

STUDIO TECNICO -GEOM. DE PASQUALE GIOVANNI - VIA BELL'ACQUA, N. 67 – 74024 MANDURIA (TA)

p.c.e.: giovanni.de.pasquale@geopec.it email: studiodepasqualeg@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TARANTO

nella procedura N. 146 / 2024 R.G.E.

promossa da

PRISMA SP S.R.L.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nomina quale esperto stimatore :07/06/2024

nomina custode compendio immobiliare: Istituto Vendite Giudiziarie Taranto

accettazione incarico :07/06/2024

udienza :18/09/2025

prossima udienza 18.09.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Giovanni DE PASQUALE - Tribunale di Taranto - Proc. Esco. R.G.E. n. 146/2024

Promossa da **PRISMA SPV S.R.L.** Contro

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIOVANNI DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 924b2426a631375f9d6288860323d34

DESCRIZIONE DEL BENE RICAVATO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di TARANTO (TA) - Via ETOLIA, n. 3		
146 / 2024	UNICO	Diritto di proprietà, in comunione legale dei beni, sugli immobili siti nel Comune di Taranto alla Via Etolia, n. 3, censiti nel Catasto Fabbricati del detto Comune, precisamente: al Foglio 265 particella 447 sub 26; p.T. cat. C/6, cl. 2, mq. 21, rendita Euro 59,65; al Foglio 165 particella 447 sub 68; p. 5, cat A/3c cl. 3, vani 6, rendita Euro 495,80.
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto		

LOTTO UNICO										Procedura N. 146 / 2024			
CATASTO URBANO- COMUNE DI TARANTO (TA)													
DATI AGGIORNATI- alla data del 12/06/2024													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		265	447	26	3		C/6	2	21 mq.	Totale: 22 mq.	Euro 59,65	VIA ETOLIA n. 3 Edificio F scala B interno 26 Piano T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2019 Pratica n. TA0082612 in atti dal 12/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.17018.1/2019)	Notifica
1		265	447	68	3		A/3	3	6 vani	Totale: 99 mq. Totale escluse aree scoperte**: 91 mq	Euro 495,80	VIA ETOLIA n. 3 Edificio F scala B interno 10 Piano 5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2019 Pratica n. TA0082656 in atti dal 12/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.17060.1/2019)	Notifica
INTESTATI													
N	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1											(1) Proprieta' esclusiva		
2											(1) Proprieta' esclusiva		
DATI DERIVANTI DA					Atto del 25/11/2004 Pubblico Ufficiale FRASCOLLA RICCARDO Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 201176 – COMPRAVNDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 20058.1/2004 Repertorio PI di TARANTO in atti dal 08/12/2004								



Procedura N. 146/ 2024

piena proprietà - appartamento posto al quinto piano con ingresso a destra dal disimpegno comune della palazzina ubicata in Taranto alla Via Etolia, n. 3 – Edificio F scala B, composto nel suo interno da: ingresso, Salone-Pranzo, Cucina, disimpegno, due vani letto, due bagni. Di pertinenza dell'appartamento vi è il posto auto posto al piano terra della superficie utile di circa mq. 21

appartamento: con Via Etolia da due lati, con vano scala, con proprietà confinante su tre fronti e giardino privato di circa mq. 800, salvo se altri o più recenti confini.

posto auto: con Via Etolia, con proprietà _____, con proprietà _____ con proprietà _____
salvo se altri o più recenti confini.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		265	447	26	3		C/6	2	21 mq.	Totale: 22 mq.	Euro 59,65	VIA ETOLIA n. 3 Edificio F scala B interno 26 Piano T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2019 Pratica n. TA0082612 in atti dal 12/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.17018.1/2019)	Notifica
1		265	447	68	3		A/3	3	6 vani	Totale: 99 mq. Totale escluse aree scoperte**: 91 mq	Euro 495,80	VIA ETOLIA n. 3 Edificio F scala B interno 10 Piano 5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2019 Pratica n. TA0082656 in atti dal 12/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.17060.1/2019)	Notifica

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Proprietà dei beni con
2			(2) Proprietà dei beni con

DATI DERIVANTI DA Atto del 25/11/2004 Pubblico Ufficiale FRASCOLLA RICCARDO Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 201176 – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 20058.1/2004 Repertorio PI di TARANTO in atti dal 08/12/2004

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è ubicato nel Comune di Taranto alla Via Etolia, n. 3B, questo, si compone di un appartamento al quinto piano con un posto auto coperto di pertinenza al piano terra. L'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è posto all'interno di un complesso edilizio compreso nel Polo 5 nel comprensorio "TARANTO DUE", sito nel Quartiere denominato "Magna Grecia" – oggi Via Etolia, ubicato in zona periferica dell'abitato, dotato di tutti i servizi primari, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciali.

Compendio Immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende un appartamento al quinto piano e, un posto auto al piano terreno di pertinenza, ubicati all'interno di un complesso edilizio compreso nel Polo 5 nel comprensorio "TARANTO DUE", sito nel Quartiere denominato "Magna Grecia", identificato come Edificio F, Scala B, Via Etolia n. 3.

La palazzina è composta da un piano interrato come BCNC destinato a locale autoclave, da piano terreno pilotis adibito a posti auto coperti, da tredici piani superiori adibiti a civile abitazione e da un piano quattordicesimo adibito a BCNC.

Lotto n. UNICO

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Piena proprietà – appartamento posto al quinto piano dell'Edificio F, Scala B, ubicato in Taranto alla Via Etolia, 3B, con ingresso a destra dal disimpegno comune della palazzina ubicata in Taranto alla Via Etolia, n. 3 – Edificio F scala B, composto nel suo interno da: ingresso, Salone-Pranzo, Cucina, disimpegno, due vani letto, due vani bagno e balconi all'esterno lungo i due prospetti e, di un posto auto coperto al piano terra della superficie catastale **di mq. 21**.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico, di riscaldamento, idrico, fognante e allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP e alla rete cittadina del Gas.

I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono anch'essi in legno con tapparelle in plastica di colore grigio. I materiali impiegati sono del tipo economico.

Il posto auto coperto ha la pavimentazione in cemento, i pilastri e la copertura sono intonacati con intonaco per civile abitazione.

Descrizione Consistenza Immobiliare

LOTTO UNICO

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione si compone di un **appartamento** ubicato al **quinto piano** e di un **posto auto** coperto ubicato al **piano terra** dell'Edificio **F**, Scala **B**, del complesso immobiliare compreso nel Polo 5 nel comprensorio "TARANTO DUE", sito nel Quartiere denominato "Magna Grecia", con ingresso da Via Etolia, n. 3B.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è a destra dal disimpegno comune della palazzina ubicata in Taranto alla Via Etolia, n. 3 – Edificio **F** scala **B**, composto nel suo interno da: ingresso, Salone-Pranzo, Cucina,

disimpegno, due vani letto, due bagni. - Di prospetto ai lati Nord-Est e Sud-Ovest dell'appartamento, troviamo ubicati due balconi. Ad un balcone **a)** si accede dal vano *letto 2* e dalla *cucina*; al balcone **b)** si accede dal vano *letto 1* e dal *salone-pranzo*.

L'appartamento in esame misura una *superficie coperta complessiva* di circa **mq. 88,22**, corrispondente ad una *superficie utile* di circa **mq. 76,60**. La superficie del **balcone a)** misura una superficie coperta di circa mq. 11,93, corrispondente ad una superficie utile di circa **mq. 10,92**. La superficie del **balcone b)** misura una superficie coperta di circa mq. 20,16, corrispondente ad una superficie utile di circa **mq. 18,84**.

Il **posto auto** coperto è ubicato al piano terra ed è individuato con il **n. 26**. Si accede al posto auto da via Etolia, la pavimentazione si presenta in cemento. I pilastri e la copertura sono intonacati con intonaco per civile abitazione. La superficie utile è di circa **mq. 21**, corrispondente ad una superficie totale di circa **mq. 22**.

Il compendio immobiliare misura una *superficie commerciale* di circa mq. 101,93. -

La struttura portante dell'intero compendio immobiliare è realizzata in conglomerato cementizio armato. La copertura è piana eseguita con solaio latero cementizio (travetti e pignatte). -

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è censito presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto

appartamento – *Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA)*

al foglio **265** – Particella **447** - Sub **68** - Zona Censuaria **3** - Categoria **A/3** - Classe **3[^]** - Consistenza **6,0 vani** – Superficie Catastale Totale: 99 mq. Totale escluse aree scoperte **: 91 mq. – Rendita **€ 495,80** – VIA ETOLIA n. 3, Edificio **F**, Scala **B**, Interno 10, Piano 5.

Posto auto – *Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA)*

al foglio **265** – Particella **447** sub **26**, Zona Censuaria **3**, , Categoria **C/6** - Classe **2[^]** -Consistenza **21,00 mq.** –Superficie Catastale Totale: 22 mq. – Rendita **€ 59,65** – VIA ETOLIA, n. 3 – Edificio F Scala B Interno 26 Piano T;

in ditta:

1. _____ - Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni coi _____
2. _____ Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni coi _____

Confini

appartamento: con Via Etolia da due lati, con vano scala, con proprietà _____, salvo se altri o più recenti confini.

posto auto: con Via Etolia, con proprietà _____, con proprietà _____, con proprietà _____, salvo se altri o più recenti confini.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'unità immobiliare posta al quinto piano si presenta in **BUONO** stato di manutenzione e conservazione, mentre il posto auto posto al piano terra si presenta in **DISCRETO** stato di manutenzione e conservazione bisognevole di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Riferimenti catastali

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

CATASTO URBANO- COMUNE DI TARANTO (TA)													
DATI AGGIORNATI- alla data del 12/06/2024													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		265	447	26	3		C/6	2	21 mq.	Totale: 22 mq.	Euro 59,65	VIA ETOLIA n. 3 Edificio F scala B interno 26 Piano T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2019 Pratica n. TA0082612 in atti dal 12/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.17018.1/2019)	Notifica
1		265	447	68	3		A/3	3	6 vani	Totale: 99 mq. Totale escluse aree scoperte**: 91 mq	Euro 495,80	VIA ETOLIA n. 3 Edificio F scala B interno 10 Piano 5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2019 Pratica n. TA0082656 in atti dal 12/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.17060.1/2019)	Notifica
INTESTATI													
N	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1												(3)	
2												(3)	
DATI DERIVANTI DA					Atto del 25/11/2004 Pubblico Ufficiale FRASCOLLA RICCARDO Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 201176 – COMPRAVNDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 20058.1/2004 Repertorio PI di TARANTO in atti dal 08/12/2004								

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 265 particella 447 sub 26** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati- Direzione Provinciale di Taranto – **risulta conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco.

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 265 particella 447 sub 68** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati- Direzione Provinciale di Taranto – **risulta conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco. -

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dal Dott. Riccardo FRASCOLLA, Notaio in Taranto (TA) in data 25/11/2004 repertorio 201176, raccolta n. 13003, è riportato quanto segue: ".....che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato, nel pieno rispetto della normativa edilizia, in perfetta conformità al nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Comune di Taranto in data 18 luglio 1991, concessione n. 199, anno 1991, Pratica n. 99 e che tale fabbricato è stato dichiarato abitabile dallo stesso Comune di Taranto in data 21 ottobre 1996 dichiarazione n. 72".

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data 04/07/2024 alle ore 9,00 previo accordo telefonico con lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Taranto, mi sono recato in Taranto alla Piazza S. Pertini, 4, presso l'Ufficio SUE per prendere visione della documentazione urbanistica relativa all'edificio di cui le due unità oggetto di espropriazione ne fanno parte. Entrambe le unità immobiliari oggetto di espropriazione (posto auto al piano terreno e appartamento al piano quinto) rilevate in loco risultano conformi agli elaborati progettuali allegati al Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori, Concessione n. 199, Anno 1991, Pratica n. 99 rilasciata in data 18.07.1991.

Le unità immobiliari oggetto di espropriazione congiuntamente all'intero edificio sono state dichiarate abitabile dal Comune di Taranto in data 21.10.1996 n. 72.

Descrizione Provenienza delle due Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di Taranto (TA)

Appartamento: al foglio 265 – Particella 447 sub 68 – Zona Censuaria 3, , Categoria A/3 - Classe 3^a - Consistenza 6,0 vani –Superficie Catastale Totale: 99 mq. Totale: escluse aree scoperte*: 91 mq. – Rendita €. 495,80 – VIA ETOLIA, n. 3 – Edificio F Scala B Interno 10 Piano 5^a

Posto auto: al foglio 265 – Particella 447 sub 26, Zona Censuaria 3, , Categoria C/6 - Classe 2^a -Consistenza 21,00 mq. –Superficie Catastale Totale: 22 mq. – Rendita €. 59,65 – VIA ETOLIA, n. 3 – Edificio F Scala B Interno 26 Piano T;

in ditta:

•

regime di comunione

•

comunione dei beni

Proprietà ½ in

* Proprietà ½ in regime di

ai coniug

la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, il compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto dalla **Società**

con atto di compravendita del 25 novembre 2004 rogato dal Dott. Notaio in Taranto, repertorio n. 201176, raccolta n. 13003, registrato a Taranto i, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 07/12/2004 ai nn. 29796/20058;

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 146/2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data atto	data trascr.	Nr/Part. Nr/Gen
Comune di Taranto (TA) Compendio Immobiliare - VIA ETOLIA, 3B – Edificio F Scala B - posto auto coperto - Fg. 265, p.lla 447 sub 26, piano T. - Interno 26 - appartamento – Fg. 265, p.lla 447 sub 68, piano 5 –Interno 10						
il	1/2	Atto di Compravendita	Dott. Riccardo FRASCOLLA Notaio in Taranto	25/11/2004	07/12/2004	29796/20058

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA)						
Compendio immobiliare - VIA ETOLIA, 3 - . Edificio F Scala B posto auto - Fg. 265, p.lla 447 sub 26, piano T- Interno 26 appartamento - Fg. 265, p.lla 447 sub 68, piano 5 - Interno 10						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
10890	14373	31/05/2024	Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignora- mento Immobili	PRISMA SPV S.R.L. ROMA (RM)		Atto Giudiziario del 30.04.2024 Num. di Rep. 2446 UNEP C/O Corte d'Appello di Lecce Sez. Dist. Ta- ranto

ISCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA)						
Compendio immobiliare - VIA ETOLIA, 3 - . Edificio F Scala B posto auto - Fg. 265, p.lla 447 sub 26, piano T- Interno 26 appartamento - Fg. 265, p.lla 447 sub 68, piano 5 - Interno 10						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
6116	29822	07/12/2004	Ipoteca Volontaria			Atto Notarile Pubblico del 26/11/ numero di Repertorio 201254 Dott. Frascolla RICCARDO Notaio in TARANTO

P.S. Comunicazioni

Comunicazione n. 359 del 04/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2007

Cancellazione totale eseguita in data 07/09/2007 (Art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993)

ISCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) Compendio immobiliare - VIA ETOLIA, 3 - Edificio F Scala B posto auto - Fg. 265, p.lla 447 sub 26, piano T- Interno 26 appartamento - Fg. 265, p.lla 447 sub 68, piano 5 - Interno 10						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
5341	19496	04/07/2007	Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario	BANCA DI ROMA S.P.A. ROMA (RM)		Atto Notarile Pubblico del 26/11/2024 numero di Repertorio 201254 Dott. Frascolla RICCARDO Notaio in TARANTO

Stato di possesso							
Titolo		Atto		Data Provvedimento		Canone Annuo	
libero		Occupato dalla parte eseguita con la famiglia					
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	Note Ispezione Ipotecaria	Certificato di Abitabilità	Destinazione Urbanistica	Stralcio Copia Elaborato Progettuale	Copia Nulla-Osta Esecuzione Lavori
SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI

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.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione si compone di:

- a) **un appartamento** ubicato al **quinto piano** dell'Edificio **F**, Scala **B**, del complesso immobiliare compreso nel Polo 5 nel comprensorio "TARANTO DUE", sito nel Quartiere denominato "Magna Grecia", con ingresso da Via Etolia, n. 3B. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è a destra dal disimpegno comune della palazzina ubicata in Taranto alla Via Etolia, n. 3 – Edificio **F** scala **B**, composto nel suo interno da: ingresso, Salone-Pranzo, Cucina, disimpegno, due vani letto, due bagni. - Di prospetto ai lati Nord-Est e Sud-Ovest dell'appartamento, troviamo ubicati due balconi. Ad un balcone **a)** si accede dal vano *letto 2* e dalla *cucina*; al balcone **b)** si accede dal vano *letto 1* e dal *salone-pranzo*. L'appartamento in esame misura una *superficie coperta complessiva* di circa **mq. 88,22**, corrispondente ad una *superficie utile* di circa **mq. 76,60**. La superficie del **balcone a)** misura una superficie coperta di circa mq. 11,93, corrispondente ad una superficie utile di circa **mq. 10,92**. La superficie del **balcone b)** misura una superficie coperta di circa mq. 20,16, corrispondente ad una superficie utile di circa **mq. 18,84**.
- b) **un posto auto coperto** al piano terra dell'edificio **F**, identificato con il **n. 26** della superficie utile di circa **mq. 21**, corrispondente ad una superficie totale di circa **mq. 22**. La pavimentazione è in cemento. I pilastri e la copertura sono intonacati con intonaco per civile abitazione.

Il compendio immobiliare misura una *superficie commerciale* di circa mq. 101,93. -

La struttura portante dell'intero compendio immobiliare è realizzata in conglomerato cementizio armato. La copertura è piana eseguita con solaio latero cementizio (travetti e pignatte). -

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

a) **appartamento** - con il foglio **265** – Particella **447** - Sub **68** - Zona Censuaria **3** - Categoria **A/3** - Classe **3^A** - Consistenza **6,0 vani** Superficie Catastale Totale: 99 mq. Totale escluse aree scoperte **: 91 mq. – Rendita **€. 495,80** – VIA ETOLIA n. 3, Edificio **F**, Scala **B**, Interno 10, Piano 5.

b) **Posto auto coperto** con il foglio **265** – Particella **447** - Sub **26** - Zona Censuaria **3** - Categoria **C/6** - Classe **2^A** - Consistenza **21,00 mq.** Superficie Catastale Totale: 22 mq. – Rendita **€. 59,65** – VIA ETOLIA n. 3, Edificio **F**, Scala **B**, Interno 26, Piano T.

in ditta:

(1)

regime di comunione dei beni

(2)

regime di comunione dei beni

* Proprietà ½ in regime di

Confini: **appartamento:** con Via Etolia da due lati, con vano scala, con proprietà confinante, salvo se altri o più recenti confini.

posto auto: con Via Etolia, con proprietà confinante, con proprietà confinante, salvo se altri o più recenti confini.

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

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – **Fascia/Zona: D7 / Periferica / ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST, ADIACENZE MARICENTRO, SVINCOLI PUNTA PENNA** e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima, il sottoscritto, ritiene di adottare per l'immobile oggetto di valutazione *un valore pari a € 800,00 / mq.* - per un'abitazione di tipo economico con stato di conservazione ritenuto **“Normale”**.

L'attribuzione del valore attribuito al compendio immobiliare è leggermente al di sotto del valore massimo riportato nella Tabella OMI (1 semestre 2024) per uno stato di conservazione considerato *normale*.

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

Dove

Sperf. Comm/le	Valore di Mercato €/mq	Valore Totale = Vt
mq 101,93	800	€ 81 544,00

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

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	Fitto Mensile
101,93	3,66	€. 373

Calcolo Reddito Annuale Annuo = R.A.L.

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 373	12	4477

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€. 4476,77	10	€. 447,68

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 4476,77	€. 447,68	€. 4 029,09

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
€. 4 029,09	4,95	€. 81 395,74

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

Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale
	81 544,00	81 395,74	€. 81 469,87

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove: spese istruttoria pratica = €. 0,00

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 81 469,87	€. 0,00	€. 81 469,87

VALORE COMPENDIO IMMOBILAIRE€. 81.469,87

si arrotonda a €. 82.000,00 (Euro Ottantaduemila/00)

Manduria, li 12.02.2025

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni

