresso, salone-pranzo, cucina, due vani letto, bagno e disimpegno. - All'esterno lungo il prospetto principale troviamo un balcone con accesso dal vano letto 2. L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP ed è dotata di impianto elettrico, idrico e fognante. L'appartamento *non è allacciato alla rete del Gas Cittadino*. L'impianto di riscaldamento è inutilizzabile perché è stato tranciato durante i lavori di ristrutturazione interna. Le rifiniture interne sono: pavimenti in ceramica; porte interne in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in anticorodal. All'interno del bagno troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria, le pareti sono rivestire con piastrelle in ceramica. All'interno dei vani: *letto 2, soggiorno pranzo e disimpegno* è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso. Tutti i vani sono intonacati con intonaco per civile abitazione e tinteggiati. I materiali impiegati sono del tipo economico. - I vani Ingresso, Salone-Pranzo e Cucinino sono privi di aperture con l'esterno.

**Descrizione Consistenza Immobiliare lotto n. 1**

Il lotto in vendita si compone della **quota in piena proprietà** dell'appartamento con relativi lastrici solari di copertura **senza ascensore** posto al primo piano con ingresso di fronte salendo le scale dell'edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico alla Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 30, (catastalmente n. 24) composto nel suo interno da: ingresso, salone-pranzo, cucina, due vani letto, bagno e disimpegno. - All'esterno lungo il prospetto principale abbiamo un balcone con accesso dal vano letto 2. I vani Ingresso, Salone-Pranzo e Cucinino sono privi di aperture con l'esterno.

**L'appartamento** in esame misura una superficie complessiva di circa **mq. 84,77**, corrispondente ad una superficie utile di circa **mq. 73,20**. Lungo il prospetto principale troviamo un balcone della superficie di circa **mq. 2,52**. L'intro compendio immobiliare misura una superficie commerciale di circa **mq. 85,15-**

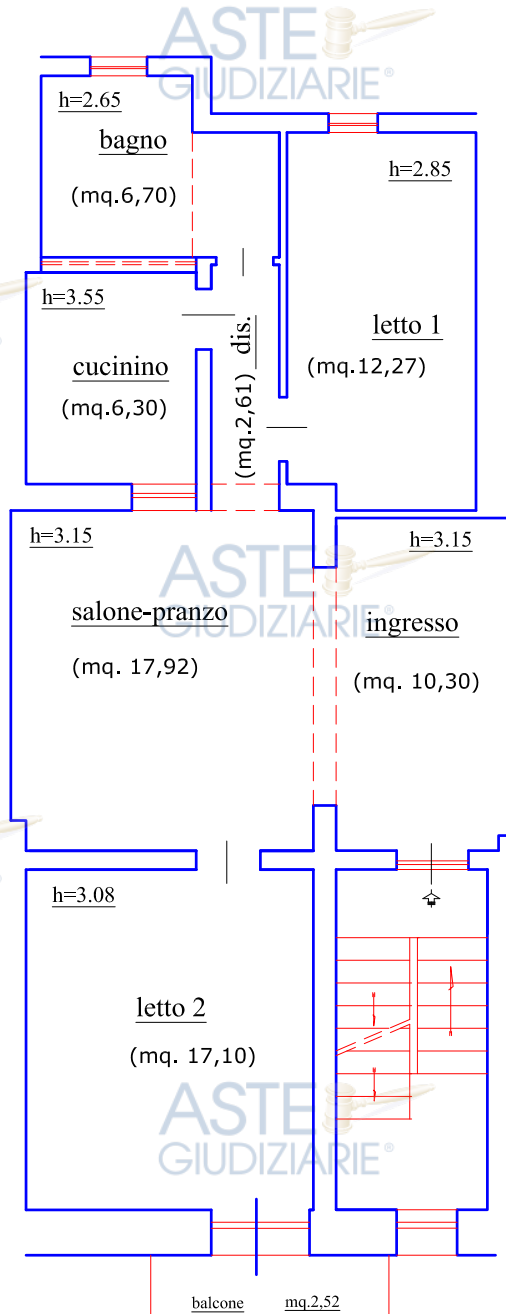
La struttura portante verticale della consistenza immobiliare è realizzata in tufo locale. La copertura è in parte realizzata in tufo locale (volta a stella) ed in parte piana con solaio. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio Jonico (TA) - al foglio 11 – Particella 540 – subalterno 3 – Zona Censuaria 1 - Categoria **A/4** - Classe **4<sup>^</sup>** - Consistenza **4,5 vani** – Superficie Catastale: Totale mq. 81, Totale escluse aree scoperte\*\*:mq. 71 - Rendita Catastale **€ 218,46** – Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA, n. 24 (reale 30) Piano 1.

in ditta:

1	====nata in ===== (EE) il =====	=====*	(2) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====
2	====nato in ===== (EE) il =====	===== *	(2) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====





legenda	
disimp.	
letto 2	controsoffitto
salone-pranzo	
letto 2	copertura in tufo - stella
salone-pranzo	
cucinino	copertura piana - solaio
ingresso	
bagno	
letto 1	

Via Giorgio Schandemberg Castriota, n. 30



TABELLA TECNICA LOTTO N. 1

VANI	Superficie Utile Abitabile - S.U.A.		Superficie Coperta	Coefficiente Perequazione	Superficie Commerciale	
	mq	mq			mq	mq
ingresso	10,30					
salone-pranzo	17,92					
letto 1	12,27					
letto 2	17,10		mq. 84,77	1	MQ.	84,77
bagno	6,70					
disimpegno	2,61					
cucinino	6,30					
	0,00					
<b>TOTALE</b>	<b>73,20</b>					
Descrizione	Superficie Utile		Superficie Coperta	Superficie Totale	Coefficiente Perequazione	Superficie Commerciale
	mq.	mq.				
			mq.		0,25	0,00
			mq.			
			mq.			
balcone	2,52		mq. 2,52	2,52	0,15	coeff. fino a sup. mq. 25
			mq.		0,05	coeff. oltre la sup. mq. 25
<b>Totale</b>	<b>2,52</b>		mq. 2,52			
					0,10	coeff. fino a sup. Vani 1
					0,02	coeff. oltre sup. vani 1
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>MQ. 85,15</b>





### Confini

con la detta via, con vano scala, con proprietà =====, con proprietà =====, salvo altri e più recenti confini.



### Materiali e impianti



Il muro perimetrale dell'abitazione prospiciente la sede stradale è realizzato in tufo locale è misura uno spessore di circa cm. 55/60; le murature interne sono anch'esse in tufo locale ed hanno uno spessore variabile da cm. 10 a cm. 25/30 circa. L'appartamento è dotato di: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e fognante.

L'impianto termico esistente non è funzionante. Per l'approvvigionamento e smaltimento delle acque bianche e nere l'abitazione è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP, non è allacciata alla rete del Gas Cittadino.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio anodizzato. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. All'interno del bagno troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria, le pareti sono rivestire con piastrelle in ceramica. All'interno dei vani: *letto 2, soggiorno pranzo e disimpegno* è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso. Tutti i vani interni sono intonacati con intonaco per civile abitazione e tinteggiatura.



### Stato di Manutenzione e Conservazione



L'interno dell'appartamento a primo piano si presenta in **BUONO** stato di manutenzione e conservazione, mentre l'esterno si presenta con uno stato di manutenzione e conservazione definito "**SCADENTE**".



Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====



Riferimenti catastali

L'unità immobiliare in esame è censita presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati del **Comune di San Giorgio Jonico (TA)** come segue:

COMUNE DI SAN GIORGIO JONICO (H882)													
- Catasto Urbano -													
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		11	540	3	1		A/4	4	4,5 vani	Totale:81 mq. Totale escluse aree scoperte**: 77 mq	€. 218,46	VIA GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 24 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	=====nata in ===== (EE) il =====							=====*			(3) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====		
2	=====nato in ===== (EE) il =====							===== *			(3) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====		
DATI DERIVANTI DA		Atto del ===== Pubblico Ufficiale GAROFALO MADGA Sede SAN GIORGIO JONICO (TA) Repertorio n. ===== - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello unico n. =====.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal =====											

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 11 particella 540 SUB 3** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, Direzione Provinciale di Taranto, risulta **essere non conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco.

La difformità rilevata consiste, in una diversa *distribuzione degli spazi interni*. Le difformità si possono sanate presentando una pratica catastale (Docfa) presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provincia di Taranto – Ufficio Provinciale – Territorio con una spesa tra onorario e costi di **€. 300,00.** -

**Descrizione sintetica dell'unità immobiliare: Lotto 2**

**Il lotto di vendita si compone della seguente consistenza immobiliare**

**Quota in piena proprietà** dell'unità immobiliare *posta al piano ammezzato* (primo piano catastale), **senza ascensore**, sottostante l'appartamento descritto nel lotto n. 1, adibita a locale deposito (catastalmente censita come abitazione), priva dei lastrici solari e di affaccio alla strada, *con ingresso di fronte salendo le scale dell'edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico alla Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 30, (catastalmente n. 24) composto nel suo interno da tre locali e w.c.*- L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP ed è dotata di impianto elettrico, idrico e fognante. L'appartamento *non è allacciato alla rete del Gas Cittadino*. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. La pavimentazione interna è realizzata con mattoni in ceramica. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno. All'interno del w.c. troviamo solo il vaso e lavabo completi di rubinetteria. Tutti i vani sono intonacati con intonaco per civile abitazione e tinteggiati. I materiali impiegati sono del tipo economico - scadente. -

**Descrizione Consistenza Immobiliare lotto n. 2**

Il lotto in vendita si compone della **quota in piena proprietà** dell'unità immobiliare *posta al piano ammezzato* (catastale primo piano) **senza ascensore**, sottostante l'appartamento descritto nel lotto n. 1, adibita a locale deposito (catastalmente è censita come abitazione), priva dei lastrici solari e di affaccio alla strada, *con ingresso di fronte salendo le scale dell'edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico alla Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 30, (catastalmente n. 24) composto nel suo interno da tre locali e w.c.*-

**L'unità immobiliare** in esame misura una superficie complessiva di circa **mq. 43,00**, corrispondente ad una superficie utile di circa **mq. 38.32**. L'intro compendio immobiliare misura una superficie commerciale di circa **mq. 43,00**.- La struttura portante verticale della consistenza immobiliare è realizzata in tufo locale. La copertura piana.

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'*Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio Jonico (TA) - al foglio 11 - Particella 540 - subalterno 2 - Zona Censuario 1 - Categoria A/5 - Classe 2^ - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale: Totale mq. 43, Totale escluse aree scoperte\*\*.:mq. 42 - Rendita Catastale € 99,42 -Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA, n. 34 (reale 30) Piano 1 (reale piano ammezzato).*

in ditta:

1	=====nata in ===== (EE) il =====	=====*	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====
2	=====nato in ===== (EE) il =====	===== *	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====

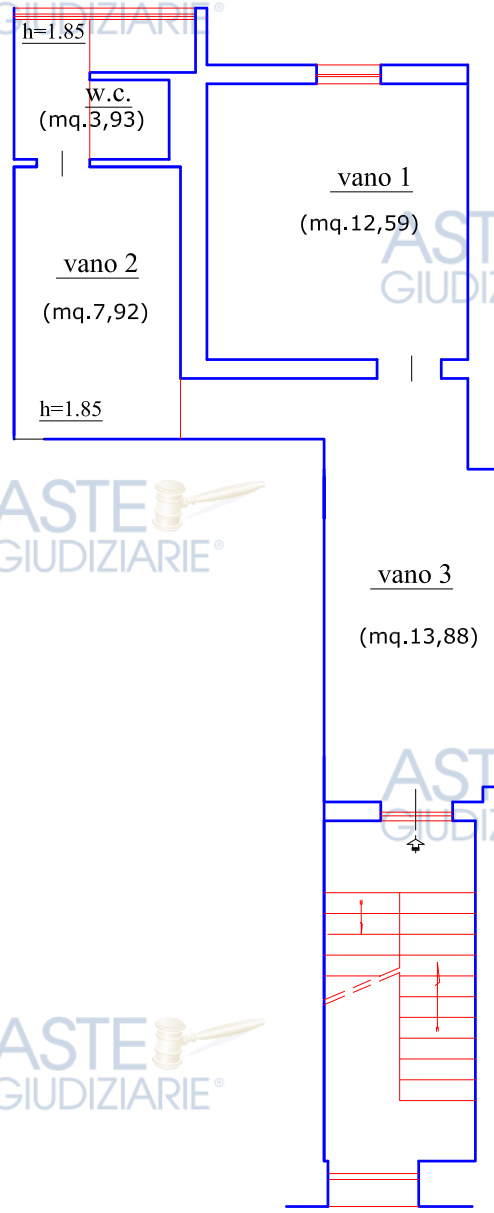
Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

Pianta Piano Ammezzato

H = mt. 2.20

scala 1/100



Via Giorgio Schandemberg Castriota, n. 30



TABELLA TECNICA LOTTO N. 2

VANI	Superficie Utile Abitabile - S.U.A.	Superficie Coperta	Coefficiente Perequazione	Superficie Commerciale
vano 1	mq 12,59			
vano 2	mq 7,92			
vano 3	mq 13,88	mq 43	1	MQ 43
W.C.	mq 3,93			
<b>TOTALE</b>	<b>MQ 38,32</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>MQ. 43,00</b>



con la detta via, con vano scala, con proprietà =====, con proprietà =====, salvo altri e più recenti confini.

### Materiali e impianti

La muratura perimetrale è realizzata in tufo locale dello spessore di circa cm. 20/25. Le murature interne sono anch'esse edificate in muratura di tufo locale dello spessore di circa cm. 10 e cm. 25. Il locale è dotato di: impianto elettrico, idrico e fognante.

Per l'approvvigionamento e smaltimento delle acque bianche e nere l'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP.-.

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Tutti i vani sono intonacati con intonaco per civile abitazione e tinteggiatura.

### Stato di Manutenzione e Conservazione

L'interno dell'unità immobiliare presa in esame si presenta con uno stato di conservazione e manutenzione definito "SCADENTE".

### Riferimenti catastali

L'unità immobiliare in esame è censita presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati del **Comune di San Giorgio Jonico (TA)** come segue:

COMUNE DI SAN GIORGIO JONICO (H882)														
- Catasto Urbano -														
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		11	540	2	1		A/5	2	2,5 vani	Totale:43 mq. Totale escluse aree scoperte**: 42 mq	€. 99,42	VIA GIORGIO SCHANDEM- BERG CASTRIOTA n. 34 Piano 1  Variazione del 09/11/2015 – In- serimento in visura dei dati di superficie		
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	=====nata in ===== (EE) il =====								=====*			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====		
2	=====nato in ===== (EE) il =====								=====*			(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====		
DATI DERIVANTI DA		Atto del ===== Pubblico Ufficiale GAROFALO MADGA Sede SAN GIORGIO JONICO (TA) Repertorio n. ===== – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello unico n. =====.1/2006 Reparto PI di TARANTO in atti dal =====												

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

## Conformità Catastale

La consistenza immobiliare rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati- Direzione Provinciale di Taranto individuata con il **foglio 11 particella 540 sub 2 – risulta non conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco.

Le difformità rilevate sono: **a)** la categoria catastale non è coerente con l'attuale destinazione dell'immobile (l'unità è adibita a deposito); **b)** diversa distribuzione degli spazi interni; **c)** non è censito il w.c.

Le difformità catastali rilevate possono essere sanate presentando una pratica catastale (Pregeo e Docfa) presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provincia di Taranto – Ufficio Provinciale – Territorio con una spesa tra onorario e costi di **€. 300,00. -**

## Riferimenti Progettuali Lotto 1 e Lotto 2

Nell'atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Magda GAROFALO, Notaio in Taranto (TA) del ===== repertorio n. =====, raccolta n. 11686, è riportato quanto segue: "..... che le opere costruttive dell'intero fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari urbane innanzi vendute hanno avute inizio anteriormente al primo settembre 1967 ..."

## Conformità Urbanistica Fabbricati censiti nel c.f. con il foglio 11, particella 540 sub 1 e sub 2

In data **03.11.2025** ho inviato a mezzo pec al *Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio Jonico* richiesta di accesso formale a documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 242/90 e, ss.mm.ii. per le unità immobiliari oggetto di espropriazione censite nel catasto fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico con il foglio 11, particella 540 sub 2 e sub 3.

L'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio Jonico in data **11.11.2025** a mezzo pec mi ha inviato la seguente nota: "*In riferimento alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, si rappresenta che sulla base dei dati indicati nella richiesta, non è stato possibile rinvenire la pratica edilizia da Lei richiesta. Pertanto, si invita a fornire altri dati utili per consentire l'adempimento, restando comunque a disposizione per ogni ulteriore chiarimento*".

In data **15/12/2025** ho inviato a mezzo pec al *Signor Sindaco e al Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di San Giorgio Jonico* una successiva istanza con oggetto "richiesta documenti amministrativi", fornendo all'Ufficio Urbanistica ulteriori dati utili per la ricerca dei documenti richiesti. L'istanza è stata protocollata in data **16.12.2025** con il n. 21578. Mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio Jonico per esaminare la documentazione presente in atti, rilevando quanto segue: risulta a nome di ===== risulta esserci

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

solo un'autorizzazione di modifica di prospetto n. 107 del 09/12/1959. Le planimetrie catastali del compendio immobiliare oggetto di espropriazione depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Territorio - Servizi Catastali redatte dal geom. Giuseppe Callitti hanno la data del 24/07/1952 il sub 2 e la data del 28/04/1957 il sub 3.-

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica e il Catasto Fabbricati, il compendio immobiliare oggetto di espropriazione risulta edificato **antecedente al 1967** così come riportato nell'atto di compravendita rogato dal Notaio GAROFALO del =====, repertorio =====.

### Descrizione Provenienza dell'intero Compendio Immobiliare nell'ultimo ventennio

L'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - Catasto Fabbricati - **Comune di San Giorgio Jonico (TA)**

- a) foglio **11**, particella **540** sub **2**, Zona Censuaria **1**, Via **Giorgio Schandemberg CASTRIOTA n. 34**, Piano **1**, categoria **A/5**, classe **2**, vani **2,5**, Superficie catastale mq. 43, Totale escluse aree scoperte mq. 42, R.C. € **99,42**;
- b) foglio **11**, particella **540** sub **3**, Zona Censuaria **1**, Via **Giorgio Schandemberg CASTRIOTA n. 24**, Piano **1**, categoria **A/4**, classe **4**, vani **4,5**, Superficie catastale mq. 81, Totale escluse aree scoperte mq. 77, R.C. € **218,46**

in ditta:

1. =====nata in ALBANIA (EE) il ===== - C.F. =====\* - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====
2. =====nato in ===== (EE) il ===== - C.F. =====\* - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con =====

### Provenienza

1. Ai sig.ri =====nata in ===== (EE) il ===== per i diritti pari a ½ di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni e =====nato in ===== (EE) il ===== per i diritti pari a ½ di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, **l'intero compendio immobiliare** oggetto di espropriazione gli è pervenuto dal sig. =====, nato a **San Giorgio Jonico** il =====, per atto di compravendita redatto dalla **Dott.ssa Magda GAROFALO**, Notaio in San Giorgio Jonico, in data =====, repertorio =====, raccolta =====, registrato a Taranto/1 il ===== al n. =====, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Taranto in data ===== ai nn. ===== / =====;

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da: ===== S.P.A. contro ===== e =====

2. Al sig. =====, nato a San Giorgio Jonico il ===== per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e ===== nata a San Giorgio Jonico il ===== per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, l'intero compendio immobiliare, gli è pervenuto per atto di donazione accettata da ===== nata a San Giorgio Jonico il =====, redatto dal Dott. Giovanni SEBASTIO, Notaio in San Giorgio Jonico, in data ===== repertorio n. =====, fascicolo n. =====, registrato a Taranto in data ===== al n. 140, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Taranto in data ===== ai nn. ===== / =====.
3. Al sig. =====, nato a San Giorgio Jonico il ===== l'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione in piena proprietà gli è pervenuto dal consolidamento d'usufrutto generale già spettante alla sig.ra ===== nata a San Giorgio Jonico il ===== verificatosi per decesso della stessa in data =====.-

ISCRIZIONE						
compendio immobiliare - Comune di San Giorgio Jonico (TA)						
catasto fabbricati: foglio 11 part.IIa 540 sub 2 – foglio 11, part.IIa 540 sub 3						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
9585	37024	=====	IPOTECA VOLONTARIA (Concessione a garanzia di mutuo fondiario)	BANCA ===== S.P.A. PADOVA (PD) Per la quota di 1/1	1. =====nata in DURAZZO - ===== (EE) il =====, c.f. =====, per i diritti pari a ½ di piena proprietà 2. =====nato in DURAZZO - ===== (EE) il =====, c.f. =====, per i diritti pari a ½ di piena proprietà	ATTO NOTARILE PUBBLICO del ===== Numero di Repertorio ===== Notaio GARAFALO MADGA – Sede SAN GIORGIO JONICO (TA)

TRASCRIZIONE						
compendio immobiliare - Comune di San Giorgio Jonico (TA)						
catasto fabbricati: foglio 11 part.IIa 540 sub 2 – foglio 11, part.IIa 540 sub 3						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
18961	25454	=====	Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili	===== - ===== S.P.A. sede MILANO (MI)	1. =====nata in DURAZZO - ===== (EE) il =====, c.f. =====, per i diritti pari a ½ di piena proprietà 2. =====nato in DURAZZO - ===== (EE) il =====, c.f. =====, per i diritti pari a ½ di piena proprietà	ATTO GIUDIZIARIO del ===== rep. n. ===== – UFF.GIUD. CORTE DI APPELLO LECCE SEZ. DIST. TARANTO TARANTO

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

Stato di possesso							
Titolo		Atto		Data Provvedimento		Canone Annuo	
OCUPATO		Le consistenze immobiliari oggetto di espropriazioni sono occupate dalla parte eseguita e dalla madre della sig.ra =====					
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	Certificato notarile	Destinazione Urbanistica	Domanda di condono edilizio L. 47/85	Certif. Agibilità	
SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	

### Metodo di stima

Per determinare il valore del compendio immobiliare 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 delle unità immobiliari 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 ha contribuito nel determinare il valore di mercato dell'unità in esame.

Ho tenuto conto anche del data base dell'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Taranto e di quanto riportato nel borsino immobiliare.

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).

Nel determinare il valore finale del compendio immobiliare (lotto n. 1 e n. 2) oggetto di espropriazione ho detratto dal valore ricavato i costi necessari per regolarizzare sotto l'aspetto urbanistico il compendio immobiliare oggetto di attenzione. –

**Descrizione sintetica dell'unità immobiliare: Lotto 1**

**Il lotto in vendita si compone dei seguenti Beni immobiliari:**

**Quota in piena proprietà dell'appartamento con relativi lastrici solari di copertura senza ascensore** posto al primo piano dell'edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico alla Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 30, (catastalmente n. 24, con ingresso di fronte salendo le scale, composto nel suo interno da: ingresso, salone-pranzo, cucina, due vani letto, bagno e disimpegno. - All'esterno lungo il prospetto principale abbiamo un balcone con accesso dal vano letto 2. L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP ed è dotata di impianto elettrico, idrico e fognante. L'appartamento non è allacciato alla rete del Gas Cittadino. L'impianto di riscaldamento è inutilizzabile perché è stato tranciato durante i lavori di ristrutturazione interna. Le rifiniture interne sono: pavimenti in ceramica; porte interne in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in anticorodal. All'interno del bagno troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. All'interno dei vani: letto 2, soggiorno pranzo e disimpegno è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso. Tutti i vani sono intonacati con intonaco per civile abitazione e tinteggiati. I materiali impiegati sono del tipo economico. – I vani Ingresso, Salone-Pranzo e Cucinino sono privi di aperture con l'esterno.

**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 – **Semestre 1 Anno 2025 - codice zona B2 – Fascia/zona: Centrale/Via Monfalcone, Menotti, Carducci, Meucci, D'Acquisto, Volta, Lecce, Leonardo** e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco, dello stato di conservazione e manutenzione e, ogni altro elemento che possa influire sul giudizio di stima. Alla luce di quanto sopra esposto ho ritenuto di assumere per l'immobile un valore medio (minimo € 380/mq. – massimo € 490/mq.) indicato nella tabella OMI – 1<sup>a</sup> Semestre anno 2025, con stato di conservazione e manutenzione "Normale". Il valore assegnato a metro quadrato è pari a **€ 435,00 / mq.**

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

**Dove**

Superf. Comm/le	Valore di mercato €/mq	Valore Totale = Vt
mq 85,15	435	€. 37.040,25

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

**2 - Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico-comparativo (V1)**

**Calcolo Fitto Mensile**

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	<b>Fitto Mensile</b>
<b>85,15</b>	<b>2,55</b>	€. <b>217</b>

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

Fitto mensile	mesi	<b>Reddito Annuo Lordo</b>
€. <b>217</b>	12	<b>2606</b>

**Calcolo Spese, tasse, ecc.**

Reddito Annuo Lordo = R.A.L.	Percentuale %	<b>Spese, tasse, ecc.</b>
€ 2605,59	5	€ <b>130,28</b>

**Calcolo Reddito netto = Rn**

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	<b>Reddito netto = Rn</b>
€. 2605,59	€. 130,28	€. <b>2 475,31</b>

**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	<b>Valore Commerciale</b>
€ 2 475,31	6,04	€. <b>40 981,96</b>

**VALUTAZIONE FINALE = (V1 + V2) / 2**

Vf	V1 = €	V2 = €.	<b>Valore Commerciale</b>
	37 040,25	40 981,96	€ <b>39 011,11</b>

**Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche**

dove:

spese €. **300,00**

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	<b>VALORE DI MERCATO</b>
€. 39 011,11	€ 300,00	€ <b>38 711,11</b>

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da: ===== S.P.A. contro ===== e =====

<b>VALORE TOTALE QUOTA .....(VQ).....</b>	<b>€.</b>	<b>38.711,11</b>
<b>Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita ... (V.R.) .....15%.....</b>	<b>€.</b>	<b>5.656,66</b>
<b>VALORE TOTALE QUOTA (V.Q. – V. R. 15%) .....</b>	<b>€.</b>	<b>33.054,45</b>
<b>VALORE LOTTO 1 ARROTONDATO .....</b>	<b>€.</b>	<b>33.000,00</b>



## Descrizione sintetica dell'unità immobiliare: Lotto 2

**Il lotto in vendita si compone della seguente unità immobiliare:**

**Quota in piena proprietà** dell'unità immobiliare *posta al piano ammezzato* (primo piano catastale), ) sottostante l'appartamento descritto nel lotto n. 1, **senza ascensore**, adibita a locale deposito (catastalmente censita come abitazione), priva di lastrici solari e di affaccio alla strada, *con ingresso di fronte salendo le scale dell'edificio ubicato nel Comune di San Giorgio Jonico alla Via GIORGIO SCHANDEMBERG CASTRIOTA n. 30, (catastalmente n. 24) composto nel suo interno da tre locali e w.c.*- L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP ed è dotata di impianto elettrico, idrico e fognante. L'appartamento *non è allacciato alla rete del Gas Cittadino*. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. La pavimentazione interna è realizzata con mattoni in ceramica. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno. All'interno del w.c. troviamo solo il vaso e lavabo completi di rubinetteria. Tutti i vani sono intonacati con intonaco per civile abitazione e tinteggiati. I materiali impiegati sono del tipo economico - scadente. –

### 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, della destinazione d'uso, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **Semestre 1 Anno 2025 - codice zona B2 – Fascia/zona: Centrale/Via Monfalcone, Menotti, Carducci, Meucci, D'Acquisto, Volta, Lecce, Leonardo**, di quanto riportato nel Borsino Immobiliare e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco, dello stato di conservazione e manutenzione e, ogni altro elemento che possa influire sul giudizio di stima.

Alla luce di quanto sopra esposto ho ritenuto opportuno assumere per l'immobile *un valore medio (minimo € 247/mq. – massimo € 504/mq.) indicato nella tabella del Borsino Immobiliare*. Il valore assegnato a metro quadrato è pari a **€ 375,00 / mq.**

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

**Dove**

Superf. Comm/le	Valore di mercato €/mq	Valore Totale = Vt
mq <b>43,00</b>	<b>375/mq</b>	€. <b>16.125,00</b>

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto – Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da : ===== S.P.A. contro ===== e =====

2 - Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico-comparativo (V1)

**Calcolo Fitto Mensile**

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	<b>Fitto Mensile</b>
<b>43,00</b>	<b>2,09</b>	€. <b>90</b>

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

Fitto mensile	mesi	<b>Reddito Annuo Lordo</b>
€. <b>90</b>	12	<b>1078</b>

**Calcolo Spese, tasse, ecc.**

Reddito Annuo Lordo = R.A.L.	Percentuale %	<b>Spese, tasse, ecc.</b>
€ 1078,44	5	€ <b>53,92</b>

**Calcolo Reddito netto = Rn**

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	<b>Reddito netto = Rn</b>
€. 1078,44	€. 53,92	€. <b>1 024,52</b>

**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	<b>Valore Commerciale</b>
€ 1 024,52	5,76	€. <b>17 786,77</b>

**VALUTAZIONE FINALE = (V1 + V2) / 2**

Vf	V1 = €	V2 = €.	<b>Valore Commerciale</b>
	16 125,00	17 786,77	€ <b>16 955,89</b>

**Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche**

dove:

spese €. **300,00**

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	<b>VALORE DI MERCATO</b>
€. 16 955,89	€ 300,00	€ <b>16 655,89</b>

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esec. RGE n. 299 / 2025

promossa da: ===== S.P.A. contro ===== e =====

<b>VALORE TOTALE QUOTA .....(VQ).....</b>	<b>€.</b>	<b>16.655,89</b>
<b>Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita ... (V.R.) .....15%.....</b>	<b>€.</b>	<b>2.498,38</b>
<b>VALORE TOTALE QUOTA (V.Q. – V.R. 15%) .....</b>	<b>€.</b>	<b>14.157,51</b>

<b>VALORE LOTTO 2 ARROTONDATO .....</b>	<b>€.</b>	<b>14.200,00</b>
---	-----------	------------------

**RIEPILOGO \* GENERALE \* VALORE  
COMPENDIO \* IMMOBILIARE**

<b>Identificativo lotto</b>	<b>Valore Determinato (VD) Euro</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Spesa Totale da sostenere Euro (ST)</b>	<b>VALORE QUOTA VQ = VD-ST Euro</b>	<b>Riduzione Valore quota del 15% RV = VQ*15%</b>	<b>Valore Quota Finale Euro</b>	<b>VALORE QUOTA ARROTONDATA Euro</b>
<b>Lotto n. 1</b>	<b>39.011,11</b>	<b>1/1</b>	<b>300,00</b>	<b>38.711,11</b>	<b>5.806,66</b>	<b>32.904,44</b>	<b>33.000,00</b>
<b>Lotto n. 2</b>	<b>16.955,89</b>	<b>1/1</b>	<b>300,00</b>	<b>16.655,89</b>	<b>2.498,38</b>	<b>14.157,51</b>	<b>14.200,00</b>
<b>VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE</b>						<b>Euro</b>	<b>47.200,00</b>

**Manduria, li 16.01.2026**

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni

*Giovanni DePasquale*

