



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

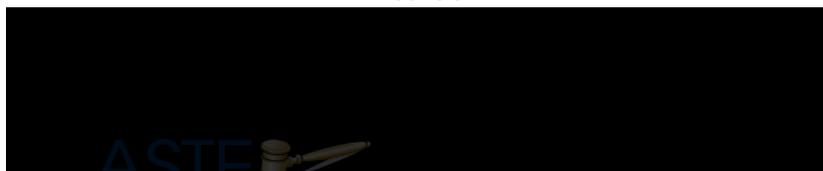
Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 212 / 2024 R.G.E.

promossa da

LEVITICUS SPV SRL

contro



RELAZIONE ** TECNICA

Allegato n. 1 / 6 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 / 6 - Documentazione Catastale

Allegato n. 3 / 6 - Documentazione Ipotecaria

Allegato n. 4 / 6 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 5 / 6 - Documentazione Notarile di provenienza

Allegato n. 6 / 6 - Documentazione Varia



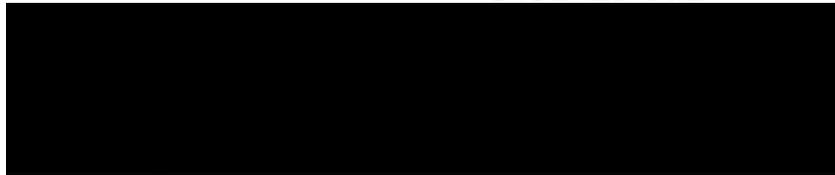
TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale
nella procedura N. 212 / 2024 R.G.E.

promossa da

LEVITICUS SPV SRL



nomina quale esperto stimatore : **03.09.2024**
nomina custode compendio immobiliare: **Istituto Vendite Giudiziarie Taranto**
accettazione incarico : **06.09.2024**
udienza: **24.02.2025**



In data **03/09/2024** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO* ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella procedura **n. 212 / 2024 RGE**;

In data **06.09.2024** 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; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione

del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 fo-

tografica 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.	Descrizione Bene
212 / 2024	Appartamento facente parte del fabbricato sito in Taranto alla Via Icco 19/A, posto al secondo piano censito al N.C.E.U. del comune di Taranto, foglio 244, particella 1686 (già 1189 sino al 25.11.2008) sub 13, Via Icco 19/A, cat. A/3 classe 2, vani 4,5, RC Euro 395,09. Salvo errori e come meglio in fatto.
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	

DESCRIZIONE CATASTALE STORICA - CATASTO FABBRICATI UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI TARANTO (TA) alla Via Icco, n. 19/A Piano 2 ^a												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico												
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		244	1189	5	1		A/3	2	4 vani		L. 1.632	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo:		VIA ICCO n. 19 Piano II										
Notifica								Partita	18675	Mod.58	---	

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/1991												
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		244	1189	13	1							FRAZIONAMENTO del 27/09/1991 in atti dal 27/09/1991 (n.3865.1/1991)
Indirizzo:		VIA ICCO n. 19 Piano 2										
Notifica								Partita	18675	Mod.58	--	

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/1991												
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		244	1189	13	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 0,95 L. 1.836	CLASSAMENTO del 27/09/1991 in atti dal 22/09/1998 (n. 3865.2/1991)
Indirizzo:		VIA ICCO n. 19 Piano 2										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 26664 del 23/09/1998						Partita	1041161	Mod.58	--	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		244	1189	13	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 395,09 L. 765.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo:		VIA ICCO n. 19 Piano 2										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 26664 del 23/09/1998							Partita	1041161	Mod.58	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/11/2008												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		244	1686	13	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 395,09	Variazione del 25/11/2008 Pratica n. TA0234416 in atti dal 25/11/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.31934.1/2008)
Indirizzo:		VIA ICCO n. 19 Piano 2										
Notifica		Notifica n. 26664 / 1998							Partita		Mod.58	--
Annotazione		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 244 pla 1189 sub 13 per allineamento mappe										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2010												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		244	1686	13	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 395,09	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/10/2010 Pratica n. TA0164072 in atti dal 11/10/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.13124.1/2010)
Indirizzo:		VIA ICCO n. 19/A Piano 2										
Notifica									Partita		Mod.58	--
Annotazione		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		244	1686	13	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 395,09	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2011 Pratica n. TA0193085 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45233.1/2011)
Indirizzo:		VIA ICCO n. 19/A Piano 2										
Notifica									Partita		Mod.58	--
Annotazione		Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		244	1686	13	1		A/3	2	4,5 vani	Totale:86 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 84 mq.	Euro 395,09	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo:		VIA ICCO n. 19/A Piano 2											
Notifica									Partita			Mod.58	--
Annotazione		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		fino al 27/09/1991
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 27/09/1991			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		fino al 11 / 12 / 1991
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 27/09/1991 in atti dal 27/09/1991 (n. 3865.1/1991)	

Situazione degli intestati dal 11/12/1991			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà 10/20 fino al 28/10/2004
2	[REDACTED]		(1) Proprietà 10/20 fino al 28/10/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 11/12/1991 Pubblico ufficiale GENTILE EUGE 30/12/1991 – Voltura n. 1105.1/1992 in atti dal 20/10/1992. Repertorio n. 219929 Registrazione n. 12430 registrato in data	

Situazione degli intestati dal 28/10/2004			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	[REDACTED]		[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/10/2004 Pubblico ufficiale LATORRACA ANGELINA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 102608- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18588.1/2004 Reparto PI di TARANTO in atti dal 16/11/2004. (1) Proprietà 1 / 1 Regime bene personale fino al 13/12/2007	

Situazione degli intestati dal 13/12/2007			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	[REDACTED]		[REDACTED]
2	[REDACTED]		PLMCMN76R24L0490*
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/12/2007 Pubblico ufficiale LATORRACA ANGELINA Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 123149- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26595.1/2007 Reparto PI di TARANTO in atti dal 20/12/2007. (1) [REDACTED] eni con	

Situazione degli intestati dal 25/11/2008			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) [REDACTED] i comunione dei beni con [REDACTED] fino al 05/10/2016
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) [REDACTED] i comunione dei beni con [REDACTED] fino al 05/10/2016
DATI DERIVANTI DA		del 25/11/2008 Pratica TA0234416 in atti dal 25/11/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31934.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 05/10/2016			
INTESTATI			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 4 / 6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1 / 6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1 / 6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/10/1016 Pubblico ufficiale (TA) Registrazione Volume 9990 n. 3215 registrato in data 03/10/2007 – DENUNCIA DI TA0091008 in atti dal 05/10/2017. Sede TARANTO (TA) – UU Sede TARANTO NE Voltura n. 9674.1/2007 – Pratica n.	

LOTTO UNICO										Procedura N. 212 / 2024			
CATASTO URBANO - COMUNE DI TARANTO (L049) (TA)													
DATI AGGIORNATI – alla data del 02/10/2024													
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		244	1686	13	1		A/3	2	4,5 VANI	Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte:** 84 mq	€ 395,09	VIA ICCO n. 19/A Piano 2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
N		DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]						[REDACTED]		(1) Proprietà 4 / 6				
2	[REDACTED]						[REDACTED]		(1) Proprietà 1 / 6				
3	[REDACTED]						[REDACTED]		(1) Proprietà 1/6				
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/10/1016 Pubblico ufficiale (TA) Registrazione Volume 9990 n. 3215 registrato in data 03/10/2007 – DENUNCIA DI TA0091008 in atti dal 05/10/2017.						[REDACTED]		Sede TARANTO (TA) – UU Sede TARANTO NE Voltura n. 9674.1/2007 – Pratica n.			

Operazioni peritali

Il giorno **18.novembre.2024**, ho inviato una comunicazione a mezzo raccomandata A/R ai [REDACTED], mentre all'**IVG di Taranto** la stessa comunicazione l'ho inviata a mezzo **pec**, con il quale gli informavo che, il giorno **17.dicembre.2024 alle ore 09,30**, mi sarei portato presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ubicata nel Comune di Taranto (TA) in Via Icco, n. 19/A Piano 2^a per eseguire i rilievi necessari all'espletamento del mandato affidatomi. L'Avv. **Maria DE FLORIO**, in nome e per conto della parte esecutata, mi ha chiesto di rinviare la data del sopralluogo per indisponibilità della parte esecutata. Sentito telefonicamente l'IVG di Taranto, in data **29.11.2024** ho inviato una nuova comunicazione a mezzo pec all'Avv. Maria De FLORIO e all'IVG di Taranto, comunicandogli la nuova data del sopralluogo stabilita per il **20 dicembre 2024 alle ore 9,30.-**

Sopralluoghi

In data **20.dicembre.2024 alle ore 9,30** mi sono portato nel Comune di Taranto (TA) alla Via Icco, n. 19/A, al secondo piano dell'edificio di cui l'unità immobiliare in esame ne è parte. Sul posto è presente la parte esecutata [REDACTED], per l'IVG di Taranto è presente il **sig. Paolo Annunziato**, nessun altro è presente. L'appartamento è abitato dalla sig.ra Padalino Maria Antonella e dai suoi figli Angelo e Sabrina. Ho eseguito un rilievo planimetrico e fotografico del compendio immobiliare oggetto di espropriazione, al termine delle operazioni, ho redatto un verbale che, previa lettura ai presenti è stato da questi sottoscritto.

Operazioni preliminari

In data **20 dicembre 2024** a mezzo pec, ho inviato al **Dott. Andrea SISTO**, Amministratore del Condominio, una richiesta dati riferiti all'appartamento oggetto di espropriazione.

In data **02 gennaio 2025** l'Amministratore **Dott. A. SISTO** a mezzo pec mi ha inviato una sua nota riportando quanto segue: ".....l'immobile in oggetto non presenta situazione particolari pendenti a livello condominiale, né vincoli né procedimenti giudiziari per i quali il Condominio è legittimato attivo.

La quota condominiale ordinaria mensile ammonta ad **euro 24,50**, comprendente competenze amministratore, spese conto corrente postale forfettarie, pulizia androne e scale, luce scale e forza motrice forfettarie, ecc, calcolati su base annuale.

La Sig.ra Padalino mi ha comunicato per le vie brevi che sta per eseguire il bonifico della quota di dicembre 2024 e l'ultima bolletta di consumi idrici scaduta di euro 114,67. Allego prospetto dei versamenti dal 2021 ad oggi. Per il compendio immobiliare sopra detto nel corso dell'anno 2024 non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria; per cui la Sig.ra nulla deve per oneri pregressi ri-

conducibili a quote di ripartizioni straordinarie.....” - Per quanto qui fosse stato omissis si fa riferimento alla risposta con tabella allegata nella “documentazione varia allegato 5/6” del lavoro peritale.

Re individuazione del lotto di vendita														
LOTTO UNICO							Procedura N. 212 /2024							
Descrizione del bene														
Catasto Urbano - Comune di TARANTO Unità Immobiliare ubicata in Taranto alla VIA ICCO, n. 19/A, Piano secondo .-														
Fabbricato ad uso residenziale , non di lusso, senza ascensore - facente parte della palazzina ubicata in Taranto alla Via Icco, n. 19/A , posta al secondo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da quattro virgola cinque vani catastali (4,5 vani).														
Confine: nell'insieme con la detta via, con vano scala e con cortile interno, con proprietà Bruno, salvi se altri come meglio di fatto.														
Catasto Fabbricati: Comune di Taranto - foglio 244 , particella 1686 , sub 13 , Zona Censuaria 1 , Via ICCO, n. 19/A Piano 2^A , categoria A/3 , classe 2 , vani 4,5 , R.C. €. 395,09														
DATI ORIGINALI														
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
N.	Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori	
1		244	1686	13	1		A/3	2	4,5 VANI	Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte:** 84 mq	€ 395,09	VIA ICCO n. 19/A Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie	Annotazione	
N	CODICE FISCALE										DIRITTI E ONERI REALI			
1											(2) Proprietà 4 / 6			
2											(2) Proprietà 1 / 6			
3											Proprietà 1/6			
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/10/1016 Pubblico ufficiale (TA) Registrazione Volume 9990 n. 3215 registrato in data 03/10/2007 - DENUNCIA DI TA0091008 in atti dal 05/10/2017.										Sede TARANTO (TA) - UU Sede TARANTO NE Voltura n. 9674.1/2007 - Pratica n.		

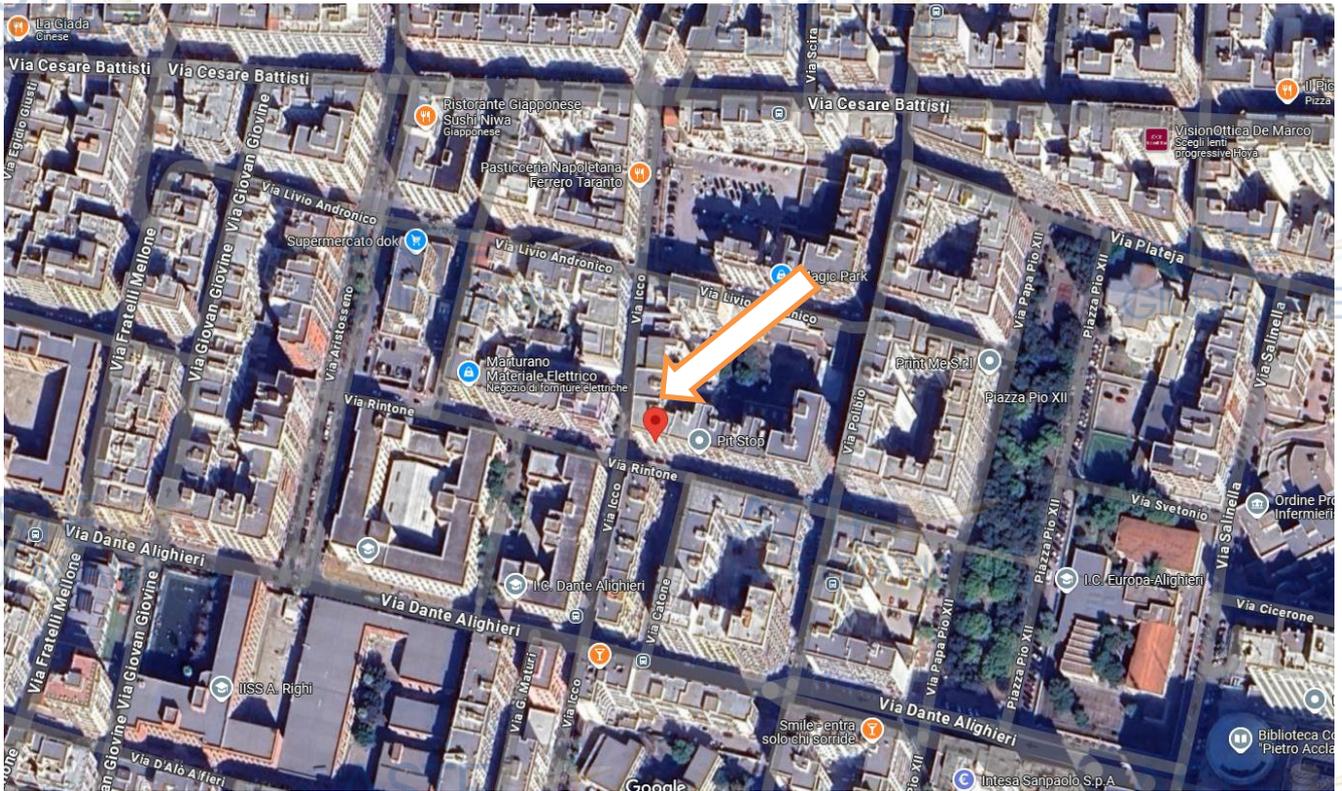
Caratteristica zona

Le unità immobiliari oggetto di espropriazione si trovano all'interno di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Taranto in Via Icco, n. 19/A. Il complesso edilizio si trova ubicato in zona semicentrale dell'abitato ed è dotato di tutti i servizi primari, con la presenza intensiva di fabbricati destinati a civile abitazione e attività commerciali.

Complesso edilizio

L'unità immobiliare è situata al secondo piano dell'edificio ubicato nel Comune di Taranto (TA) in VIA ICCO, n. 19/A.- L'edificio **non è dotato di ascensore** ed è composto da un piano terreno e cinque piani superiori.-

Ubicazione



Lotto Unico

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Appartamento situato al **secondo piano** di un edificio **senza ascensore** ubicato nel Comune di Taranto in VIA ICCO, n. 19/A, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale. L'abitazione nel suo interno si compone di una zona living (ingresso, salone, angolo cottura, pranzo), due vani letto e un bagno. All'interno del bagno è stato ricavato un piccolo ammezzato adibito a ripostiglio. L'appartamento è dotato di due balconi. Uno è prospiciente la sede stradale con accesso da entrambi i vani letto, l'altro è prospiciente il cortile interno con accesso dalla zona cottura-pranzo. Quest'ultimo balcone è chiuso con vetrate sostenute da un telaio in anticorodal anodizzato di colore bianco. All'interno della superficie del balcone è stato ricavato un piccolo ripostiglio. La parete perimetrale del balcone è rivestita con piastrelle per quasi tutta la sua altezza.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognante con allaccio alla rete dell'AQP e a quella del Gas cittadino per la sola cucina. Non è *dotata di impianto di riscaldamento*.

Le porte interne sono in legno tamburato, quelle esterne in alluminio anodizzato di colore bianco con tapparelle in pvc. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle. All'interno del bagno troviamo tutti i servizi igienici completi di rubinetteria. Le pareti dell'unità im-

mobiliare sono intonacate con intonaco per civile abitazione e tinteggiate. Sulla volta di copertura del bagno e sulle pareti perimetrali si notano macchie di umidità causate da condensa. Le stesse macchie si notano anche sulla copertura del balcone chiuso prospiciente il cortile interno. I materiali impiegati sono del tipo economico. -

Descrizione Consistenza Immobiliare

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è posta al secondo piano di una palazzina – senza ascensore – ubicata nel Comune di Taranto in VIA ICCO, n. 19/A, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

All'interno dell'appartamento troviamo: una zona living composta da ingresso- salone- zona cottura -pranzo, due vani letto e un bagno. L'appartamento è dotato di due balconi. Un balcone è prospiciente la sede stradale con accesso da entrambi i vani letto, l'altro è prospiciente il cortile interno con accesso dalla zona cottura-pranzo. Il balcone è chiuso con vetrate sostenute da un telaio in anticorodal anodizzato di colore bianco. All'interno della superficie del balcone è stato ricavato un piccolo ripostiglio. -

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 80,86**, per una superficie utile di circa **mq. 68,85**. All'interno del bagno nella parte iniziale è stato realizzato un abbassamento del soffitto, ricavando un piccolo ripostiglio della superficie utile di circa **mq. 1,56** corrispondente ad una superficie coperta di circa **mq. 1,60**. *L'unità abitativa è dotata di due balconi della superficie utile di circa **mq. 8,60** (2,52+6,08) corrispondente ad una superficie coperta complessiva di **mq. 9,40** oltre ad un piccolo ripostiglio esterno all'abitazione ricavato sul balcone (b) della superficie utile di circa **mq. 0,49** corrispondente ad una superficie coperta di circa **mq. 0,75**.* – *La superficie commerciale del compendio immobiliare in esame misura circa **mq. 84,67**.* -

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 244 – Particella 1686 - Sub 13 - Zona Censuaria 1 - Categoria A/3 - Classe 2^ - Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale: 86 mq. Totale: escluse aree scoperte**:* 84 mq. – Rendita **€. 395,09** – VIA ICCO, n. 19/A Piano 2^ -

in ditta

1. [REDACTED] - Proprietà 4 / 6
2. [REDACTED] - Proprietà 1 / 6
3. [REDACTED] - Proprietà 1 / 6

Confini

nell'insieme con la detta via, con vano scala, con cortile interno, con proprietà Bruno, salvi se altri come meglio di fatto.

Materiali e impianti

La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione è parte integrante dell'edificio ubicato nel Comune di Taranto (TA), in Via Icco, n. 19/A. 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. 35/40; le tramezzature interne hanno uno spessore di cm. 10. L'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognante ed è allacciata alla rete idrica e fognante dell'AQP e quella del gas cittadino per la sola cucina. *Non è dotata di impianto di riscaldamento.* Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni in alluminio anodizzati di colore chiaro con tapparelle in pvc. Il pavimento è realizzato con mattoni in ceramica. Il bagno è completo di sanitari e relativa rubinetteria, le pareti perimetrali sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti dell'unità immobiliare sono intonacate a civile abitazione e tinteggiate.

All'interno del bagno sulla volta di copertura e sulle pareti perimetrali si notano macchie di umidità causate da condensa. Le stesse macchie di umidità si notano sulla copertura del balcone (b) chiuso prospiciente il cortile interno. 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.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		244	1686	13	1		A/3	2	4,5 VANI	Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte:** 84 mq	€. 395,09	VIA ICCO n. 19/A Piano 2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
N	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]							[REDACTED]			(1) Proprietà 4 / 6		
2	[REDACTED]							[REDACTED]			(1) Proprietà 1 / 6		
3	[REDACTED]							[REDACTED]			(1) Proprietà 1 / 6		
DATI DERIVANTI DA		I MORTE) del 05/10/1016 Pubblico ufficiale (TA) Registrazione Volume 9990 n. 3215 registrato in data 03/10/2007 – DENUNCIA D TA0091008 in atti dal 05/10/2017.										Sede TARANTO (TA) – UU Sede TARANTO NE Voltura n. 9674.1/2007 – Pratica n.	

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 244 particella 1686 sub 13** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati- Direzione Provinciale di Taranto – **risulta conforme** alla consistenza immobiliare rilevata in loco.

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dalla **Dott.ssa Angelina LATORRACA**, Notaio in Taranto (TA) in data **13 novembre 2007** repertorio 123.149, è riportato quanto segue: *"la parte alienante, dichiara che l'immobile di cui al presente atto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 21967 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere tali da richiedere il rilascio di licenze edilizie, concessioni o permessi ad edificare o in sanatoria o D.I.A. ai sensi delle leggi suddette"*.

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **24.10.2024** 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 al Nulla-Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 291/1958 del 20.08.1958. Le difformità rilevate sono:

- 1) una diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) prolungamento balcone prospiciente Via Icco
- 3) chiusura del balcone (b) prospiciente il cortile interno con vetrata in anticorodal;
- 4) realizzazione di un ripostiglio sul balcone (b) descritto nel punto 3);
- 5) realizzazione di un ammezzato all'interno del bagno

Per regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo urbanistico occorre: demolire le opere di cui ai punti 3) e 4) (vetrata e ripostiglio) con la presentazione di una pratica edilizia al Comune di Taranto per il ripristino dello stato dei luoghi; le difformità elencate nei punti 1) e 2) possono essere oggetto di una pratica edilizia in sanatoria da inoltrare all'ufficio competente del Comune di Taranto. Per entrambe le pratiche occorre considerare dei costi per: Sanzione Amministrativa / oneri di urbanizzazione / costo di costruzioni / diritti di segreteria, onorario professionista, ecc. Nel determinare il valore unitario del compendio immobiliare oggetto di espropriazione ho tenuto conto delle somme occorrenti per regolarizzare sotto l'aspetto urbanistico l'appartamento in essere.

Agli atti del Comune risulta rilasciato in data 05.11.1959 per l'intero edificio (*piano terra e cinque piani superiori*) il certificato di abitabilità registrato al n. 688. Tale certificato non potrà essere preso in considerazione per l'unità immobiliare in esame perché l'appartamento risulta essere difforme rispetto al progetto approvato.-

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione è parte dell'edificio ubicato nel Comune di Taranto in Via ICCO, n. 19/A, Piano 2[^]

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

foglio **244** – Particella **1686 Sub 13**, Zona Censuaria **1** - Categoria **A/3** - Classe **2[^]** - Consistenza **4,5 vani** – Superficie Catastale Totale: 86 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 84 mq. – Rendita **€. 395,09** –

Via Icco, n. 19° - Piano 2[^]

in ditta

4. [REDACTED] - Proprietà 4 / 6
5. [REDACTED] - Proprietà 1 / 6
6. [REDACTED] - Proprietà 1 / 6

1. Al sig.r [REDACTED] nata a Taranto il [REDACTED] (già proprietaria di 3/6 indivisi), [REDACTED] Taranto [REDACTED] e [REDACTED] nata a Taranto il [REDACTED] la quota di **1/6 di piena proprietà ciascuno**, dell'immobile ubicato in Taranto **alla Via Icco, 19, piano secondo**, distinto nel catasto fabbricati al *foglio 244, p.la 1686 sub 13* (ex p.la 1189 sub 13), gli è pervenuta per successione legittima in morte di [REDACTED] a Taranto deceduto il [REDACTED] denuncia n. [REDACTED] volume n. [REDACTED], registrata a Taranto in data [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Taranto [REDACTED]

Si segnala: accettazione di eredità con beneficio di inventario del 06.11.2017 numero di repertorio 3774 / 2017 – TRIBUNALE DI TARANTO sede TARANTO trascritta in data 10/01/2018 ai nn. 575 / 450 a favore di

- [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Taranto deceduto in data [REDACTED]
2. Al sig. [REDACTED] nata a Taranto il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Taranto il [REDACTED], la quota di **un 1/2 ciascuno** in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli è pervenuto d [REDACTED] con atto di compravendita rogato dall'Avv Angelina LATORRACA, notaio in Taranto, in data **13/12/2007**, repertorio n. **123.149**, raccolta n. **18.742**, registrato a Taranto in data **19/12/2007 al n. 9914**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **20/12/2007 ai nn. 40182 / 26595.-**

3. Alla sig.r [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, come bene personale, gli è pervenuto dai sig. [REDACTED] e [REDACTED]

nata a [redacted] con atto di compravendita rogato dall'Avv Angelina LATORRACA, notaio in Taranto, in data **28/10/2004**, repertorio n. **102.608**, raccolta n. **14.942**, registrato a Taranto in data **15/11/2004 al n. 4280**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **15/11/2004 ai nn. 27540 / 18588**.

4. Ai sig.r [redacted] il [redacted], la quota pari a 1/2 ciascuno in piena proprietà, gli è pervenuta dal sig. DE GIORGIO Salvatore nato a Presicce (LE) il 04/07/1950 con atto di compravendita rogato dal dott. Eugenio GENTILE, notaio in Taranto, in data **11/12/1991**, repertorio n. **219.929**, raccolta n. **8585**, registrato a Taranto in data **30/12/1991 al n. 12430**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data **28/12/1991 ai nn. 22061 / 17862.-**

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 212 / 2024						
diritto	qt	perv. per	Denuncia n. Volume n.	Data di presenta- zione	data di trascr.	Nr/Part. Nr/Gen
Comune di Taranto (TA) <i>unità immobiliare ubicata in Via Icco, n. 19/A, piano 2^a foglio. 244, particella 1686 sub 13 (ex 1189 sub 13)</i>						
[redacted]	4/6	ATTO PER CAUSA DI MORTE DENUNCIA DI SUCCES- SIONE	3215 / 9990	03/10/2017	24/08/2018	14978/20776
[redacted]	1/6					
[redacted]	1/6					

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 244 part.IIa 1686 sub 13 (ex 1189 sub 13)						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
26595	40182	20/12/2007	Atto Notarile Pubblico Compravendita	[redacted] Proprietaria di 1/2 [redacted] Proprietario di 1/2	FRICELLI Luigina nata il 11/07/1941 a Taranto (TA)	Atto Notarile Pubblico del 13/12/2007 Rep. 123149 Notaio Angelina LATORRACA Sede TARANTO

ISCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 244 part.IIa 1686 sub 13 (ex 1189 sub 13)						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
9865	40183	20/12/2007	Ipoteca Volontaria	BANCA ITALEASE S.P.A. MILANO (MI)	[REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la	Atto Notarile Pubblico del 13/12/2007 Rep. 123150/18743 Notaio Angelina LATORRACA Sede TARANTO

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 244 part.IIa 1686 sub 13 (ex 1189 sub 13)						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
9147	11727	26/06/2015	Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili	BANCA POPOLARE SCARL VERONA	[REDACTED] [REDACTED] uo- ta di 1/2	ATTO GIUDIZIARIO del 04/05/2015 numero di repertorio 1596 / 2015 UFFICIALE GIUDIZIA- RIO DI TARANTO SEDE TARANTO

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 244 part.IIa 1686 sub 13 (ex 1189 sub 13)						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
450	575	10/01/2018	Atto per causa di morte Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario	[REDACTED]	[REDACTED]	ATTO GIUDIZIARIO del 04/05/2015 numero di reperto- rio 1596 / 2015 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TARANTO SEDE TARANTO

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 244 part.IIa 1686 sub 13 (ex 1189 sub 13)						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
14978	20776	24/08/2018	Atto per causa di morte Certificato di denuncia successione			ATTO AMMINISTRATIVO del 03/10/2017 numero di repertorio 3215/9990/17 TARANTO

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 244 part.IIa 1686 sub 13 (ex 1189 sub 13)						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
20249	27158	15/10/2021	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE DI PIGNORA- MENTO IMMOBILI	LEVITICUS SPV SRL ROMA per la quota di 1/1		ATTO GIUDIZIARIO del 15/09/2021, Numero di Repertorio 4472 - UFFICIALE GIUDIZIARIO - Sede TARANTO-

TRASCRIZIONE						
Comune di Taranto (TA) - compendio immobiliare - Fg 244 part.IIa 1686 sub 13 (ex 1189 sub 13)						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
14907	19680	26/07/2024	Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	LEVITICUS SPV SRL ROMA per la quota di 1/1	[REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 [REDACTED] per la quota di 1/6	ATTO GIUDIZIARIO del 29/05/2024, Numero di Repertorio 2697 - UFF.GIUD.CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ.DIST. TARANTO - Sede TARANTO (TA)

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 UNICO

Appartamento situato al **secondo piano** di un edificio **senza ascensore** ubicato nel Comune di Taranto in VIA ICCO, n. 19/A, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale. L'abitazione nel suo interno si compone di una zona living (ingresso, salone, angolo cottura, pranzo), di due vani letto e un bagno. All'interno del bagno è stato ricavato un ammezzato di modeste dimensioni adibito a ripostiglio. L'appartamento è dotato di due balconi.

Un balcone è prospiciente la sede stradale con accesso da entrambi i vani letto, l'altro è prospiciente il cortile interno con accesso dalla zona cottura-pranzo. Quest'ultimo balcone è chiuso con vetrate sostenute da un telaio in anticorodal anodizzato di colore bianco. All'interno della superficie del balcone è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

L'appartamento in esame misura una superficie coperta complessiva di circa **mq. 80,86**, per una superficie utile di circa **mq. 68,85**. All'interno del bagno attraverso un abbassamento del soffitto è stato ricavato un piccolo ripostiglio della superficie utile di circa **mq. 1,56** corrispondente ad una superficie coperta di circa **mq. 1,60**. *L'unità abitativa è dotata di due balconi della superficie utile di circa mq. 8,60 (2,52+6,08) corrispondente ad una superficie coperta complessiva di mq. 9,40 oltre ad un piccolo ripostiglio esterno all'abitazione ricavato sul balco-*

ne (b) della superficie utile di circa **mq. 0,49** corrispondente ad una superficie coperta di circa **mq. 0,75**. – La superficie commerciale del compendio immobiliare misura circa **mq. 84,67**. -

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 **244** – Particella **1686** - Sub **13** - Zona Censuaria **1** - Categoria **A/3** - Classe **2[^]** - Consistenza **4,5 vani** – Superficie Catastale Totale: 86 mq. Totale: escluse aree scoperte**: 84 mq. – Rendita **€. 395,09** – VIA ICCO, n. 19/A, Piano **2[^]** -

in ditta:

1. [REDACTED] - Proprietà 4 / 6
2. [REDACTED] - Proprietà 1 / 6
3. [REDACTED] * - Proprietà 1 / 6

Confini: nell'insieme con la detta via, con vano scala e con cortile interno, con proprietà Bruno, salvi 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 C4 – Semicentrale / PERIPLO VIA CUGINI / MAGNAGHI / ACTON / BATTISTI / MAGNA GRECIA / VIRGILIO / LEONIDA/ JAPIGIA/ NETTUNO/ MESSAPIA / CALABRIA** e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. Ho tenuto presente dello stato di conservazione e manutenzione attuale e dei costi necessari per avere l'unità immobiliare conforme sotto il profilo urbanistico. Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di assumere per l'immobile *un valore pari a €.* **600 / mq.** leggermente inferiore al valore massimo (€. 630/mq) previsto nella tabella OMI primo semestre 2024 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 84,67	600	€ 50 802,00

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
84,67	4,50	€. 381

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

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 381	12	4572

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 4572,18	5	€ 228,61

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 4572,18	€. 228,61	€. 4 343,57

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
€ 4 343,57	8,51	€. 51 040,79

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

Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale
	50 802,00	51 040,79	€ 50 921,39

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese Istrutt. Pratiche

dove:

spese istruttoria pratica

=

€. 0,00

Valore Commerciale	Spese Istrutt. Pratiche	VALORE DI MERCATO
€. 50 921,39	€ 0,00	€ 50 921,39



VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE € 50.921,39

arrotondato a **€ 51.000,000**

(Euro CINQUANTUNOMILA/00)

Manduria, li 03.01.2024

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni

