TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 380/2023

promosso da:

[redacted]

contro

" [redacted] + 1 "

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedi-

[redacted] + 1 "

Il sottoscritto CTU Ing. Michele Semeraro, dalla lettura dell'atto di pignoramento e dalla documentazione facente parte del fascicolo della procedura esecutiva in oggetto, espletate tutte le attività necessarie per rispondere ai quesiti riportati nel provvedimento di nomina del CTU, ha redatto la relazione che segue.

Descrizione dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n. 380/23		*Piena proprietà dei seguenti beni immobili di [redacted]:* *A) Appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto del fabbricato sito nel comune di Taranto alla via Giovan Giovine n. 70, composto catastalmente da 5 vani ivi compresi gli accessori; confinante con detta via, con Piazza Messapia e con vano scale, salvo altri confini; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al fg 244, p.lla 86, sub. 43 (gia sub. 23 e 24), zona censuaria 1, via Giovan Giovine n. 70, piano 6, categoria A3, cl. 3, vani 5, superficie catastale totale mq 82, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 76, rendita 516,46;* *B) Casa ad uso abitazione sita nel comune di Taranto, località San Vito, alla via Meda n. 10, costituita da un unico piano terra, composta catastalmente da 3,5 vani ivi compresi gli accessori e l'annesso piccolo cortile antistante; confinante nell'insieme con detta via, con proprietà [redacted], salvo altri confini o aventi causa; il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al fg 279, p.lla 196, sub 7, zona censuaria 3, via Meda n. 10, piano T, categoria A/4, cl. 3, vani 3,5, superficie catastale totale mq 46, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 46, Rendita 216,91 €* *Piena proprietà dei seguenti beni immobili di [redacted]:* *C) Terreno agricolo sito in agro di Taranto alla contrada Cantore, esteso are 15 e centiare 15, confinante con Masseria Cantore, con strada e con particella catastale 60 del medesimo foglio, salvo altri confini o aventi causa. Riportato nel C.T. del Comune di Taranto al fg. 271, p.lla 59, incolto produttivo, cl. U, are 15.15 R-D- 0,78 €, R.a. 0,31 €.*

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Reindividuazione dei lotti

I lotti individuati sono 3.

I dati catastali aggiornati sono i seguenti:

Lotto 1	Comune di Taranto							
	Catasto Fabbricati							
	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
	244	86	43	1	A/3	3	5 vani	516,46 €
	[redacted]							

Lotto 2	Comune di Taranto							
	Catasto Fabbricati							
	Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Cat	Cl	Cons	Rendita
	279	196	7	3	A/4	3	3,5 vani	216,91 €
	[redacted]							

Lotto 3	Comune di Taranto						
	Catasto Terreno						
	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons. (are)	R.D.	R.A.
	271	59	Incolto prod.	U	15.15	0,78 €	0,31 €
	[redacted]						

Operazioni peritali

Oltre ai sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia, sono state effettuate ispezioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate e, per verificare la

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
2. atti di provenienza;
3. documenti tecnico-amministrativi.

Relativamente all'immobile di via Giovine sono state assunte informazioni circa la regolarità dei pagamenti di natura condominiale.

Note sulla situazione catastale

Il sottoscritto CTU ha accertato una difformità nella planimetria catastale dell'immobile di via Giovine 70. Il vano soggiorno risulta essere di dimensioni inferiori rispetto a quello indicato nella planimetria catastale.

Sopralluoghi

Sono stati eseguiti sopralluoghi presso gli immobili in data 06.11.2024 ed in data 13.01.2025. E' stata rilevata la consistenza degli immobili attraverso misurazioni. Si è confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con i grafici delle pratiche edilizie ritirate dall'UTC di Taranto. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo nonché sulle finiture degli stessi. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. Il verbale di sopralluogo è riportato negli allegati della presente relazione.

Ulteriore documentazione acquisita

Sono stati acquisiti gli estratti di matrimonio dei due comproprietari, riportati negli allegati della presente perizia.

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Lotto 1

Descrizione sintetica: piena proprietà dell'appartamento in Taranto, via Giovan Giovine n. 70, 6° piano, composto da 5 vani catastali (accessori compresi), avente una superficie calpestabile di circa 64 mq oltre ad un balcone ed un terrazzino per complessivi 18 mq, il tutto individuato in C.F. al fg 244, p.lla 86, sub. 43, z.c. 1, cat. A/3, cl. 3°, cons. 5 vani, rendita 516,46.

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato in una zona economico-popolare di Taranto (tra il rione Montegranaro ed il Borgo) densamente urbanizzato, caratterizzato da fabbricati su più livelli, molti dei quali risalenti agli "50, destinati per lo più alla residenza di tipo popolare. La zona, posta al termine di Corso Italia (verso via Dante), è caratterizzata da strade a volte strette, comunque servite dalle reti dell'acqua, della fognatura e del gas. Nella zona ci sono alcuni esercizi commerciali e servizi di pubblica utilità (scuole). Scarse le possibilità di parcheggio.

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Descrizione dell'immobile

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento è formato da piano terra e 8 piani superiori. L'appartamento, con accesso da portone condominiale individuato col numero civico 70 di via Giovan Giovine, è posto al 6° piano, con ingresso adiacente alla porta dell'ascensore.

Le strutture portanti dello stabile sono in c.a. con solai di tipo misto in c.a. e laterizio. Le murature esterne hanno uno spessore di 30 cm. Le divisioni interne sono da 10 cm di spessore. La copertura dello stabile è con terrazza piana.

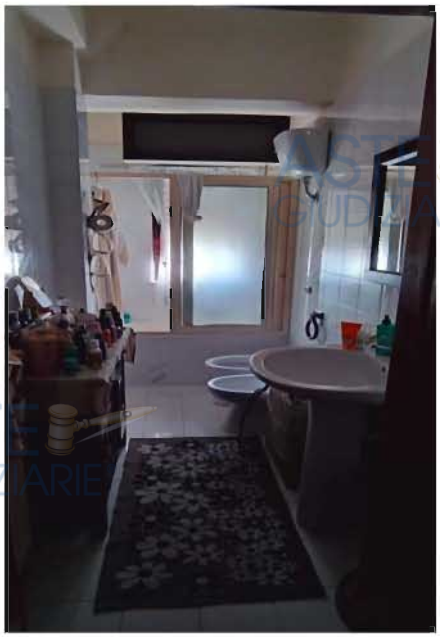
L'appartamento ha una distribuzione interna semplice formato da ingresso, soggiorno, cucinino, bagno, disimpegno e 2 vani letto. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi riportando dimensioni più grandi per il vano soggiorno rispetto a quanto riscontrato in loco. La superficie complessiva interna (calpestabile) è di circa 64 mq. L'altezza interna è di m 3,02. All'esterno c'è un terrazzino con affaccio su Piazza Messapia e via Giovine ed un balcone con affaccio su via Giovine.

L'illuminamento naturale degli ambienti è buo-

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

no. Le opere di finitura sono di qualità economica. Gli intonaci interni sono del tipo civile tinteggiati. Il pavimento è in gres. Il bagno ed il cucinino sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno con vetrata. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato poco funzionante nella serratura. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc. Il bagno è dotato di vasca. L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del gas. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono un po' obsoleti benché funzionanti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori in ghisa.



All'esterno il balcone ed il terrazzino sono protetti da parapetto. Il rivestimento dello stabile è costituito da intonaco di tipo "graffiato". La scala condominiale è dotata di impianto ascensore.

Confini

L'appartamento confina con via Giovine, con Piazza Messapia, con vano ascensore, con proprietà [redacted], salvo altri.

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è appena sufficiente. Il pavimento in alcune zone si presenta scollato dal massetto sottostante. I parapetti del balcone e del terrazzino presentano delle lesioni. Lo stabile si presenta in discrete condizioni.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 64 mq oltre a 18 mq di balcone e terrazzino. Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso	7 mq
Soggiorno	17,5 mq
Cucinino	6 mq
Disimpegno	3,7 mq
1° vano letto	11 mq
Bagno	4,1 mq
2° vano letto	15 mq
Balcone + terrazzino	18 mq
Riepilogo	
Appartamento	64 mq
Balcone + terrazzino	18 mq

La superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, è di **79 mq**. Questa verrà utilizzata per la stima dell'appartamento.

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni realizzato con Autorizzazione edilizia disposta dal Sindaco di Taranto del 14.01.1954.

In data 05.01.1959 il Sindaco di Taranto ha rilasciato dichiarazione di abitabilità in cui è riportato che lo stabile "*è abitabile dal giorno 21.09.1954*".

Nella pratica edilizia allegata all'Autorizzazione edilizia sopra indicata, purtroppo, non era allegata la planimetria del piano tipo. Il sottoscritto ha potuto visionare ed estrarre copia solo del grafico inerente i prospetti dello stabile su via Giovan Giovine e su piazza Messapia che sembrano compatibili con lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo.

Successivamente, in data 18.03.1987, è stata presentata una pratica edilizia (comunicazione art. 26 l. 47/85) con la quale è stato effettuato l'accorpamento delle originarie unità catastali (sub. 23 e sub. 24) nell'odierno appartamento (sub. 43).

Stato di possesso

L'appartamento è abitato dal Sig. [redacted] in forza di regolare contratto di locazione registrato il 15.10.2014 (uff. TUY, serie 3T, n. 5474), per un canone di locazione di 370,00 € mensili, della durata dal 19.09.2014 al 18.09.2017 prorogato sino al 18.09.2025 (scadenza).

Ulteriori informazioni

Dall'amministratore del condominio il sottoscritto ha acquisito le seguenti notizie:

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

- l'importo annuo approssimativo delle spese ordinarie dell'appartamento ammonta ad euro 300,00 € salvo conguaglio finale;
- sono stati deliberati lavori straordinari per un importo per l'appartamento di circa 160,00 €;
- alla data odierna tutte le quote maturate e scadute sono state regolarmente corrisposte.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28.11.2023						
Comune di Taranto, Fg. 244, p.lla 86, sub 43						
Diritto	**Quota**	**perv. per**	**Rogante**	**data**	**trascr.**	**n.r.p.**
Proprietà	Intera	Successione	Dichiarazione di successione di [redacted] deceduto il 11.11.1989 registrata a Taranto il 02.04.1990 al n. 2, Vol. 861		**Non trascritta**	
		compravendita	Magda Garofalo Notaio in Taranto	13.07.2004	21.07.2004	12770
		compravendita	Magda Garofalo Notaio in Taranto	20.03.2012	26.03.2012	5180
L'immobile appartiene a [redacted] Tale suddivisione della proprietà è frutto dell'inefficacia totale (revocatoria) dell'atto di divisione del Notaio Venneri del 14.07.2016 rep. 1656, trascritto a Taranto il 08.08.2016 al n.r.p. 13080. (negli allegati è anche riportato tale atto). **Manca la trascrizione della successione di** [redacted]						

Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3052	01.03.2018	Revoca atto	[redacted]	[redacted]

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

14931	18.07.2023	Pignoramen[redacted]				
23693	28.11.2023	Pignoramen[redacted]				
Documentazione allegata/verificata						
prov.	**Plan. Att.**	**Plan. Cat.**	**plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	--	Sì	--	--	Sì	--
n. Trasc. Pign.	**Estratto di Mappa**	**Vis. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Sì	Sì	--	Sì	--	--

Valutazione

Il valore dell'immobile è stato determinato con il metodo sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici ed agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 600,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98). Pertanto il valore attuale dell'appartamento è:

79 mq x 600,00 €/mq = 47.400,00 € arrotondabile a **47.000,00 €.**

Valore di mercato: € 47.000,00

(euro quarantasettemila/00)

PREZZO BASE € 47.000,00

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 2.000,00

Lotto 2

Descrizione sintetica: abitazione al piano terra sita nel Comune di Taranto, località San Vito, alla via Meda n. 10, composta catastalmente da 3,5 vani ivi compresi gli accessori. Il tutto identificato in C.F. di detto comune al **fg. 279, p.lla 196, sub. 7,** cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, rendita 216,91 €.

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato nella parte sud di Taranto, non lontano dalla Base Navale della Marina, in località San Vito. La zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni fabbricati di varia natura: strutture ricettive, attività commerciali di varia natura e residenze sia stagionali che non. Nelle immediate vicinanze c'è il mare con alcuni stabilimenti balneari. Fra i servizi a rete è presente la rete dell'AQP, del Gas e della fognatura.

Descrizione dell'immobile

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

L'abitazione è ubicata al n. 10 di Via Meda. Ad essere precisi il numero civico 10 è condiviso con altri fabbricati in aderenza a quello in questione. Si tratta di una piccola abitazione a piano terra composta da 2 vani oltre accessori avente una superficie calpestabile di 37 mq. L'altezza utile interna varia tra 2,56 m (zona cucina e bagno), parte 3,43 m (i due vani anteriori) L'epoca di costruzione dell'abitazione risale al periodo che va dagli anni "50 agli anni "60. La planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi, risale al 1985. Il fabbricato presenta strutture murarie portanti in tufo e orizzontamenti in solai latero-cementizi.

Nella parte anteriore del fabbricato c'è un piccolo cortile di 11 mq per l'accesso all'abitazione da via Meda che non fa parte della **p.lla 196, sub 7** sul quale insiste il pignoramento. Più precisamente tale cortile, che negli ultimi atti di compravendita viene riportato erroneamente come di pertinenza

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

dell'abitazione, non è altro che una porzione della p.lla 196, sub 9 (bene comune non censibile). Nell'elaborato planimetrico riportato negli allegati si evince che tale p.lla costituisce un'area in comune condivisa con altri immobili.

L'appartamento è sufficientemente illuminato ad eccezione del vano centrale dotato di una piccola finestra alta. L'immobile poco utilizzato, per lo più per qualche breve periodo in estate, si presenta un po' trascurato nella manutenzione. Le opere di finitura, per la maggior parte risalenti a molti anni fa, sono di tipo popolare. Gli intonaci interni sono del tipo civile con tinteggiatura. I pavimenti interni sono in ceramica. Ci sono delle porte interne in pvc a soffietto. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti, benché obsoleti. Non c'è impianto di riscaldamento. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Il portoncino di ingresso dalla strada è in metallo. Sul retro l'immobile si affaccia su un'area comune individuata come p.lla 196 sub 8 (bcnc).

L'immobile è allacciato alla rete dell'acquedotto e della fognatura. Non è allacciato alla rete del gas che comunque passa da via Meda.

Confini

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

L'immobile confina nell'insieme con via Meda, con proprietà Palagiano e con proprietà [redacted], salvo altri o aventi causa.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione della abitazione è appena sufficiente. E' evidente la poca manutenzione dovuto allo scarso utilizzo dell'immobile. Si sono segni di umidità di risalita nelle murature con qualche distacco di intonaco.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'abitazione è di circa mq 37. La superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, è di **46 mq**. Questa verrà utilizzata per la stima dell'abitazione.

Regolarità edilizia

Per l'immobile, presso l'UTC di Taranto, non è stata trovata alcuna pratica edilizia. L'epoca di costruzione risale sicuramente al periodo che va dagli "50 agli anni "60. In particolare si è preso visione di un atto di vendita del 1954 (notaio Mazzilli) ne quale si fa riferimento all'abitazione costituita da due vani. Pertanto si può affermare che parte dell'immobile è stato costruito prima del 1954. L'ampliamento, per la realizzazione dell'attuale cucina e del bagno, è stato realizzato successivamente in un anno non precisabile. La planimetria catastale è stata redatta nel 1985.

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Per quanto sopra, non è possibile per il sottoscritto attestare la regolarità edilizia dell'immobile. Il sottoscritto può solo affermare che l'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso dei proprietari.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28.11.2023						
Comune di Taranto, Fg. 279, p.lla 196, sub 7						
Diritto	**Quota**	**perv. per**	**Rogante**	**Data**	**trascr.**	**n.r.p.**
Proprietà	Intera	Successione	Dichiarazione di successione di [redacted] deceduto il 11.11.1989 registrata a Taranto il 02.04.1990 al n. 2, Vol. 861		Non trascritta	
		compravendita	Magda Garofalo Notaio in Taranto	13.07.2004	21.07.2004	12770
		compravendita	Magda Garofalo Notaio in Taranto	20.03.2012	26.03.2012	5180
L'immobile appartiene a [redacted] Tale suddivisione della proprietà è frutto dell'inefficacia totale (revocatoria) dell'atto di divisione del Notaio Venneri del 14.07.2016 rep. 1656, trascritto a Taranto il 08.08.2016 al n.r.p. 13080. (negli allegati è anche riportato tale atto) **Manca la trascrizione della successione di** [redacted].						

Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3052	01.03.2018	Revoca atto	[redacted]	[redacted]
14931	18.07.2023	Pignoramento		[redacted]
23693	28.11.2023	Pignoramento		[redacted]

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**Plan. Att.**	**Plan. Cat.**	**plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	--	Sì	--	--	Si	--
n. Trasc. Pign.	**Estratto di Mappa**	**Vis. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Si	Sì	--	Si	--	--

Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici ed agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto inoltre che non è stata reperita presso l'UTC di Taranto alcuna pratica edilizia che attesti in maniera definitiva la regolarità edilizia dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore di mercato di € 600,00 al mq riferito alla superficie calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Pertanto, il valore attuale dell'immobile è:

600,00 €/mq x 46 mq = 27.600,00 € arrotondabile a **28.000,00 €**

Valore di mercato: € 28.000,00

(euro ventottomila/00)

PREZZO BASE	**€**	**28.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	1.000,00

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

Lotto 3

Descrizione sintetica: Fondo rustico sito in agro di Taranto, località "Cantoro", avente una superficie di 1.515 mq, in catasto terreni al fg. 271, p.lla 59, incolt prod, cl. U, reddito dominicale 0,78 €, reddito agrario 0,31 €.

Descrizione della zona

La zona è quella ubicata tra Taranto e Talsano, a circa 2 km dalla periferia sud di Taranto. L'area è caratterizzata da appezzamenti coltivati prevalentemente a seminativo con qualche vigneto e/o uliveto. L'andamento altimetrico della zona è pianeggiante con quote intorno a 25 metri sul livello del mare. Una rete di stradine comunali ed interpoderali consente l'accesso ai fondi agricoli interni. La zona non è servita da alcun tipo di servizio a rete.

Descrizione del fondo

Il fondo ha una forma rettangolare un andamento pianeggiante. Esso ha una superficie catastale di 1.515 mq. Esso è ubicato in adiacenza ai ruderi facenti parte della masseria denominata "Masseria Cantoro". L'accesso avviene da una strada vicinale di avvicinamento alla suddetta Masseria. I confini sono in minima

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

parte materializzati da muretti. Il fondo, al momento, si presenta incolto.

Dal punto di vista urbanistico il fondo è tipizzato nel vigente P.R.G. in parte come "zona di verde di rispetto", in parte come "zona di verde agricolo di tipo A". Secondo il vigente P.P.T.R. esso è così tutelato: *Ulteriori contesti: componenti culturali insediative: in parte testimonianza della stratificazione insediativa – a) siti interessati da beni storico culturali* (Masseria Cantoro), *marginalmente aree di rispetto delle componenti culturali insediative – siti storico culturali.*

Confini

Il fondo confina a nord con p.lla 52 del fg 271, a est con p.lla 162 del fg. 271 ed a sud con p.lla 60 del fg. 271.

Stato di possesso

Il suolo è libero e nel possesso dei proprietari.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 28.11.2023						
Comune di Taranto, Fg. 271, p.lla 59						
Diritto	**Quota**	**perv. per**	**Rogante**	**Data**	**trascr.**	**n.r.p.**
Proprietà	Intera	Successione	Dichiarazione di successione di [redacted] deceduto il 11.11.1989 registrata a Taranto il 02.04.1990 al n. 2, Vol. 861		Non trascritta	
		compravendita	Magda Garofalo Notaio in Taranto	13.07.2004	21.07.2004	12770
		compravendita	Magda Garofalo Notaio in Taranto	20.03.2012	26.03.2012	5180

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

L'immobile appartiene a [redacted] Tale suddivisione della proprietà è frutto dell'inefficacia totale (revocatoria) dell'atto di divisione del Notaio Venneri del 14.07.2016 rep. 1656, trascritto a Taranto il 08.08.2016 al n.r.p. 13080. (negli allegati è anche riportato tale atto)

Manca la trascrizione della successione di [redacted].

Trascrizioni				
N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
3052	01.03.2018	Revoca atto	[redacted]	[redacted]
14931	18.07.2023	Pignoramento	[redacted]	[redacted]
23693	28.11.2023	Pignoramento	[redacted]	[redacted]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	**Plan. Att.**	**Plan. Cat.**	**plan. prog.**	**Loc.**	**estr. matr.**	**cond.**
Sì	--	Sì	--	--	Sì	--
n. Trasc. Pign.	**Estratto di Mappa**	**Vis. Catastale**	**Cert. Ipotecario**	**Cert. Notarile**	**Dest. Urbanistica**	**Notarile Storico Ventennale**
Sì	Sì	Sì	--	Sì	--	--

Valutazione

Il valore del fondo è stato determinato facendo riferimento a compravendite di seminativi simili a quello in questione avvenuti recentemente nella zona di Taranto-Talsano, ma anche e soprattutto facendo riferimento alla vicinanza (pochi metri) ai ruderi della Masseria Cantoro. Il fondo potrebbe essere accorpato al suddetto immobile valorizzandolo in maniera significativa. Pertanto, facendo riferimento anche alla distanza dal centro abitato di Talsano e dalla periferia sud di Taranto (circa 2 km), tenuto conto della destinazione urbanistica del vigente PRG

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea

(in parte zona verde agricolo di tipo A, in parte come "zona di verde di rispetto"), consultati i valori medi della Banca Dati dei Valori Fondiari della CREA-PB (ex INEA), tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si ritiene che il valore attuale unitario di mercato possa essere di 2,50 €/mq per cui il valore corrente del fondo è:

V = 1.515 mq x 2,50 €/mq = 3.787,50 € arrotondabile a **4.000,00 €.**

Valore di mercato del fondo € 4.000,00
(euro quattromila/00)

PREZZO BASE	**€**	**4.000,00**
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO	€	500,00

Taranto, 12.03.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele

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

Firmato Da: SEMERARO MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3185ea