

## TRIBUNALE DI TARANTO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 383 / 2023 R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro

### **RELAZIONE \*\* TECNICA**

Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 / 5 - Documentazione Varia

Allegato n. 3/5 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 4 / 5 - Documentazione : Catastale e Ispezione Ipotecaria

Allegato n. 5/5 - Documentazione Notarile



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 383 / 2023 R.G.E.

promossa da



**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro

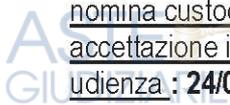


nomina quale esperto stimatore : **03/01/2024**

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

accettazione incarico : **04/01/2024**

udienza : **24/06/2024**



In data **03/01/2024** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO*, ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella *procedura n. 383 / 2023 RGE*;

In data **04/01/2024** 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 a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa *urbanistico-edilizia*, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/85.-

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 RICAIVATO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di STATTE - (TA) – Viale Lincoln, n. 18</b>		
<b>383 / 2023</b>	<b>UNICO</b>	Piena proprietà - casa di abitazione in Statte alla Via Abramo Lincoln n. 18, distribuita su tre livelli e precisamente un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano, composta complessivamente da dodici vani catastali e circostante piccolo terreno pertinenziale scoperto, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Statte al foglio 9 particella 341, viale Lincoln, snc, piano T/1/2/SI, cat. A/7, classe 2, vani 12.
Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed accettato.		

DESCRIZIONE CATASTALE STORICA – CATASTO FABBRICATI UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI STATTE (TA) al Viale Abramo Lincoln, n. 18 – Piano: T-1-2-S1													
Situazione Unità immobiliare dal 27/03/2006													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	341				A/7	2	11 vani		€. 1.022,88	VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/10/1993 in atti dal 27/03/2006 L.R.n. 22 proveniente dal comune L049; trasferito al comune M298 (n.6/2006)	
Indirizzo:		LOCALITA' MONTETERMITI Piano T-1-1S											
Notifica									Partita		Mod.58		50035
Annotazione		di stadio: -proviene per vet dal foglio 97 del comune I049											

Situazione Unità immobiliare dal 03/03/2011													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	341				A/7	2	11 vani		€. 1.115,55	VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. TA0043467 ijn atti dal 03/03/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (N. 7653.1/2011)	
Indirizzo:		VIALE LINCOLN n. SN Piano T-1-2-S1											
Notifica									Partita		Mod. 58		
Annotazione		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Situazione Unità immobiliare dal 20/12/2011													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	341				A/7	2	12 vani		€. 1.115,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 Pratica n. TA0262499 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 49426.1/2011)	
Indirizzo:		VIALE LINCOLN n. SN Piano T-1-2-S1											
Notifica									Partita		Mod. 58		
Annotazione		classamento e rendita validati											

Situazione Unità immobiliare dal 20/12/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	341				A/7	2	12 vani	Totale: 376 mq Totale escluse aree scoperte** :354 mq.	€ 1.115,55	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:		VIALE LINCOLN n. SN Piano T-1-2-S1										
Notifica									Partita		Mod. 58	
Annotazione		classamento e rendita validati										

Situazione Unità immobiliare dal 21/12/2022												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	341				A/7	2	12 vani	Totale: 376 mq Totale escluse aree scoperte** :354 mq.	€ 1.115,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA dl 21/12/2022 Pratica n. TA0114542 in atti dal 21/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.114542.1/2022)
Indirizzo:		VIALE LINCOLN n. SN Piano T-1- 2-S1										
Notifica									Partita		Mod. 58	
Annotazione		classamento e rendita validati										

Situazione degli intestati dal 27/03/2006				
INTESTATI				
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/10/1993 in atti dal 27/03/2006 L.R. n. 22 , proveniente dal comune L049; trasferito al comune M298 (n.6/2006)		

LOTTO UNICO					Procedura N. 383 / 2023								
CATASTO URBANO - COMUNE DI STATTE (TA)													
DATI AGGIORNATI – alla data del 24/02/2024													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.Illa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da Dati Ulteriori	
1		9	341				A/7	2	12,0 vani	Totale:376 mq Totale escluse aree scoperte** :354 mq.	€ 1.115,55	VIALE ABRAMO LINCOLN ,n. 18, Piano T-1-2-S1-  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/12/2022 Pratica n. TA0114542 in atti dal 21/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114542.1/2022)	Annotazione
INTESTATI													
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTO di Proprietà									
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà									
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/10/1993 in atti dal 27/03/2006 L.R. n. 22 proveniente dal comune L049; trasferito al comune M298 (m.6/2006)											

## Operazioni peritali

Il giorno **17.gennaio,2024**, ho inviato una comunicazione a mezzo raccomandata A/R ai [REDACTED] e, a mezzo **pec** all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto**, con la quale gli informavo, che il giorno **29.febbraio.2024 alle ore 9,30**, mi sarei portato presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ubicata nel Comune di Statte (TA) al Viale Abramo Lincoln, n. 18, per eseguire i rilievi necessari all'espletamento del mandato affidatomi dal Sig. *Giudice Dott. Andrea PAIANO del Tribunale di Taranto.*-

## Sopralluoghi

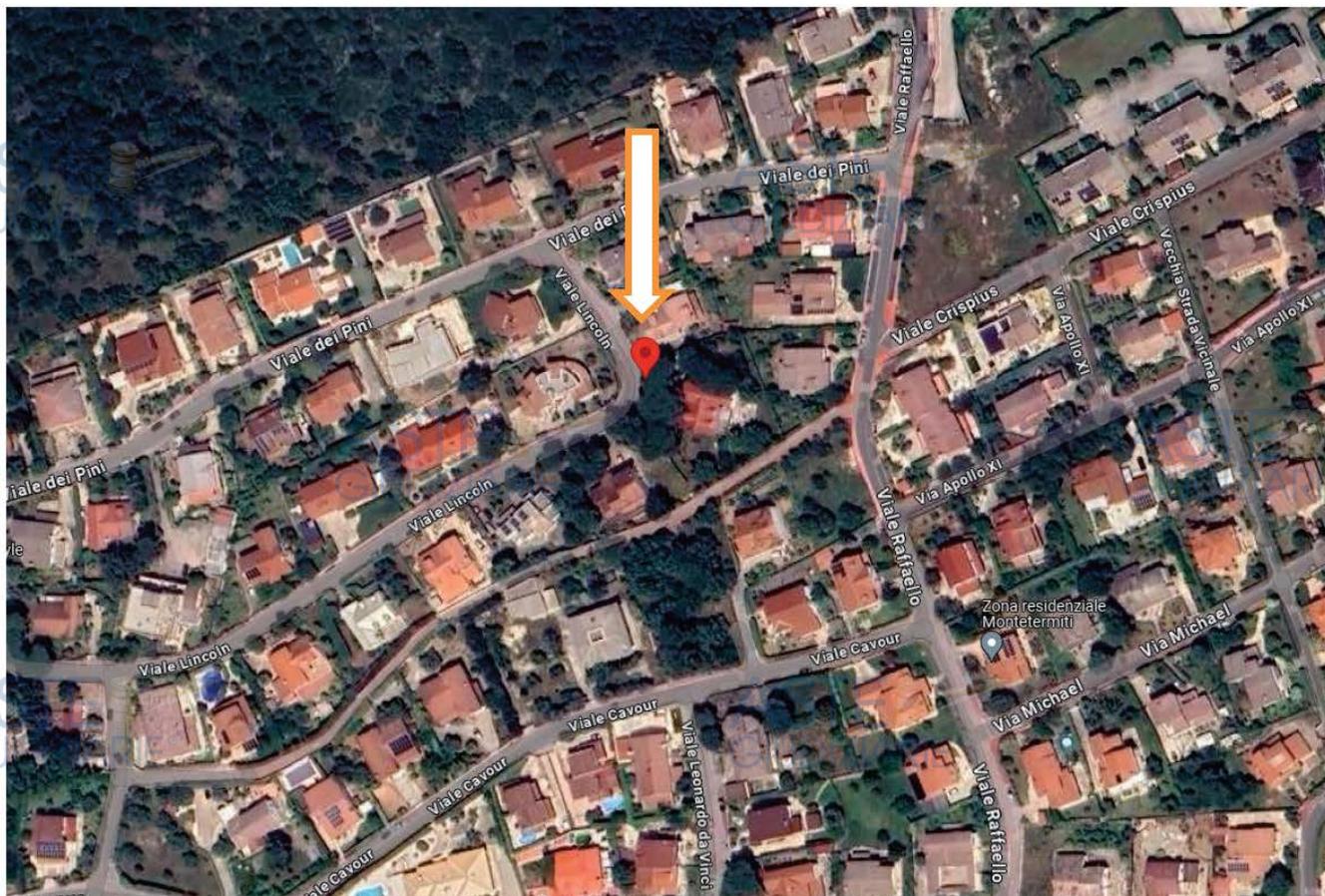
In data **29.02.2024 alle ore 9.30**, mi sono portato all'interno del compendio immobiliare oggetto di espropriazione ubicato nel Comune di Statte (TA) – al Viale **Abramo Lincoln, n. 18.**- Sul posto è presente per l'**IVG di Taranto** [REDACTED] e, la parte esecutata [REDACTED] nessun altro era presente. Eseguite le formalità di rito, ho eseguito al compendio immobiliare oggetto di espropriazione i rilievi planimetrici e fotografici necessari, per l'espletamento del mandato affidatomi. Al termine delle operazioni ho redatto un verbale firmato dai presenti. Il [REDACTED] nel verbale ha reso le seguenti dichiarazioni, :

- a) l'abitazione è allacciata alla rete idrica dell'AQP, in attesa dell'allaccio alla rete fognante dell'AQP, l'abitazione smaltisce le sue acque bianche e nere in una fossa settica tipo IMHOFF;
- b) l'abitazione è allacciata alla rete del gas cittadino;
- c) l'impianto termico è perfettamente funzionante;

Re individuazione del lotto di vendita													
LOTTO UNICO						Procedura N. 383/2023							
Descrizione del bene													
Catasto Urbano - Comune di STATTE (TA) – Viale Abramo Lincoln, n. 18, Piano: T-1-2-S1													
<p><b>Piena Proprietà dell'abitazione in villino</b> ubicata nel Comune di Statte (TA) al Viale Abramo Lincoln, civico 18, con ingresso da Viale Lincoln, 18, attraverso un cancello carrabile e pedonale. L'unità immobiliare oggetto di espropriazione si compone: di piano seminterrato, piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano. Il piano interrato è adibito a tavernetta. Il piano terra, piano rialzato e primo piano, sono adibiti a civile abitazione (zona giorno e zona notte). Il secondo piano è adibito a locale deposito. L'unità immobiliare è circondata da un'area pertinenziale esclusiva è adibita a giardino della superficie di circa mq. 1.410 in parte pavimentata con pietra.- Le facciate esterne dell'intero compendio immobiliare sono nella quasi totalità rivestite in pietra.</p> <p><b>Confine :</b> nell'insieme con viale Lincoln, [REDACTED] e con strada provinciale Crispiano-Statte, salvo se altri o più recenti confini.</p> <p>L'intero compendio immobiliare è censito nel Catasto Fabbricati del <b>Comune di Statte</b> con il foglio <b>9</b>, particella <b>341</b>, Viale <b>Abramo Lincoln, n. 18</b> – Piano: <b>T-1-2-S1</b>, categoria <b>A/7</b>, classe <b>2</b>, vani <b>12</b>, R.C.€ <b>1.115,55</b>.</p>													
DATI ORIGINALI													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		9	341				A/7	2	12 vani	Totale: 376 mq Totale escluse aree scoperte**:354 mq.	€ 1.115,55	VIALE ABRAMO LINCOLN, n. 18, Piano T-1-2-S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/12/2022 Pratica n. TA0114542 in atti dal 21/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114542.1/2022)	Annotazione
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTO di Proprietà			
1	[REDACTED]						[REDACTED]			(1) Proprietà			
DATI DERIVANTI DA					VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/10/1993 in atti dal 27/03/2006 L.R. n. 22 proveniente dal comune L049; trasferito al comune M298 (m.6/2006)								

### Caratteristica zona

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione si trova all'interno di una zona residenziale ubicata in una zona periferica dell'abitato di Statte, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciale. La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici. Il Comune di Statte (tra cui l'area su cui è stata edificata l'unità immobiliare) è interessato da agenti inquinanti derivati dalle aree di stoccaggio delle polveri minerali posti a servizio dell'impianto siderurgico (ex ILVA).



## Compendio Immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende un'abitazione unifamiliare a villino, con giardino pertinenziale circostante della superficie di circa mq. 1.410. L'unità abitativa si compone di piano seminterrato, piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano. Il piano seminterrato è adibito a tavernetta. Nell'interno troviamo un vano cucina, un vano salone-pranzo, un ripostiglio e un locale deposito. Attraverso una scala interna a unica rampa si sale al piano terra. All'interno del piano terra troviamo un ingresso-salone, una cucina-pranzo, il bagno, un bucataio-w.c, un ripostiglio e disimpegno. Dal disimpegno per mezzo di una rampa di scala si accede al piano rialzato, all'interno del quale vi sono un vano studio, un vano salone e un vano ingresso. Tramite una scala a unica rampa ubicata all'interno dell'ingresso, si sale al primo piano. All'interno del primo piano troviamo la zona notte, composta da tre vano letto, un disimpegno e un servizio igienico. Tramite una rampa di scala con accesso dal disimpegno si sale al secondo piano, all'interno del quale, troviamo un ampio locale di sgombero con due vani ripostigli. Le facciate esterne dell'intero compendio immobiliare si presentano rivestite in pietra nella quasi loro totalità. Il giardino pertinenziale è in parte pavimentato con mattoni in pietra..

A piano terra in adiacente alla parete Est del vano cucina-pranzo è ubicato un pergolato della superficie di circa mq. 17,67 realizzato con pilastri e travi in legno. La struttura verticale (pilastri) poggia sulla pavimentazione.

Il pergolato si presenta coperto con pannelli in plexiglass posizionati in adiacenza alla parete per una profondità di circa ml. 100, la parte restante al momento del sopralluogo si presenta priva di qualsiasi copertura. -

A piano rialzato in adiacenza alla parete Est del vano studio e salone, si trova ubicata una veranda coperta, con struttura portante verticale e orizzontale in legno. La copertura è realizzata anch'essa in legno. Sottostante il pavimento della veranda coperta con accesso dal giardino si trova ubicato un piccolo vano adibito a locale idrico.

Sempre a piano rialzato, in adiacenza alla parete Ovest del vano ingresso e salone si trova ubicato un ampio terrazzo scoperto con accesso dal giardino mediante una scala ad unica rampa. All'interno del giardino nelle vicinanze dell'ingresso carrabile si trova ubicato un posto auto coperto della superficie di circa mq. 30,00, realizzato questo, con una struttura portante verticale e orizzontale in legno e copertura con telo ombreggiante. La struttura portante verticale è fissata sulla pavimentazione con piastre e bulloni. L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica dell'AQP. In attesa dell'allaccio alla rete fognante dell'AQP, l'unità immobiliare per lo smaltimento delle acque bianche e nere provvede mediante fossa settica tipo Imhoff. L'unità immobiliare è allacciata alla rete del gas cittadino.

## Lotto Unico

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

*Piena Proprietà di un'abitazione* unifamiliare in villino, con giardino pertinenziale circostante della superficie di circa mq. 1.410. L'unità abitativa si compone di piano seminterrato, piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano. Il piano seminterrato è adibito a tavernetta. Nell'interno della quale troviamo un vano cucina, un vano salone-pranzo, un ripostiglio e un locale deposito. Attraverso una scala interna a unica rampa si sale al piano terra.

All'interno del piano terra troviamo un ingresso-salone, una cucina-pranzo, il bagno, un bucataio-w.c, un ripostiglio e disimpegno. Per mezzo di una rampa di scala con accesso dal disimpegno si sale al piano rialzato, all'interno del quale troviamo un vano studio, un ampio vano salone e un ingresso. Tramite una scala a unica rampa ubicata all'interno dell'ingresso, si sale al primo piano. All'interno del primo piano troviamo la zona notte, composta da tre vano letto, un disimpegno e un servizio igienico. Tramite una rampa di scala con accesso dal disimpegno si sale al secondo piano, all'interno del quale, troviamo un ampio locale di sgombero con due vani ripostigli. L'unità immobiliare si presenta completa e funzionale in ogni sua parte; è dotata di un impianto elettrico, idrico, fognante e termico in buono stato. L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica dell'AQP e alla rete del Gas cittadino. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni anch'essi in legno con scuri. Tutte le rampe di scala interne all'abitazione sono rivestite in marmo, fatta eccezione per la rampa di scala che dal piano seminterrato porta al piano terra che è ha un rivestimento in mattoni.- e facciate esterne dell'intero compendio immobiliare si presentano rivestite in pietra nella quasi loro totalità. Il giardino pertinenziale è in parte pavimentato con mattoni in pietra. A piano terra in adiacente alla parete Est del vano cucina-pranzo è ubicato un pergolato della superficie di circa mq. 17,67 realizzato con pilastri e travi in legno. La struttura verticale (pilastri) poggia sulla pavimentazione. Il pergolato si presenta coperto con pannelli in plexiglass sistemati in adiacenza alla parete per una profondità di circa ml. 100, la parte restante al momento del sopralluogo si presenta priva di qualsiasi copertura.- A piano rialzato in adiacenza alla parete Est del vano studio e salone, si trova ubicata una veranda coperta, con struttura portante verticale e orizzontale in legno. La copertura è realizzata anch'essa in legno. Sottostante il pavimento della veranda coperta con accesso dal giardino si trova ubicato un piccolo vano adibito a locale idrico. Sempre a piano rialzato, in adiacenza alla parete Ovest del vano ingresso e salone si trova ubicato un ampio terrazzo scoperto con accesso dal giardino mediante una scala a unica rampa. All'interno del giardino nelle vicinanze dell'ingresso carrabile si trova ubicato un posto auto coperto con pergolato della superficie di circa mq. 30,00, realizzato con una struttura portante verticale e orizzontale in legno e copertura con telo ombreggiante. La struttura portante verticale è fissata sulla pavimentazione con piastre e bulloni.

I materiali impiegati sono del tipo economiche.

## Descrizione Consistenza Immobiliare

**Piena Proprietà dell'abitazione in villino** ubicata nel Comune di Statte (TA) al Viale Abramo Lincoln, civico 18, con ingresso da Viale Lincoln, 18, attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. L'unità immobiliare in esame è stata edificata su una zona di terreno della superficie catastale di circa mq. 1.723.- L'unità immobiliare oggetto di espropriazione si compone: di **piano seminterrato, piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano**. Il **piano seminterrato** è adibito a tavernetta. Il **piano terra, piano rialzato e primo piano**, sono adibiti a civile abitazione (zona giorno e zona notte). Il **secondo piano** è adibito a locale di sgombero. L'unità immobiliare è circondata da un'area pertinenziale esclusiva adibita a giardino della superficie di circa mq. 1.411 in parte pavimentata con pietra.-

La porzione di fabbricato a **piano seminterrato** ha una superficie coperta complessiva di circa **mq. 61,05** per una superficie utile di circa **mq. 45,92**; la porzione di fabbricato a **piano terra** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq.91,81**, per una superficie utile di circa **mq. 76,79**; la porzione di fabbricato a **piano rialzato** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 94,67**, per una superficie utile di circa **mq. 80,18**; la porzione di fabbricato a **piano primo** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 91,81** per una superficie utile di circa **mq. 77,03**; la porzione di fabbricato a **secondo piano** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 94,67**, per una superficie utile di circa **mq. 81,64**.-

La veranda coperta ubicata a **piano rialzato** ubicata in adiacenza al vano studio e salone misura una superficie coperta di circa **mq. 39,03** per una superficie utile di circa **mq. 36,98**; il ripostiglio sottostante, la veranda coperta misura una superficie coperta di **mq. 4,10** per una superficie utile di **mq. 3,70**. Il terrazzo scoperto antistante al vano ingresso e salone misura una superficie di circa **mq. 38,35**. Il pergolato ubicata a piano terra adiacente al vano cucina misura una superficie di **circa mq. 17,67**. La copertura del posto auto misura una superficie di circa **mq. 30,00**.- Il giardino pertinenziale misura una superficie di circa mq.1.411,47

L'intero compendio immobiliare misura una *superficie commerciale di* **mq. 451,57**

La struttura portante verticale è stata realizzata in muratura locale, la copertura dei piani è piana eseguita con solaio latero cementizio. E' presente una copertura a tetto spiovente realizzata con pannellatura in zinco a copertura dell'intero compendio immobiliare.-

Il compendio immobiliare è censito presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - *Catasto Fabbricati - Comune di Statte (TA)* - al foglio **9** - Particella **341** - Categoria **A/7** - Classe **2<sup>^</sup>** - Consistenza **12 vani** - Superficie Catastale Totale: 376 mq. Totale: escluse aree scoperte\*\*: 354 mq. - Rendita € **1.115,55** - Viale Abramo Lincoln, n. 18, Piano T-1-2-S1 -

in ditta: 1- [REDACTED] -

**Proprietà**

### **Confini**

L'intero compendio immobiliare nell'insieme confina con viale Lincoln, [REDACTED] e con strada provinciale Crispiano-Statte, salvo se altri o più recenti confini

### **Materiali e impianti**

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende un'abitazione unifamiliare a villino composta da piano seminterrato, piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano, con giardino pertinenziale circostante della superficie di circa mq. 1.410.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di tufo locale, la copertura è piana. E' presente una copertura a tetto spiovente realizzata con pannellatura in zinco a copertura dell'intero compendio immobiliare. -

I muri perimetrali dell'appartamento uno spessore di circa cm. 35/40; le tramezzature interne hanno uno spessore di cm. 10, i muri portanti interni misurano cm. 20/25. Tutti i vani dell'abitazione, sono completi d'intonaco per civile abitazione e tinteggiati. Le pareti dell'angolo cottura vano cucina (tavernetta e piano terra) e dei bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. I bagni sono completi di sanitari e rubinetteria.

I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni anch'essi in legno con scuri. Tutte le rampe di scala interne all'abitazione sono rivestite in marmo, fatta eccezione per la rampa di scala che dal piano seminterrato porta al piano terra che è ha un rivestimento in mattoni. -

Le facciate esterne dell'intero compendio immobiliare sono rivestite in pietra nella quasi loro totalità. Il giardino pertinenziale è in parte pavimentato con mattoni in pietra.

L'abitazione è dotata d'impianto elettrico, idrico, fognante e termico. L'abitazione è allacciata alla rete idrica dell'AQP e alla quella del Gas cittadino. In attesa di allacciamento alla rete fognante dell'AQP, l'abitazione per lo smaltimento delle acque bianche e nere provvede mediante fossa settica tipo Imhoff.

I materiali impiegati sono *del tipo economico*.

### **Stato di Manutenzione e Conservazione**

L'intero compendio immobiliare si presenta in **OTTIMO** 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 Statte (TA)** come segue:

COMUNE DI STATTE (TA)												
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	CI	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
	9	341				A/7	2	12 vani	Totale: 376 mq Totale escluse aree scoperte**:354 mq.	€. 1.115,55	VIALE ABRAMO LINCOLN, n. 18, Piano T-1-2-S1  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/12/2022 Pratica n. TA0114542 in atti dal 21/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114542.1/2022)	Annotazione
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTO di Proprietà		
1										(1) Proprietà		
DATI DERIVANTI DA				VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/10/1993 in atti dal 27/03/2006 L.R. n. 22 proveniente dal comune L049; trasferito al comune M298 (m.6/2006)								

### Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 9 particella 341** rappresentata nella planimetria catastale depositata in data **03/03/2011 protocollo TA0043467** presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati- Direzione Provinciale di Taranto – **risulta non conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco.- Le difformità rilevate sono:

#### piano terra

- a) è stata variata la destinazione d'uso del vano garage posto al piano terra
- b) il pergolato ubicata in adiacenza alla parete Est del vano cucina non è stata riportata nella planimetria depositata in atti
- c) non è riportato nella planimetria catastale il posto auto coperto con struttura portante in legno e copertura con telo

#### piano rialzato

- d) il terrazzo scoperto ubicato ad ovest adiacente la parete del vano studio e salone è stato trasformato in veranda coperta, con struttura verticale, orizzontale e copertura in legno

#### primo piano

- e) non è riportato il vano ripostiglio ricavato all'interno del vano letto ubicato a Nord-Est del compendio immobiliare;

#### secondo piano

- f) all'interno del locale di sgombero non sono state riportate le superfici interne delimitate da tenda a soffietto.

Le difformità catastali riscontrate possono essere sanata con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali – Ufficio del Territorio di Taranto di una pratica catastale "Pregeo" e "Docfa" – il costo complessivo (spesa e onorario) ammonta a circa **€. 1.500,00**

### Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dalla [REDACTED], [REDACTED] in data **03.03.1997** repertorio 19452, raccolta n. 1757, è riportato quanto segue: "...la costruzione oggetto del presente atto è stata realizzata in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Taranto in **data 07/09/1977 n. 11/77**, e successivo Nulla-Osta per Esecuzione dei Lavori Edili rilasciato in data **1 febbraio 1978**; dichiara inoltre che successivamente a tale data sono state fatte opere di ampliamento in assenza di concessione ad edificare per le quali è stata presentata domanda al Sindaco del Comune di Taranto intesa ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria **Pratica n. 4443 del 28/03/1986** e che il predetto Comune.....ha rilasciato la **concessione edilizia in sanatoria n. 38/96, Pratica n. 178** (L. 47/85) in data 28/11/1996."

### Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **25/01/2024** previo accordo telefonico con lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Statte, ho inviato a mezzo PEC una richiesta di copia di tutti titoli edilizi rilasciati che hanno interessato il fabbricato di proprietà [REDACTED] [REDACTED] distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 9 p.la 341. La richiesta è stata protocollata in data 25.01.2024 con n. di protocollo 1438. In data 26/01/2024 a mezzo PEC mi è pervenuta da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Statte, i titoli edilizi con gli elaborati progettuali allegati che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di espropriazione.

#### Storia urbanistica:

- a) Ai sig.ri [REDACTED] è stato rilasciato in data 01/02/1978 il *Nulla-Osta in Sanatoria (piano terra e primo piano) n. 15 dell'01/02/1978* – Pratica n. 11/1977 – su progetto presentato dal [REDACTED] e approvato dalla Commissione Edilizia in data 07/09/1977. -
- b) La sig.ra [REDACTED] ha presentato in data 28.03.1986 prot.llo 4443 istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 per le opere di ampliamento villetta unifamiliare al viale Lincoln, sn. in Statte, in seguito è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Statte la *Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) n. 38/96 – Pratica n. 178 (L. 47/85) in data 28.11.1986*.
- c) Il sig. [REDACTED] in data 06.08.1999 con prot.llo 9492/SG ha presentato una *Denuncia Inizio Attività* su progetto a firma del [REDACTED] per la realizzazione di un cancello pedonale lungo il prospetto del viale Lincoln.
- d) In seguito il sig. [REDACTED] ha presentato in data 27.06.2001 con prot.llo 8327, richiesta di Auto-  
rizzazione edilizia, su progetto a firma del [REDACTED] per la modifica di una finestra a porta finestra, realizzazione di un pergolato, realizzazione di copertura a falda spiovente al terrazzino scoperto da

eseguirsi sul lato Est del fabbricato esistente. In data 06.07.2001 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 57/2001

- e) Il sig. [REDACTED] in data 09.09.2005 prot.Ilo 15046 ha presentato una nuova Denuncia Inizio Attività su progetto a firma del g. [REDACTED] per la realizzazione di alcune opere da eseguirsi solo al piano terra che consistono nella demolizione di una tramezzatura interna, modifica di una finestra a porta prospetto Sud-Est, apertura di un finestrino nel vano garage prospetto Nord.

Dagli atti depositati, non risulta rilasciato nessun certificato di abitabilità.

Confrontando la consistenza immobiliare rilevata in loco con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria N. 38/96 – Pratica 178 del 28.11.1996 e quelli allegati all' Autorizzazione Edilizia n. 57/2001 e DIA prot.Ilo 15046/2005 le difformità rilevate sono:

#### **Piano Seminterrato:**

1. E' stata variata la destinazione d'uso di una parte del piano seminterrato da cantinato e ripostiglio a tavernetta con la realizzazione interna di gradini.

#### **Piano Terra**

2. E' stato realizzato un pergolato con struttura in legno e copertura in telo per posto auto coperto della superficie di circa mq. 30,00.
3. E' stata realizzata all'interno del vano garage una tramezzatura ricavando due vani una destinato a ripostiglio e l'altro a bucataio – w.c. e con una modifica di prospetto.
4. E' stato realizzato un vano ripostiglio sottostante, la veranda coperta posta a Est del fabbricato.

#### **Piano Rialzato**

5. Il terrazzo scoperto posto a Ovest del fabbricato è riportato nel grafico allegato all'Autorizzazione n. 15/2001 come coperto e con una superficie inferiore a quella rilevata in loco.

#### **Primo Piano**

1. E' stata realizzata una tramezzatura interna nel vano Letto ubicato a Nord-Est del fabbricato ricavando un vano ripostiglio.

*L'altezza interna del piano seminterrato non consente di utilizzare i vani destinati a tavernetta ( cucina e pranzo), gli stessi devono essere ridestinati all'uso indicato negli elaborati tecnici allegati ai titoli edilizi citati ( ripostiglio e cantina). Nei titoli edilizi rilasciati è stata erroneamente indicata l'ubicazione catastale del compendio immobiliare. Dalla C.E. in Sanatoria n. 38/96 ha seguire è stato riportata come ubicazione catastale dell'unità immobiliare come ricadente sul foglio di mappa 97 anziché riportare foglio di mappa 9*

Le difformità riscontrate possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria – da inoltrare al Comune di Statte con il pagamento di una sanzione amministrativa. – Il costo complessivo (versamenti: diritti di segreteria e sanzione amministrativa, onorario, ecc.) ammonterebbe a circa **€. 2.500,00=**

**Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio**

Il compendio immobiliare è censito presso l' *Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – *Catasto Fabbricati - Comune di Statte (TA)* - al foglio **9** – Particella **341** - Categoria **A/7** - Classe **2<sup>a</sup>** - Consistenza **12 vani** – Superficie Catastale Totale: 376 mq. Totale: escluse aree scoperte\*\*: 354 mq. – Rendita € **1.115,55** – Viale Abramo Lincoln, n. 18, Piano T-1-2-S1 - in ditta:

- 1- [redacted] nato a Taranto (TA) il [redacted] – codice fiscale : [redacted] – Proprietà
- Al sig. [redacted] nato a Taranto (TA) [redacted] l'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto dalla [redacted], con atto di compravendita rogato dalla [redacted], Notaio in Taranto (TA) in data **03/03/1997**, repertorio n. **19452**, raccolta n. **1757**, registrato a Taranto il 17/03/1997 al n. 2218 S IV, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **04/03/1997** ai nn. **2835 / 3375**;

**Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 383 / 2023**

diritto	qt	perv. per	rogante	data atto	data trascr.	Nr/Part. Nr/Gen
<b>Comune di Statte (TA) – unità immobiliare - Viale Abramo Lincoln, n. 18 – Piano:T-1-2-S1- Fg. 9, p.lla 341</b>						
[redacted]	1/1	Atto di Compravendita	[redacted]	03/03/1997	04/03/1997	2835/3375

**TRASCRIZIONE**

**Comune di Statte (TA) – unità immobiliare - Viale Abramo Lincoln, n. 18 – Piano:T-1-2-S1- Fg. 9, p.lla 341**

N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
2835	3375	04/03/1997	compravendita	[redacted]	[redacted]	Atto Compravendita

TRASCRIZIONE						
Comune di Statte (TA) – unità immobiliare - Viale Abramo Lincoln, n. 18 – Piano:T-1-2-S1- Fg. 9, p.lla 341						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro Debitore Ipotecario	Atto
1953	8528	06/04/2011	IPOTECA VOLONTARIA	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SOCIETA' PER AZIONI - ROMA (RM)		ATTO NOTARILE PUBBLICO del 01.04.2011 Repertorio n. 3492/2903 
					Propr. x la quota 1/1 SEPARAZIONE DEI BENI	
					Contro Debitore non Datore	
						

ISCRIZIONE						
Comune di Statte (TA) – unità immobiliare - Viale Abramo Lincoln, n. 18 – Piano:T-1-2-S1- Fg. 9, p.lla 341						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
2213	23829	08/10/2012	IPOTECA LEGALE	EQUITALIA SUD S.p.A. ROMA (RM)		ALTRO ATTO del 08/10/2012 Numero di Repertorio 1548 / 10612 EQUITALIA SUD S.p.A. ROMA (RM)

ISCRIZIONE						
Comune di Statte (TA) – unità immobiliare - Viale Abramo Lincoln, n. 18 – Piano:T-1-2-S1- Fg. 9, p.lla 341						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
2925	24424	29/08/2022	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE	AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ROMA (RM)		ALTRO ATTO del 29/08/2022 Numero di Repertorio 5041 / 10622 AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE ROMA (RM)

TRASCRIZIONE						
Comune di Statte (TA) – unità immobiliare - Viale Abramo Lincoln, n. 18 – Piano:T-1-2-S1- Fg. 9, p.lla 341						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
25757	33630	27/12/2023	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di Pignoramento Immobili	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SOCIETA' PER AZIONI – ROMA (RM)		ATTO GIUDIZIARIO del 20/11/2023 Numero di Repertorio 6122 UFF.GIUD.UNEP C.APP.LECCE SEZ.DIST. TARANTO

Stato di possesso							
Titolo	Atto	Data Provvedimento	Canone Annuo				
occupato	Il compendio immobiliare è occupato dal 						
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	NO

Documentazione allegata/verifica								
Note Iscrizioni e trascrizioni	Stralcio foglio di mappa	Certificato catastale storico (terreni e fabbricati)	Note Ispezione Ipotecaria	Certif. Stato Civile Libero	Destinazione Urbanistica	Copia domanda di condono edilizio	Certificato Agibilità	Titoli Edilizi
SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	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.

### **Descrizione sintetica**

## **LOTTO Unico**

**Piena Proprietà dell'abitazione in villino** ubicata nel Comune di Statte (TA) al Viale Abramo Lincoln, civico 18, con ingresso da Viale Lincoln, 18, attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. L'unità immobiliare in esame è stata edificata su una zona di terreno della superficie catastale di circa mq. 1.723.- L'unità immobiliare oggetto di espropriazione si compone: di **piano seminterrato, piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano**. Il **piano seminterrato** è adibito a tavernetta. Il **piano terra, piano rialzato e primo piano**, sono adibiti a civile abitazione (zona giorno e zona notte). Il **secondo piano** è adibito a locale di sgombero. L'unità immobiliare è circondata da un'area pertinenziale esclusiva adibita a giardino della superficie di circa mq. 1.411,47 in parte pavimentata con pietra.-

La porzione di fabbricato a **piano seminterrato** ha una superficie coperta complessiva di circa **mq. 61,05** per una superficie utile di circa **mq. 45,92**; la porzione di fabbricato a **piano terra** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq.91,81**, per una superficie utile di circa **mq. 76,79**; la porzione di fabbricato a **piano rialzato** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 94,67**, per una superficie utile di circa **mq. 80,18**; la porzione di fabbricato a **piano primo** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 91,81** per una superficie utile di circa **mq. 77,03**; la porzione di fabbricato a **secondo piano** misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 94,67**, per una superficie utile di circa **mq. 81,64**.-

La veranda coperta ubicata a **piano rialzato** ubicata in adiacenza al vano studio e salone misura una superficie coperta di circa **mq. 39,03** per una superficie utile di circa **mq. 36,98**; il ripostiglio sottostante, la veranda coperta misura una superficie coperta di **mq. 4,10** per una superficie utile di **mq. 3,70**. Il terrazzo scoperto antistante al vano ingresso e salone misura una superficie di circa **mq. 38,35**. Il pergolato ubicata a piano terra adiacente al vano cucina misura una superficie di **circa mq. 17,67**. La copertura del posto auto misura una superficie di circa **mq. 30,00**.- Il giardino pertinenziale misura una superficie di circa mq.1.411,47.-

L'intero compendio immobiliare misura una *superficie commerciale* di **mq. 451,57**

La struttura portante verticale è stata realizzata in muratura locale, la copertura dei piani è piana eseguita con solaio latero cementizio. E' presente una copertura a tetto spiovente a copertura dell'intero compendio immobiliare.-

Il *compendio immobiliare* è censito presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - *Catasto Fabbricati* - *Comune di Statte (TA)* - al foglio **9** - Particella **341** - Categoria **A/7** - Classe **2<sup>A</sup>** - Consi-

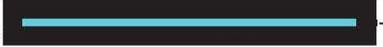
stanza 12 vani – Superficie Catastale Totale: 376 mq. Totale: escluse aree scoperte\*\*: 354 mq. – Rendita €.

1.115,55 – Viale Abramo Lincoln, n. 18, Piano T-1-2-S1 -

in ditta: 1-



– Proprietà

**Confini:** L'intero compendio immobiliare nell'insieme confina con viale Lincoln,  e con strada provinciale Crispiano-Statte, 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 **codice zona D1 – Fascia/Zona Periferica/RESTO DELL'ABITATO – ZONA 167 . MONTE-TERMITI.**” 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 **€ . 855 / mq.** - valore Medio per un abitazione in villino con stato di conservazione **“Ottimo”**.

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

dove

Sperf. Comm/le	Valore di Mercato €/mq	Valore Totale = Vt	
mq 451,57	855	€	386 092,35

**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
451,57	4,05	€. 1829

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

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 1829	12	21946

**Calcolo Spese, tasse, ecc.**

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 21946,30	10	€ 2194,63

**Calcolo Reddito netto = Rn**

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 21946,30	€. 2194,63	€. 19 751,67

**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
€ 19 751,67	4,95	€. 399.023,67

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

Vf	V1 = €	V2 = €	Valore Commerciale
	386.092,35	399.023,67	€. 392.558,01

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

dove: spese istruttoria pratica = €. 4000,00

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 392 558,01	€ 4000,00	€. 388 558,01



VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE



**VALORE COMPENDIO IMMOBILIAIRE .....€. 388.558,01**  
**si arrotonda a €. 390.000,00 (Euro Trecentonovantamila/00)**

Manduria, li 08.03.2024

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni

