



Piazza Pertini, 22



Piazza G. Tedesco, 22

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale
nella procedura N. 291 / 2023 R.G.E.

promossa da

DO VALUE S.P.A.

contro



RELAZIONE ** TECNICA

Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica

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

Allegato n.3/5 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 4 / 5 - Documentazione Notarile

Allegato n. 5/5 - Documentazione Varia



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 291 / 2023 R.G.E.

promossa da
DO VALUE S.P.A.
contro



nomina quale esperto stimatore : **16.10.2023**

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

accettazione incarico : **16.10.2023**

udienza: **23.09.2024**

In data **16.10.2023** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO* ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella procedura **n. 291 / 2023 RGE**;

In data **16.10.2023** ho accettato l'incarico e prestato giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modello;



Il Giudice dell'esecuzione dispone:

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei".

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

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

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



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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni amargine, 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 ri-

secontrati, 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 eseguita 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 similare 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
- 10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 11) a depositare separata e succinta descrizione" del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (*al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore*) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

DESCRIZIONE DEL BENE RICAVATO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	
Proc. N.	Descrizione Bene
291 / 2023	La piena proprietà, vantata in ragione di un mezzo ciascuno , delle seguenti unità immobiliari facenti parte del Complesso Edilizio denominato "Centro Direzionale Mar Piccolo" sito nel Comune di Taranto alla <i>Piazza Sandro PERTINI, n. 22</i> (catastalmente Via Monteiasi), precisamente al terzo piano della scala EL dell'edificio "B3" distinto con il numero interno 8 , riportato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al:
1	foglio 206, particella 31, sub 846, Piazza Sandro Pertini lotto B, Cat. A/3, vani 6.5, Classe 2, R.C. euro 570,68 Stato C
2	foglio 206, particella 31, sub 866, Piazza Sandro Pertini lotto B, Cat. C/2, mq. 8.00, Classe 2, R.C. euro 23,55, Stato C
3	foglio 206, particella 31, sub 2176, Piazza Giambattista Tedesco n. 17, Cat. C/6 mq. 14.00, Classe 2, R.C. euro 60,01, Stato C
Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata	

1	DESCRIZIONE CATASTALE STORICA - CATASTO FABBRICATI UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI TARANTO (TA) alla Piazza Sandro PERTINI, n. 22, Lotto B, Edificio 3, Scala EL, Interno 8, Piano 3 ^A											
Situazione Unità immobiliare dal 29/10/1992												
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		206	31	846	1							COSTITUZIONE del 29/10/1992 in atti dal 23/11/1992 (n. 5729.1/1992)
Indirizzo:		VIA PER MONTEIASI Lotto B Edificio 3 Scala EL Interno 8 Piano 3 ^A										
Notifica								Partita	1028942	Mod.58	---	

Situazione Unità immobiliare dal 29/10/1992												
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		206	31	846	1		A/3	2	6,5 vani		€ 570,68 £ 1.105.000	CLASSAMENTO del 29/10/1992 in atti dal 19/12/1997 (n.5729.10/1992)
Indirizzo:		VIA PER MONTEIASI Lotto B Edificio 3 Scala EL Interno 8 Piano 3 ^A										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23768 del 19/12/1997						Partita	1028942	Mod.58	--	



Situazione Unità immobiliare dal 29/04/2014												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	31	846	1		A/3	2	6,5 vani		€ 570,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/04/2014 Pratica n. TA0052221 in atti dal 29/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16117.1/2014)
Indirizzo:		PIAZZA SANDRO PERTINI Lotto B Edificio 3 Scala EL Interno 8 Piano 3										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23768 del 19/12/1997							Partita		Mod.58	

Situazione Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	31	846	1		A/3	2	6,5 vani	Totale: 118 mq. Totale escluse aree scoperte**: 112 mq.	€ 570,68	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:		PIAZZA SANDRO PERTINI Lotto B Edificio 3 Scala EL Interno 8 Piano 3										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23768 del 19/12/1997							Partita		Mod.58	

Situazione degli intestati dal 29/10/1992			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 06/05/2002
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/10/1992 in atti dal 23/11/1992 (n. 5729.1/1992)			

Situazione degli intestati dal 06/05/2002			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 19/07/2004
DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/05/2002 Pubblico Ufficiale Tribunale sede Bari (BA) – Repertorio n. 2159 – Decreto di Trasferimento Immobili – Trascrizione n. 7779.1/2002 Reparto PI di TARANTO in atti dal 21/05/2002			

Situazione degli intestati dal 19/07/2004			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ I in regime di comunione dei beni [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n.100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004			



DESCRIZIONE CATASTALE STORICA - CATASTO FABBRICATI												
UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI TARANTO (TA)												
alla Piazza Sandro PERTINI, n. 22, Lotto B, Edificio 3, Scala EL, Piano 1 ^A (realmente piano interrato)												
Situazione Unità immobiliare dal 29/10/1992												
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		206	31	866	1							COSTITUZIONE del 29/10/1992 in atti dal 23/11/1992 (n.5729.1/1992)
Indirizzo:		VIA PER MONTEIASI Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano 1 ^A										
Notifica									Partita	1028942	Mod.58	-

Situazione Unità immobiliare dal 29/10/1992												
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		206	31	866	1		Cl2	2	8 mq.		€ 23,55 £. 45.600	CLASSAMENTO del 29/10/1992 in atti dal 19/12/1997 (n.5729.10/1992)
Indirizzo:		VIA PER MONTEIASI Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano 1 ^A										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23768 del 19/12/1997							Partita	1028942	Mod.58	

Situazione Unità immobiliare dal 29/04/2014												
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		206	31	866	1		Cl2	2	8 mq.		€ 23,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/04/2014 Pratica n. TA0052240 in atti dal 29/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16136.1/2014)
Indirizzo:		PIAZZA SANDRO PERTINI Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano 1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23768 del 19/12/1997							Partita		Mod.58	

Situazione Unità immobiliare dal 26/08/2014												
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		206	31	866	1		Cl2	2	8 mq.		€ 23,55	VARIAZIONE del 26/08/2014 Pratica n. TA0127259 in atti dal 26/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 62697.1/2014)
Indirizzo:		PIAZZA SANDRO PERTINI Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano 1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23768 del 19/12/1997							Partita		Mod.58	

Situazione Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	31	866	1		C/2	2	8 mq.	Totale: 9 mq.	€ 23,55	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:		PIAZZA SANDRO PERTINI Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano 1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23768 del 19/12/1997							Partita		Mod.58	

Situazione degli intestati dal 29/10/1992			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 06/05/2002
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/10/1992 in atti dal 23/11/1992 (n. 5729.1/1992)			

Situazione degli intestati dal 06/05/2002			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 19/07/2004
DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/05/2002 Pubblico Ufficiale Tribunale sede Bari (BA) – Repertorio n. 2159 – Decreto di Trasferimento Immobili – Trascrizione n. 7779.1/2002 Reparto PI di TARANTO in atti dal 21/05/2002			

Situazione degli intestati dal 19/07/2004			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n.100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004			

DESCRIZIONE CATASTALE STORICA - CATASTO FABBRICATI													
UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI TARANTO (TA)													
alla Piazza GIAMBATTISTA TEDESCO n. 17 Edificio A6, Piano S1													
Situazione Unità immobiliare dal 16/02/1993													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		206	31	2176	1							COSTITUZIONE del 16/02/1993 in atti dal 01/03/1993 (n.1712.1/1993)	
Indirizzo:		VIAPROVINCIALE PER MONTEIASI Edificio A6;VIA PROVINCIALE PER MONTEIASI Edificio A/6 Piano 1S											
Notifica									Partita	1028942	Mod.58		

Situazione Unità immobiliare dal 16/02/1993													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.		€. 60,01 £. 116.200	CLASSAMENTO del 16/02/1993 in atti dal 10/09/1998 (n..1712.27/1993)	
Indirizzo:		VIA PROVINCIALE PER MONTEIASI Edificio A6, VIA PROVINCIALE PER MONTEIASI Edificio A/6 Piano 1S											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23269 del 10/09/1998							Partita	1028942	Mod.58		

Situazione Unità immobiliare dal 04/07/2002													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.		€. 60,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2002 Pratica n. 128366 in atti dal 04/07/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13409.1/2002)	
Indirizzo:		VIAPER MONTEIASI Edificio A6; VIA PROVINCIALE PER MONTEIASI Edificio A/6 Piano 1S											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23269 del 10/09/1998							Partita		Mod.58		

Situazione Unità immobiliare dal 04/07/2002													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.		€. 60,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2002 Pratica n. 129908 in atti dal 04/07/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14951.1/2002)	
Indirizzo:		VIA MONTEIASI EdificioA/6 Piano 1S											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23269 del 10/09/1998							Partita		Mod.58		

Situazione Unità immobiliare dal 29/04/2014												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.		€ 60,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/04/2014 Pratica n.TA0053257 in atti dal 29/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17153.1/2014)
Indirizzo:		PIAZZA SANDRO PERTINI Edificio A6 Piano 1S										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23269 del 10/09/1998							Partita		Mod.58	

Situazione Unità immobiliare dal 15/09/2014												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.		€ 60,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2014 Pratica n. TA 0138119 in atti dal 15/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.68643.1/2014)
Indirizzo:		PIAZZA SANDRO PERTINI Edificio A6 Piano 1S										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23269 del 10/09/1998							Partita		Mod.58	

Situazione Unità immobiliare dal 10/10/2014												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.		€ 60,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. TA0161865 in atti dal 10/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82564.1/2014)
Indirizzo:		PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO, n. 17 Edificio A6 Piano 1S										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23269 del 10/09/1998							Partita		Mod.58	

Situazione Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.	Totale: 14 mq.	€ 60,01	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo:		PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n.17 Edificio A6 Piano 1S										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 23269 del 10/09/1998							Partita		Mod.58	

Situazione degli intestati dal 16/02/1993					
N	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 06/05/2002
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/02/1993 in atti dal 01/03/1993 (n. 1712.1/1993)			

Situazione degli intestati dal 06/05/2002			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 19/07/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/05/2002 Pubblico Ufficiale RIBUNALE sede BARI (BA) – Repertorio n. 2159 – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI – Trascrizione n. 7779.1/2002 Reparto PI di TARANTO in atti dal 21/05/2002	

Situazione degli intestati dal 19/07/2004			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n.100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004	

L'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è stato suddiviso in lotti nel modo seguente:

LOTTO 1										Procedura N. 291 / 2023		
CATASTO URBANO- COMUNE DI TARANTO (L049) (TA)												
DATI AGGIORNATI- alla data del 08/05/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale	Dati di Superficie	Ultimo atto di aggiornamento
1		206	31	846	1		AJ3	2	6,5 vani	€. 570,68	Totale: 118 mq. Totale escluse aree scoperte: 112 mq.	VARIAZIONE TOPONOMASCICA del 29/04/2014 – Pratica n. TA0052221 in atti dal 29/04/2014 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16117.1/2014)
INDIRIZZO: PIAZZA SANDRO PERTINI – Lotto B Edificio 3 Scala EL Interno 8 Piano 3												
INTESTAZIONE ATTUALE dell'IMMOBILE – Totale Intestati: 2												
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTO di Proprietà			
1	[REDACTED]											
2	[REDACTED]											
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n.100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004										



LOTTO 2					Procedura N. 291 / 2023							
CATASTO URBANO- COMUNE DI TARANTO (L049) (TA)												
DATI AGGIORNATI – alla data del 08/05/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale	Dati di Superficie	Ultimo atto di aggiornamento
1		206	31	866	1		Cl2	2	8 mq.	€. 23,55	Totale: 9 mq.	VARIAZIONBE del 26/08/2014 Pratica n. TA0127259 in atti dal 26/08/2014 G.A.F. CODICA PIANO INCOERENTE (n. 62697.1/2014)
INDIRIZZO: PIAZZA SANDRO PERTINI, Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano1 (realmente piano interrato)												
INTESTAZIONE ATTUALE dell'IMMOBILE – Totale Intestati: 2												
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTO di Proprietà		
1	[REDACTED]											
2	[REDACTED]											
DATI DERIVANTI DA												
Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n.100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004												



LOTTO 3					Procedura N. 291 / 2023							
CATASTO URBANO- COMUNE DI TARANTO (L049) (TA)												
DATI AGGIORNATI – alla data del 08/05/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale	Dati di Superficie	Ultimo atto di aggiornamento
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.	€. 60,01	Totale: 14 mq.	VARIAZIONBE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. TA0161865 in atti dal 10/10/2014 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA(n.82564.1/2014)
INDIRIZZO: PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 17 Edificio A6 Piano S1												
INTESTAZIONE ATTUALE dell'IMMOBILE – Totale Intestati: 2												
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTO di Proprietà		
1	[REDACTED]											
2	[REDACTED]											
DATI DERIVANTI DA												
Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004												



sig. [REDACTED] ha dichiarato di non avere le chiavi e di non conoscere la persona che possa averle. Dall'esterno dell'edificio ho eseguito un rilievo fotografico.

Al termine ho redatto un verbale che è stato sottoscritto dai presenti.

Non avendo potuto eseguire i rilievi all'interno del piano interrato dove è ubicato il posto auto (n. 27) riportato catastalmente con il foglio 206, p.la 31 sub 2176 ho inviato al G.E. Dott. Andrea PAIANO e p.c. all'IVG di Taranto una richiesta di proroga di gg. 60 per la consegna del lavoro peritale. Proroga concessami in data 27.03.2024.

In data 27.05.2024 previo accordo telefonico con l'IVG di Taranto, mi sono portato in Taranto alla Piazza Giambattista Tedesco, davanti al cancello d'ingresso del piano interrato dove è ubicato il posto auto oggetto di espropriazione di proprietà [REDACTED]. Sul posto è presente il sig. [REDACTED], per l'IVG è presente il Sig. [REDACTED] accompagnato dal fabro [REDACTED]. Il Fabbro ha provveduto alla rimozione del lucchetto posto a chiusura del cancello d'ingresso. Entrato all'interno del piano interrato ho eseguito i rilievi planimetrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato affidatomi. Al termine delle operazioni è stato redatto dal sig. Sallustio Giuseppe (incaricato IVG) un verbale sottoscritto dai presenti.

Operazioni preliminari

In data 19.02.2024 a mezzo pec, ho inviato al [REDACTED], Amministratore del Condominio dell'edificio situato alla Piazza Sandro Pertini, n. 22 Scala EL, una richiesta dati riferiti alle due unità immobiliari oggetto di espropriazione. Dopo vari solleciti in data 23.02.24 l'Amministratore mi ha inviato a mezzo pec quanto di seguito riportato:

- a) *La quota condominiale mensile, relativa alle spese ordinarie previste dal bilancio di previsione approvato per l'anno 2024, è pari a euro 34,00;*
- b) *Poiché non ho avuto modo di verificare e contabilizzare i movimenti bancari delle ultime due settimane, si evidenziano regolari i pagamenti fino al 31.12.2023. Le rate di gennaio, febbraio e la quota per la 1^a emissione dei consumi idrici (€ 46.50) sono oneri che il condominio dovrebbe incassare per la suddetta u.i.*
- c) *Poiché incaricato come amministratore solo da poche settimane, non sono a conoscenza di eventuali vincoli e/o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene che potrebbero restare a carico del potenziale acquirente;*
- d) *Disposti lavori straordinari urgenti e indifferibili per mettere in sicurezza alcuni parti fortemente ammalorate della facciata, per un importo totale di circa € 5.000,00; a riguardo non c'è ancora un piano di riparto.*

A integrazione di quanto sopra riportato in data 04.03.24 l'Amministratore mi ha inviata una nota integrativa riportando quanto segue:

-ad integrazione di quanto già inviato, si precisa che la rata condominiale comprende le voci di spesa di seguito elencate:

-servizio di pulizia scale, consumi di energia elettrica, manutenzione ascensore, autoclave, gestino amministrativa, spese di conto corrente, spese per invio CU e 770, deblattizzazione e disinfestazione, assicurazione fabbricato, spese postali e cancelleria.

Per quanto concerne i lavori di messa in sicurezza del fabbricato, disposti dal sottoscritto ma non ancora ripartiti, stimo che la quota parte riferita a [REDACTED] possa aggirarsi intorno ai 200 euro.

In data 26.02.24 ho inviato a mezzo pec al [REDACTED], Amministratore del Condominio dell'edificio di Piazza Giambattista Tedesco, 17 [REDACTED], Amministratore Condominiale del Complesso del Super Condominio denominato "Mar Piccolo" Rione Paolo IV, una richiesta dati riferiti alle unità immobiliari oggetto di espropriazione di propria competenza e gestione "Edificio Piazza Giambattista Tedesco, 17 e Super Condominio "Mar Piccolo" Rione Paolo VI.

Il [REDACTED] in data 06.03.24, mi ha inviato a mezzo pec una nota riportando quanto segue:

"L'unità immobiliare da lei indicata non è, allo stato attuale, ricadente nella gestione condominiale dell'edificio sito in Piazza G. Tedesco 17".

"Le suggerisco di contattare l'amministratore del supercondominio del Centro Direzionale Mar Piccolo che comprende Piazza Pertini e Piazza Tedesco, l'avv. [REDACTED] di Taranto, per eventuale notizie relative a oneri dovuti così come per l'accesso al piano seminterrato ospitante i posti auto, inagibile, per il quale posso aggiungere che, alcuni giorni or sono, tecnici dell'azienda SIRTI hanno atteso l'arrivo di un incaricato del tribunale per l'apertura del cancello di accesso al fine di poter eseguire un intervento tecnico di riparazione della fibra ottica".

L'Avv. [REDACTED], dopo vari solleciti, in data 23.03.2024 mi ha inviato una nota a mezzo pec riportando quanto segue:

"nella mia qualità di amministratore p.t. del Supercondominio mar piccolo, formulo la presente per quanto attiene la posizione attinente la proprietà del sig. [REDACTED]. La quota mensile è di €. 17,65 e dal 2020 ad oggi non sono state corrisposte "

Da informazioni assunte attraverso la parte esecutata, risulta essere il [REDACTED] amministratore condominiale dell'edificio ubicato in Piazza G. Tedesco, n. 17. Per quanto riguarda la risposta data dall'avv. [REDACTED] amministratore del supercondominio, questa ha indicato nella sua nota erroneamente il cognome del sottoscritto anziché riportare il nome della parte esecutata. Inoltre, oltre ad essere molto evasiva, non ha risposto alle richieste indicate nella nota inviata.

Re individuazione del lotto di vendita												
LOTTO 2						Procedura N.291 /2023						
Descrizione del bene												
<p align="center">Catasto Urbano - Comune di TARANTO –ComplessoEdilizio denominato "Centro Direzionale Mar Piccolo" – Piazza Sandro Pertini, n. 22 piano 1^A(realmente piano interrato) scala "EL" - edificio "B3"</p> <p>Locale deposito sito al piano interrato, della scala EL dell'Edificio "B3" facente parte del complesso edilizio ubicato in Taranto allaPiazza Sandro Pertini, n. 22, composto da unico vano della superficie catastale di circa mq. 8,00, e per quanto effettivamente è, distinto con il numero interno "C23"</p> <p>Confine: con corridoio condominiale e con proprietà della [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo se altri come meglio di fatto.</p> <p>Catasto Fabbricati: Comune di Taranto- foglio206, particella 31, sub 866, Zona Censuaria 1, Piazza Sandro PERTINI, n. 22 – Piano: 1^A, categoria C/2, classe 2, consistenza: mq. 8, R.C.€. 23,55</p>												
DATI ORIGINALI												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale	Dati di Superficie	Ultimo atto di aggiornamento
1		206	31	866	1		C/2	2	8 mq.	€. 23,55	Totale: 9 mq.	VARIAZIONBE del 26/08/2014 Pratica n. TA0127259 in atti dal 26/08/2014 G.A.F. CODICA PIANO INCOERENTE (n. 62697.1/2014)
INDIRIZZO: PIAZZA SANDRO PERTINI, – Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano 1												
INTESTAZIONE ATTUALE dell'IMMOBILE – Totale Intestati: 2												
N	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTO di Proprietà			
1	[REDACTED]					[REDACTED]			[REDACTED]			
2	[REDACTED]					[REDACTED]			[REDACTED]			
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n.100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004										

Re individuazione del lotto di vendita												
LOTTO 3						Procedura N.291 /2023						
Descrizione del bene												
<p>Catasto Urbano - Comune di TARANTO - Complesso Edilizio denominato "Centro Direzionale Mar Piccolo" - Piazza Via Giambattista TEDESCO, n. 17 - piano: S1 - edificio "A6"</p> <p>Posto auto coperto ubicato al piano interrato dell'autorimessa "A5", distinto con il n. "27" della superficie di catastale di metri quadrati Quattordici (mq. 14) circa, facente parte del complesso edilizio ubicato in Taranto alla Piazza Giambattista Tedesco, 17.</p> <p>Confine: corsia di manovra e con proprietà della società [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo se altri come meglio di fatto.</p> <p>Catasto Fabbricati: Comune di Taranto- foglio 206, particella 31, sub 2176, Zona Censuaria 1, Piazza Giambattista TEDESCO, n. 17 - Edificio A6 - Piano: S1, categoria C/6, classe 2, consistenza: mq. 14, R.C.€ 60,01</p>												
DATI ORIGINALI												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale	Dati di Superficie	Ultimo atto di aggiornamento
1		206	31	2176	1		C/6	2	14 mq.	€ 60,01	Totale: 14 mq.	VARIAZIONI TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. TA0161865 in atti dal 10/10/2014 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.82564.1/2014)
INDIRIZZO: PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 17 Edificio A6 Piano S1												
INTESTAZIONE ATTUALE dell'IMMOBILE - Totale Intestati: 2												
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTO di Proprietà		
1	[REDACTED]						[REDACTED]			[REDACTED]		
2	[REDACTED]						[REDACTED]			[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 - UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n.100153 registrato in data 23/07/2004 - VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 - Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004											



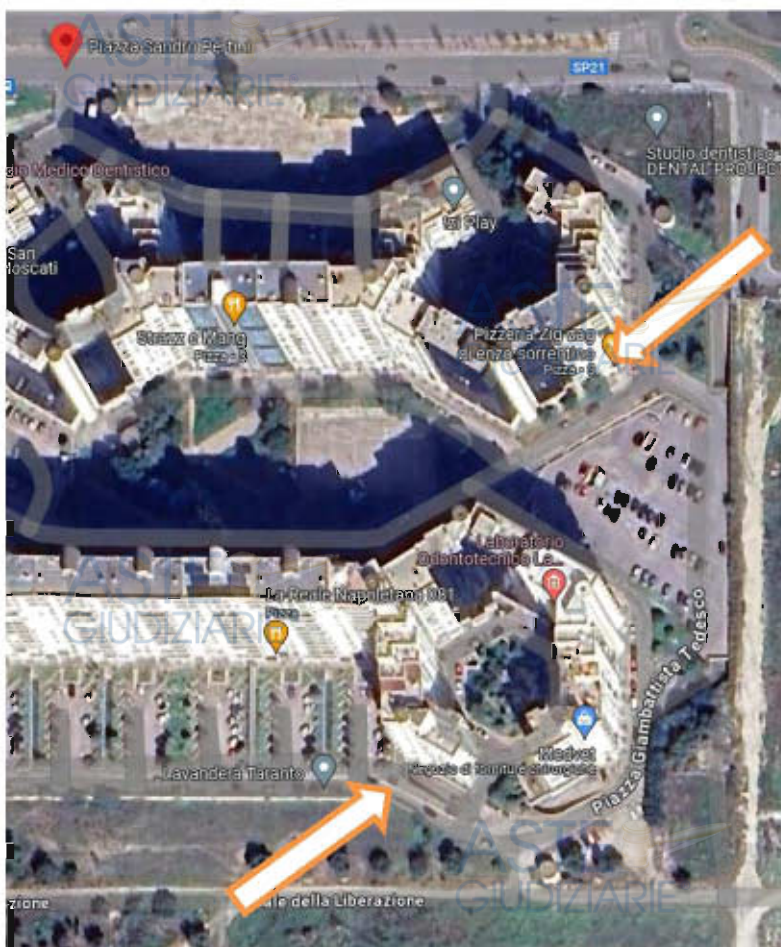
Caratteristica zona

Le unità immobiliari oggetto di espropriazione si trovano ubicate all'interno del complesso edilizio denominato "Centro Direzionale Mar Piccolo", ubicato nel Comune di Taranto, quartiere Paolo IV, alla Piazza Sandro Pertini, n. 22 e Piazza Giambattista Tedesco, 17 - quartiere Paolo IV, in zona periferica dell'abitato, dotato di tutti i servizi primari, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciali.

Complesso edilizio

L'unità immobiliare adibita ad *uso residenziale* è situata al *terzo piano* della palazzina ubicata nel Comune di Taranto (TA) alla Piazza Sandro Pertini, n. 22. L'unità immobiliare adibita a locale deposito è situata al piano interrato della palazzina ubicata nel Comune di Taranto (TA) alla Piazza Sandro Pertini, n. 22. Il posto auto coperto è situato al piano interrato della palazzina ubicata nel Comune di Taranto (TA) alla Piazza Giambattista Tedesco, 17 contraddistinto con il n. "27".

Ubicazione



Piazza S. Pertini, 22

Piazza G. Tedesco, 17

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

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Appartamento situato al terzo piano dell'Edificio "B3" scala EL del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato nel Comune di Taranto, quartiere *Paolo VI*, alla Piazza Sandro Pertini, n. 22. - L'abitazione nel suo interno si compone di: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre vani letto, bagno padronale, w.c. e ripostiglio. - Adiacente il vano soggiorno-pranzo con accesso da questo, troviamo ubicata una veranda coperta. L'appartamento è dotato di due balconi uno prospiciente la piazza Pertini e l'altro nella parte interna. Sul balcone prospiciente piazza Pertini, si accede dal vano letto 2, mentre sul balcone posto all'interno si accede dal vano cucina. -

L'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico e impianto termico sottotraccia. Inoltre, è dotata di impianto idrico e fognante ed è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in aticorodal anodizzati di colore scuro con tapparelle in pvc. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Il bagno padronale e il w.c. sono completi di sanitari e relativa rubinetteria. - Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate a civile abitazione e tinteggiate. All'interno del vano letto 1 lungo la parete di confine sono state rilevate macchie di umidità (condensa). Lo stesso tipo di umidità è stata rilevata sempre lungo la parete di confine nel w.c. e del vano letto 2. I materiali impiegati sono del tipo economico.

Descrizione Consistenza Immobiliare

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è posta all'interno dell'edificio "B3" scala EL ubicato nel Comune di Taranto (TA) – quartiere Paolo VI, alla Piazza Pertini, n. 22. - L'appartamento è posto al terzo piano. - All'interno dell'appartamento troviamo: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre vani letto, bagno padronale, w.c. e ripostiglio. - Adiacente il vano soggiorno-pranzo con accesso da questo, troviamo ubicata una veranda coperta. L'appartamento è dotato di due balconi uno prospiciente la piazza Pertini e l'altro nella parte interna. Sul balcone prospiciente piazza Pertini, si accede dal vano letto 2, mentre sul balcone posto all'interno si accede dal vano cucina. -

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 110,15**, per una superficie utile di circa **mq. 94,26**. *L'unità abitativa è dotata di due balconi della superficie utile di circa mq. 8,20 (4,07+4,13) corrispondente ad una superficie coperta complessiva di mq. 8,62 oltre ad una veranda coperta della superficie utile di circa mq. 9,56 corrispondente ad una superficie coperta di circa mq. 10,71.* -

La superficie commerciale è di circa **mq. 115,95**. -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA) - al foglio 206 – Particella 31 - Sub 846 -Zona Censuaria 1 - Categoria A/3- Classe 2^A -Consistenza 6,5 vani –Superficie Catastale Totale: 118 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 112 mq. – Rendita € 570,68 – Piazza Sandro Pertini Lotto B Edificio 3 Scala EL Interno 8 Piano 3^A-

in ditta:

1-

2-

Confini

L'unità abitativa posta al terzo piano confina: con strada, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo se altri come meglio di fatto.

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte integrante dell'edificio "B3" Scala EL ubicato nel Comune di Taranto (TA), quartiere Paolo VI, Piazza Sandro Pertini, n. 22. -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. I muri perimetrali dell'appartamento misurano uno spessore di circa cm. 30/35; le tramezzature interne hanno uno spessore di cm. 10. L'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico e impianto termico sottotraccia. Inoltre, è dotata di impianto idrico e fognante ed è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in aticorodal anodizzati di colore scuro con tapparelle in pvc. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Il bagno padronale e il w.c. sono completi di sanitari e relativa rubinetteria. - Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate a civile abitazione e tinteggiate. All'interno del vano letto 1 lungo la parete di confine sono state rilevate macchie di umidità (condensa). Lo stesso tipo di umidità è stata rilevata sempre lungo la parete di confine nel w.c. e del vano letto 2. I materiali impiegati sono del tipo economico.

Stato di Manutenzione e Conservazione

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

Riferimenti catastali

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

COMUNE DI TARANTO												
Catasto Fabbricati												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale	Dati di Superficie	Ultimo atto di aggiornamento
1		206	31	846	1		AJ3	2	6,5 vani	€ . 570,68	Totale: 118 mq. Totale escluse aree scoperte: 112 mq.	VARIAZIONE TOPONOMASCICA del 29/04/2014 – Pratica n. TA0052221 in atti dal 29/04/2014 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16117.1/2014)
INDIRIZZO: PIAZZA SANDRO PERTINI, 22 – Lotto B Edificio 3 Scala EL Interno 8 Piano 3												
INTESTAZIONE ATTUALE dell'IMMOBILE – Totale Intestati: 2												
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTO di Proprietà			
1												
2												
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004										

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 206particella 31 sub 846** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati– Direzione Provinciale di Taranto – **risulta difforme** rispetto alla consistenza immobiliare rilevata in loco. La difformità rilevata non incide sulla consistenza dell'immobile nè sulla rendita attribuita. È stata rilevata all'interno dell'appartamento un'apertura tra il vano cucina e il vano soggiorno – pranzo non riportata nella planimetria catastale depositata. La difformità può essere sanata con la presentazione di una pratica catastale per variazione interne (docfa) il costo complessivo ammonterebbe a **circa € . 250,00** . -

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dal **Dott. Angelo Raffaele QUARANTA**, Notaio in Taranto (TA) in data **19 luglio 2004** repertorio 32.778, è riportato quanto segue: "che il complesso edilizio è stato eseguito in forza di concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco di Taranto : n. 38 del 10 febbraio 1987; n. 39 del 10 febbraio 1987; n. 176

del 22 luglio 1987; n. 85 del 13 maggio 1993 (variante); n. 86 del 13 maggio 1993 (variante, n. 199 – anno 2000 – pratica n. 157 dell'8 ottobre 2001 (variante).

Conformità Urbanistica Fabbriato

In data **17.01.2024** previo appuntamento telefonico, mi sono recato presso l'Ufficio Direzione Edilità – Urbanistica di Taranto per prendere visione ed estrarne copia di elaborati progettuali rilasciati.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Direzione Edilità – Urbanistica di Taranto risulta quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto di esame risulta **non conforme** con gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia (variante in corso d'opera) n. 85/1993. La difformità rilevata non incide sulla consistenza dell'immobile. È stata rilevata all'interno dell'appartamento un'apertura tra il vano cucina e il vano soggiorno – pranzo. La difformità può essere sanata con la presentazione presso il Comune di Taranto di una CILA per variazione interne. Il costo complessivo ammonterebbe a **circa € 500,00**. -

Lotto n. 2

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Locale deposito sito al piano interrato dell'Edificio "B3" scala EL del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato in Taranto quartiere Paolo VI alla Piazza Sandro Pertini, n. 22, composto da unico vano della superficie catastale di circa mq. 8,00, e per quanto effettivamente è, distinto con il numero interno "C23".

Il locale si presenta privo di opere di rifiniture interne ed esterne quale intonaco, pavimento. È dotato solo di un impianto elettrico esterno. Il pavimento è realizzato con battuto in cemento, la porta d'ingresso è in ferro.

Descrizione Consistenza Immobiliare

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è posta all'interno dell'edificio "B3" scala EL del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato nel Comune di Taranto (TA) – quartiere Paolo VI, alla Piazza Sandro Pertini, n. 22. - Il locale è composto da unico vano della superficie utile di circa **mq.7,67**, per una superficie coperta complessiva di circa **mq. 9,00**. *La superficie commerciale misura circa **mq. 9,00** -*

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA)* - al foglio **206** – Particella **31** - Sub **866** - Zona Censuaria **1** - Categoria **C/2** - Classe **2^A** - Consistenza **8 mq.** - **Dati di superficie: Totale 9 mq.** Rendita €. **23,65** - Piazza **Sandro Pertini** Lotto **B** Edificio **3** Scala **EL** Piano **1^A** (realmente piano S1)-

in ditta:

[REDACTED]

Confini

Il locale deposito posto al piano interrato confina: con corridoio condominiale e con proprietà della società [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo se altri come meglio di fatto.

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte integrante dell'edificio "B3" Scala EL ubicato nel Comune di Taranto (TA), quartiere Paolo VI, Piazza Sandro Pertini, n. 22. -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. I muri perimetrali misurano uno spessore di circa cm. 30/35; le tramezzature interne hanno uno spessore di cm. 10. *Il locale si presenta privo di opere di rifiniture ed esterne. È dotato solo di un impianto elettrico esterno.* Il pavimento è in cemento, la porta d'ingresso è in ferro. I materiali impiegati sono del tipo economico.

Stato di Manutenzione e Conservazione

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

Riferimenti catastali

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

COMUNE DI TARANTO												
Catasto Fabbricati												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale	Dati di Superficie	Ultimo atto di aggiornamento
1	206	31	866	1		Cl2	2	8 mq.	€ 23,55	Totale: 9 mq.	VARIAZIONBE del 26/08/2014 Pratica n. TA0127259 in atti dal 26/08/2014 G.A.F. CODICA PIANO INCOERENTE (n. 62697.1/2014)	
INDIRIZZO: PIAZZA SANDRO PERTINI, – Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano 1 (realmente piano interrato)												
INTESTAZIONE ATTUALE dell'IMMOBILE – Totale Intestati: 2												
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTO di Proprietà			
1	[REDACTED]											
2												
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004										

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 206 particella 31 sub 866** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati – Direzione Provinciale di Taranto – **risulta conforme** con quanto rilevato in loco. Il locale deposito è stato introdotto in visura come primo piano anziché riportare piano S1. La correzione del piano può essere fatta attraverso il **Contact Center** “correzione dati catastali”.

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dal **Dott. Angelo Raffaele QUARANTA**, Notaio in Taranto (TA) in data **19 luglio 2004** repertorio 32.778, è riportato quanto segue: “*che il complesso edilizio è stato eseguito in forza di concessioni edilizi rilasciate dal Sindaco di Taranto : n. 38 del 10 febbraio 1987; n. 39 del 10 febbraio 1987; n. 176 del 22 luglio 1987; n. 85 del 13 maggio 1993 (variante); n. 86 del 13 maggio 1993 (variante, n. 199 – anno 2000 – pratica n. 157 dell'8 ottobre 2001 (variante).*”

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **17.01.2024** previo appuntamento telefonico, mi sono recato presso l'Ufficio Direzione Edilizia – Urbanistica di Taranto per prendere visione ed estrarne copia di elaborati progettuali rilasciati.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Direzione Edilizia – Urbanistica di Taranto risulta quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto di esame **risulta conforme** con gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia (variante in corso d'opera) n. 85/1993.

Lotto n. 3

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'autorimessa "A6", facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale" o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato in Taranto -quartiere Paolo VI, alla Piazza Giambattista Tedesco, 17, della superficie catastale di circa mq. 14,00, e per quanto effettivamente è, distinto con il numero interno "27". L'intero piano interrato si presenta in stato di abbandono.

Descrizione Consistenza Immobiliare

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è posta all'interno del piano interrato dell'autorimessa "A6" facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale" o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato in Taranto- quartiere Paolo VI alla Piazza Giambattista Tedesco, 17, della superficie catastale di circa **mq. 14,00**.

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA) - al foglio **206** – Particella **31** - Sub **2176** - Zona Censuaria **1** - Categoria **C/6** - Classe **2^A** -Consistenza **14 mq.** – **Dati di superficie: Totale 14 mq.** Rendita €. **60,01** – Piazza **Giambattista Tedesco n. 17** Edificio **A6** Piano S1-

in ditta:

[REDACTED]

Confini

Il posto auto confina con corsia di manovra con proprietà della società "[REDACTED]", salvo se altri come meglio di fatto.

Materiali e impianti

Il posto auto oggetto di espropriazione è parte integrante dell'edificio A6 ubicato nel Comune di Taranto (TA), quartiere Paolo VI, Piazza G. Tedesco, 17. -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. L'intero piano interrato si presenta in uno stato di abbandono, necessita di opere di manutenzione. All'intero sono accatastate infissi in alluminio e tapparelle in pvc.-I materiali impiegati sono del tipo economico.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'intero piano interrato si presenta in **DISCRETO** stato di manutenzione e conservazione.

Riferimenti catastali

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

COMUNE DI TARANTO												
Catasto Fabbricati												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale	Dati di Superficie	Ultimo atto di aggiornamento
1		206	31	2176	1		Cl6	2	14 mq.	€. 60,01	Totale:14 mq.	VARIAZIONBE TOPONOMASTICA del10/10/2014 Pratica n. TA0161865 in atti dal 10/10/2014 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA(n.82564.1/2014)
INDIRIZZO: PIAZZA GIAMBATTISTA TEDESCO n. 17 Edificio A6 Piano S1												
INTESTAZIONE ATTUALE dell'IMMOBILE – Totale Intestati: 2												
N	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTO di Proprietà			
1	[REDACTED]											
2												
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale NOT. QUARANTA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 32778 – UU Sede TARANTO (TA) Registrazione n. 100153 registrato in data 23/07/2004 – VENDITA Voltura n. 8774.1/2004 – Pratica n. TA 0120062 in atti dal 14/09/2004										

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 206 particella 31 sub 2176** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati– Direzione Provinciale di Taranto – **risulta conforme** con quanto rilevato in loco.

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dal **Dott. Angelo Raffaele QUARANTA**, Notaio in Taranto (TA) in data **19 luglio 2004** repertorio 32.778, è riportato quanto segue: "che il complesso edilizio è stato eseguito in forza di con-

cessioni edilizi rilasciate dal Sindaco di Taranto : n. 38 del 10 febbraio 1987; n. 39 del 10 febbraio 1987; n. 176 del 22 luglio 1987; n. 85 del 13 maggio 1993 (variante); n. 86 del 13 maggio 1993 (variante, n. 199 – anno 2000 – pratica n. 157 dell'8 ottobre 2001 (variante).

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **17.01.2024** previo appuntamento telefonico, mi sono recato presso l'Ufficio Direzione Edilità – Urbanistica di Taranto per prendere visione ed estrarne copia di elaborati progettuali rilasciati.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Direzione Edilità – Urbanistica di Taranto risulta quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto di esame **risulta conforme** con gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia (variante in corso d'opera) n.38/1986 e 86/1993.

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

L'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è parte del complesso immobiliare denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale" o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato in Taranto alla **Piazza Sandro Pertini, n. 22, Lotto B, Edificio 3, Scala EL, Interno 8, Piano 3^A** e alla **Piazza Giambattista Tedesco, n. 17 – Edificio A6 – Piano S1**

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

- a) foglio **206** – Particella**31**- Sub **846**- Zona Censuaria **1** - Categoria **A/3** - Classe**2^A** -Consistenza **6,5 vani** –Superficie Catastale Totale: 118 mq. Totale: escluse aree scoperte^{**}: 112 mq. – Rendita **€. 570,68** – **Piazza Sandro Pertini, n. 22** lotto B Edificio 3 Scala EL Interno 8 **Piano 3^A** ;
- b) foglio **206** – Particella **31** - Sub **866** - Zona Censuaria **1** - Categoria **C/2** - Classe **2^A** -Consistenza **Totale 9** mq. – Rendita **€. 23,55** – **Piazza Sandro Pertini, Lotto B Edificio 3 Scala EL Piano 1^A** (nella realtà trattasi di piano interrato S1);
- c) foglio **206** – Particella **31** - Sub **2176** - Zona Censuaria **1** - Categoria **C/6** - Classe **2^A** -Consistenza **Totale 14** mq. – Rendita **€. 60,01** – **Piazza Giambattista Tedesco, 17, Edificio A6 Piano S1**

in ditta:

- 1- [REDACTED]
- 2- [REDACTED]

1. Al sig.ri [REDACTED] –codice fiscale : [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] –codice fiscale : [REDACTED] la **piena proprietà** dell'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto dalla Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano, con *atto di compravendita rogato dal Dott. Angelo Raffaele QUARANTA, notaio in Taranto, in data 19/07/2004, repertorio n. 32.778, raccolta n. 12.827, registrato a Taranto in data 23/07/2004 al n. 100153, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 21.07.2004 ai nn.18511-12760. -*

2. Alla [REDACTED] la piena proprietà del compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto dalla [REDACTED], con decreto di trasferimento Immobili – Tribunale di Taranto del 06/05/2002, rep. n. 2159, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 20/05/2002 al numero 7779 di formalità

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 291 / 2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data atto	data trascr.	Nr/Part. Nr/Gen
Comune di Taranto (TA)– unità immobiliari ubicate allaPiazza Sandro Pertini, 22, piano 3 ^A - foglio. 206, particella 31 sub 846 – unità immobiliare ubicata alla Piazza Sandro Pertini, n. 22, piano 1 (realmente piano S1) – particella 31 sub. 866 Unità immobiliare ubicata alla Piazza G. Tedesco, 17, - foglio 206, particella 31 sub 2176 – piano S1						
1.	[REDACTED]	1/2	Atto di Compravendita	Dott. Angelo Raffaele QUARANTA Notaio in TARANTO	19/07/2004	21/07/2004 18511/12760
2.	[REDACTED]	1/2				

ISCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 206 - part.lla31 sub 846; p.lla 31 sub 866 e p.lla 31 sub 2176						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
3799	18512	21/07/2004	Ipoteca Volontaria	UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. MILANO (MI)	1. [REDACTED] 2. [REDACTED]	Atto Notarile Pubblico del 19/07/2004 Rep. 32779 Notaio Angelo Raffaele QUARANTA Sede TARANTO

N.B. - Comunicazione di cancellazione totale ricevuta il 14/04/2008 - Pratica n. TA 28907 del 2008 – Registro n. 1289 del 18/04/2008 – data di estinzione dell'obbligazione 07/03/2008

ISCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 206 - part.lla 31 sub 846; p.lla 31 sub 866 e p.lla 31 sub 2176						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
1514	7013	06/03/2008	Ipoteca Volontaria	UNICREDIT BANCA S.P.A. BOLOGNA (BO)	1. [REDACTED] 2. [REDACTED]	Atto Notarile Pubblico del 05/03/2008 Rep. 36546/10794 Notaio Giovanna PIGNATELLI Sede TARANTO

TRASCRIZIONE

Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare -
Fg 206 - part.lla 31 sub 846; p.lla 31 sub 866 e p.lla 31 sub 2176

N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
20282	26529	11/10/2023	Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili	OLYMPIA SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV)	1. [REDACTED] 2. [REDACTED]	ATTO GIUDIZIARIO del 01/09/2023 numero di repertorio 4391-UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIS. TARANTO

Stato di possesso

Titolo	Atto	Data Provvedimento	Canone Annuo
libero			

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	SI	SI	SI

Documentazione allegata/verifica

Note Iscrizioni e trascrizioni	Stralcio foglio di mappa	Certificato catastale storico (terreni e fabbricati)	Note Ispezione Ipotecaria	Certificato notarile	Destinazione Urbanistica	Condono	Certif. Agibilità
SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO

Metodo di stima

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

Nel determinare il valore ho tenuto conto di alcuni fattori, quali: *zona urbanistica, ubicazione, opere di urbanizzazione presenti in zona, infrastrutture e servizi di quartiere, conformazione planimetrica, conformità urbanistica, destinazione d'uso, stato di manutenzione e di conservazione, andamento mercato immobiliare* e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che hanno contribuito nel determinare il valore di mercato dell'unità in essere. Ho tenuto conto anche del data base *dell'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Taranto e di quanto riportato nei borsini immobiliari.*

Acquisiti tutti gli elementi di valutazione, ho eseguito una media dei valori di mercato determinati secondo i vari metodi di stima, (valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo (V1) e Valore di mercato secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi (V2). Entrambi i metodi rientrano in quelli indicati dal "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" definito dall'ABI, di concerto con il Consiglio nazionale dei Geometri e Geometri Laureati. Determinato il *valore di ogni immobile*, verrà detratto l'importo necessario per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale.

Descrizione sintetica

LOTTO N. 1

Appartamento situato al terzo piano dell'Edificio "B3" scala EL del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale" o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato nel Comune di Taranto, quartiere *Paolo VI*, alla Piazza Sandro Pertini, n. 22. - L'abitazione nel suo interno si compone di: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre vani letto, bagno padronale, w.c. e ripostiglio. - Adiacente il vano soggiorno-pranzo con accesso da questo, troviamo ubicata una veranda coperta. L'appartamento è dotato di due balconi uno prospiciente la piazza Pertini e l'altro nella parte interna. Sul balcone prospiciente piazza Pertini, si accede dal vano letto 2, mentre sul balcone posto all'interno si accede dal vano cucina. -

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 110,15**, per una superficie utile di circa **mq. 94,26**. *L'unità abitativa è dotata di due balconi della superficie utile di circa mq. 8,20 (4,07+4,13) corrispondente ad una superficie coperta complessiva di mq. 8,62 oltre ad una veranda coperta della superficie utile di circa mq. 9,56 corrispondente ad una superficie coperta di circa mq. 10,71. -*

*La superficie commerciale è di circa **mq. 115,95**. -*

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA) - al foglio **206** – Particella**31** - Sub **846** -Zona Censuaria **1** - Categoria **A/3** - Classe**2^A** -Consistenza **6,5 vani** –Superficie Catastale Totale: 118 mq. Totale: escluse aree scoperte^{**}: 112 mq. – Rendita **€ 570,68** – Piazza **Sandro Pertini** Lotto **B** Edificio **3** Scala **EL** Interno **8** Piano **3^A** -

in ditta:

- 1.
- 2.



Confini: L'unità abitativa posta al terzo piano confina: con strada, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] e/o aventi causa, salvo se altri come meglio di fatto.

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

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare **codice zona D9 –Periferica/QUARTIERE PAOLO VI**e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Tenuto presente dello stato di conservazione e manutenzione attuale (normale) si ritiene di adottare per l'immobile *un valore pari a* **€ 585/ mq**, per un'abitazione di tipo economico con stato di conservazione "**Normale**".

Formula: **Vt** = Superficie Commerciale * € / mq.

dove

Sperf. Comm/le	Valore di Mercato €/mq	Valore Totale = Vt
mq 115,95	585	€ 67 830,75



2 - Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi (V2)

In base a tale criterio il valore si calcola nel modo seguente:

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	Fitto Mensile
115,95	2,1	€. 243,495

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

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 243,495	12	€ 2921,94

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 2921,94	10	€ 292,19

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 2921,94	€. 292,19	€. 2 629,75

Calcolo Valore commerciale = Vc

Formula $Vc = Rn / r$

dove:

Rn = reddito netto = (R.A.L. - Spese)

r = tasso di capitalizzazione

Reddito netto	tasso di capitalizzazione	Valore Commerciale
€ 2 629,75	3,69	€. 71 266,83

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

Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale
0,00	67 830,75	71 266,83	€ 69 548,79

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. 750,00

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 69 548,79	€ 750,00	€ 68 798,79

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DEL LOTTO N. 1= €. 68.798,79 arrotondato a €. 69.000,00
(Euro Sessantanovemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione sintetica

LOTTO N. 2

Locale deposito sito al piano interrato dell'Edificio "B3" scala EL del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato in Taranto quartiere Paolo VI alla Piazza Sandro Pertini, n. 22, composto da unico vano della superficie catastale di circa mq. 8,00, e per quanto effettivamente è, distinto con il numero interno "C23".

Il locale in esame misura una superficie utile di circa **mq. 7,67**, per una superficie coperta complessiva di circa **mq. 9,00**. La superficie commerciale misura circa **mq. 9,00** -

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA) - al foglio **206** - Particella **31** - Sub **866** - Zona Censuaria **1** - Categoria **C/2** - Classe **2^A** - Consistenza **8 mq.** - **Dati di superficie: Totale 9 mq.** Rendita €. **23,65** - Piazza **Sandro Pertini** Lotto **B** Edificio **3** Scala **EL** Piano **1^A** (realmente piano S1) -

in ditta:

1.

2.

Confini : Il locale deposito posto al piano interrato confina: con corridoio condominiale e con proprietà della società [redacted] e/o suoi aventi causa, salvo se altri come meglio di fatto.

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

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare **codice zona D9 – Periferica/QUARTIERE PAOLO VI**), di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Tenuto presente dello stato di conservazione e manutenzione attuale (normale) si ritiene di adottare per l'immobile *un valore pari a € 300/ mq.*

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

dove

Sperf. Comm/le mq	9,00	Valore di Mercato €/mq 300	Valore Totale = Vt € 2 700,00

2 - Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi (V2)

In base a tale criterio il valore si calcola nel modo seguente:

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	Fitto Mensile
9	1,95	€. 17,55

Calcolo Reddito Annuale Annuo = R.A.L.

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 17,55	12	€ 210,6

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 210,60	10	€ 21,06

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 210,60	€. 21,06	€. 189,54

Calcolo Valore commerciale = Vc

Formula $Vc = Rn / r$

dove:

Rn = reddito netto = (R.A.L. - Spese)

r = tasso di capitalizzazione

Reddito netto	tasso di capitalizzazione	Valore Commerciale
€ 189,54	6,9	€. 2 746,96

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

Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale
0,00	2 700,00	2 746,96	€. 2 723,48

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. 0,00

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 2 723,48	€ 0,00	€. 2.723,48



VALORE DEL LOTTO N. 2 = € 2.723,48 arrotondato a € 2.800,000
(Euro Duemilaottocento/00)





Descrizione sintetica

LOTTO N. 3

Posto auto coperto è ubicato al piano interrato dell'autorimessa "A6", facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Mar Piccolo" o "Centro Mar Piccolo Direzionale & Residenziale" o "Centro Direzionale Mar Piccolo" ubicato in Taranto -quartiere Paolo VI, alla Piazza Giambattista Tedesco, 1.. L'intero piano interrato si presenta in stato di abbandono.

Il posto auto in esame misura una superficie di circa **mq. 14,00**.

La struttura portante verticale è realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura è piana. -

La consistenza immobiliare sopra descritta è censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA) - al foglio **206** – Particella **31** - Sub **2176** - Zona Censuaria **1** - Categoria **C/6** - Classe **2^A** -Consistenza **14 mq.** – **Dati di superficie: Totale 14 mq.** Rendita €. **60,01** – Piazza **Giambattista Tedesco n. 17** Edificio **A6** Piano S1-

in ditta:

3.

4.

Confini: Il posto auto confina con corsia di manovra con proprietà della società [REDACTED], salvo se altri come meglio di fatto.

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

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare **codice zona D9 - Periferica/QUARTIERE PAOLO VI**), di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Tenuto presente dello stato di conservazione e manutenzione attuale (normale) si ritiene di adottare per l'immobile *un valore pari a* €. **250 / mq**. per un posto auto coperto.

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

dove

Sperf. Comm/le mq	Valore di Mercato €/mq	Valore Totale = Vt
14,00	250	€ 3 500,00

In base a tale criterio il valore si calcola nel modo seguente:

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	Fitto Mensile
14	1,4	€. 19,6

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

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 19,6	12	€ 235,2

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 235,20	10	€ 23,52

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 235,20	€. 23,52	€. 211,68

Calcolo Valore commerciale = Vc

Formula $Vc = Rn / r$

dove: $Rn = \text{reddito netto} = (R.A.L. - \text{Spese})$
 $r = \text{tasso di capitalizzazione}$

Reddito netto	tasso di capitalizzazione	Valore Commerciale
€ 211,68	6,14	€. 3 447,56

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

Vf	V1 = €	V2 = €	Valore Commerciale
0,00	3 500,00	3 447,56	€ 3 473,78

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. 0,00

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 3 473,78	€ 0,00	€. 3 473,78



VALORE DEL LOTTO N. 3 = € 3.473,78 arrotondato a € 3.500,00
(Euro Tremilacinquecento/00)



RIPILOGO:

Valore attribuito al lotto n. 1 € 69.000,00

Valore attribuito al lotto n. 2 € 2.800,00

Valore attribuito al lotto n. 3 € 3.500,00

Valore Totale Compendio Espropriativo € 75.300,00



Manduria, li 11/05/2024

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni

