

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RAPPORTO
DI
VALUTAZIONE
CON OMISSIONE
DATI SENSIBILI**

**FALLIMENTO
N° 118/2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Ing. Pasquale Abalsamo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico del Dottore Ingegnere Pasquale Abalsamo

Sede Legale Via Karl Marx, n°19 - 85038 Senise (PZ)

Sede operativa Viale Siris, n° 122 - 75020 - Nova Siri Marina (MT)

Tel. 0835/877320 - Cell. 339/8188729

E-mail: pasquale@abalsamo.eu - P.E.C.: pasquale.abalsamo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI BARI

Procedimento: Fallimento n° 118/2023 – OMISISS -

Curatore fallimentare: Avv. Vincenzo Colaninno

G. D.: Dott. Giuseppe Marseglia

C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Senise, alla Via Karl Marx, n° 19, quale esperto stimatore nominato nel fallimento n° 118/2023 denominato "- OMISISS -, in risposta ai quesiti di cui al verbale di nomina del 21/06/2024 (Cfr. Allegato n° 1), produce la seguente perizia di stima così di seguito organizzata per una corretta e semplice illustrazione

- *Premessa;*
- *Individuazione dei beni immobili oggetto di stima;*
- *Accorpamento dei lotti;*
- *Descrizione del compendio immobiliare;*
- *Valutazione del compendio immobiliare;*
- *Riepilogo di stima;*
- *Schema bando di vendita.*

PREMESSA

A seguito di nomina quale esperto stimatore, lo scrivente, visto il ristretto tempo concesso per la consegna dell'elaborato peritale, procedeva alla redazione della relazione di stima, sulla scorta della documentazione già reperita a fronte della stima dell'immobile in ditta alla Società -. Nel prosieguo dell'attività di consulenza veniva richiesta ulteriore documentazione tecnica presso l'Agenzia del





Territorio di Taranto e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Taranto, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari all'identificazione catastale degli immobili, alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre ad accertare la conformità e vendibilità dei beni. Eseguita la fase di studio ed analisi della documentazione acquisita e redatta una bozza del rapporto di valutazione, in data 25 settembre 2024, veniva effettuato accesso sui luoghi di causa, per i rilievi del caso, utili alla valutazione della regolarità e conformità catastale ed edilizia. compiuta la fase di sopralluogo, veniva stilato il rapporto di valutazione definitivo, qui di seguito riportato.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione generale: ubicazione e zona

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di Taranto, comune italiano di 186.921 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia. Seconda città della regione per popolazione, situata nel Mare Ionio sull'omonimo golfo, è soprannominata la Città dei due mari, per la sua peculiare posizione a cavallo di Mar Grande e Mar Piccolo. La città è fisicamente divisa in tre parti: il borgo antico o città vecchia è situato su di un'isola, collegata da un'estremità attraverso il ponte di pietra che dà al quartiere industriale e dall'altro estremo dell'isola attraverso il ponte girevole porta al Borgo Umbertino. Il quartiere, noto con l'appellativo di Capo San Vito è una borgata nonché località balneare del comune di Taranto, situata sul capo omonimo della territorio comunale. L'attuale edilizia abitativa è di costruzione relativamente recente. Le zone di suddivisione sono:

- Praia a mare (Marechiaro)
- Tramonto (Arenile, Elioterapico MM sottufficiali, Villaggio Montello, Zona





Balene-Barone Mariano Liuzzi)

- Faro (Elioterapico MM ufficiali, Porticciolo)
- Lido - (-)
- Parco S.Vito (Centro)



Oggi la località di San Vito, nonostante il suo accorpamento forzato con le borgate di Talsano e Lama e la sua vocazione militare (poiché ospita alcune installazioni della Marina Militare) è da considerarsi un vero e proprio centro residenziale, nonché meta, a livello locale, di turismo balneare. In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** periferica
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Buona), Servizi per la collettività (Sufficiente);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano a 50 metri, Bus Extraurbano a 500 metri.



Identificazione catastale e consistenza

Il compendio immobile oggetto di valutazione, così come riportato in atti del procedimento ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato, è identificabile in n° 4 unità immobiliare, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nel comune di Taranto (TA), così identificate e censite in catasto fabbricati (Cfr. Allegato n° 2):

- 1. Immobile al piano terra ad uso abitazione**, riportato in catasto fabbricati del





comune di Taranto (TA), al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo A/3 di classe 3, superficie catastale di mq. 39,00, consistenza di vani 2,5 e rendita catastale di € 206,58.

2. Immobile al piano terra ad uso *garage*, riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto (TA), al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 10, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo C/6 di classe 3, superficie catastale di mq. 29,00, consistenza di mq. 24,00 e rendita catastale di € 80,57.

3. Immobile al piano terra ad uso *garage*, riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto (TA), al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 11, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo C/6 di classe 3, superficie catastale di mq. 34,00, consistenza di mq. 30,00 e rendita catastale di € 100,71.

4. Immobile al piano terra ad uso *garage*, riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto (TA), al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 12, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo C/6 di classe 3, superficie catastale di mq. 32,00, consistenza di mq. 29,00 e rendita catastale di € 97,35.

Diritti e quote reali di proprietà

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (*Cfr. allegato n° 2*).

1. Immobile ad uso abitazione riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto (TA) al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona 3, in ditta a:

➤ - OMISISS - nato a - il -.

2. Immobile ad uso *garage* riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto (TA) al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 10, zona 3, in ditta a:

➤ - OMISISS - nato a - il -.





3. Immobile ad uso garage riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto

(TA) al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 11, zona 3, in ditta a:

➤ - OMISISS - nato a - il -.

4. Immobile ad uso garage riportato in catasto fabbricati del comune di Taranto

(TA) al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 12, zona 3, in ditta a:

➤ - OMISISS - nato a - il -.

Ulteriori informazioni: stato di possesso, comproprietari e continuità delle trascrizioni

Le unità oggetto di stima, sono all'attualità libere da cose e persone, inoltre dalle ricerche effettuate non vi sono:

- comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie , enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Infine per tutti i beni oggetto di stima, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.





ACCORPAMENTO DEI LOTTI

Alla luce del sopralluogo ed accertamenti eseguiti, visto lo stato effettivo dei luoghi, considerato che ciascuna delle unità immobiliari sopra individuate costituisce unità catastale indipendente, nel presente rapporto di valutazione saranno individuati n° 4 distinti lotti, così distinti:

- Lotto 001 – Abitazione al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36;
- Lotto 002 – Autorimessa al foglio 279, particella n° 1417, sub. 10;
- Lotto 003 – Autorimessa al foglio 279, particella n° 1417, sub. 11;
- Lotto 004 – Autorimessa al foglio 279, particella n° 1417, sub. 12.



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 001 : IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – SUB 36

Identificazione catastale ed intestazione

Dalle risultanze catastali è emerso che l'unità oggetto di valutazione è identificabile in un unità immobiliare, così censita in catasto fabbricati:

- foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo A/3 di classe 3, superficie catastale di mq.39,00, consistenza di vani 2,5 e rendita catastale di € 206,58.

in ditta a:

- - OMISISS -, nato a - il - proprietario per 1/1 in forza di atto del 18/01/2021, n° 237 di rep., a rogito del Notaio Rigrone Lorenza.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che i dati catastali riportati in visura derivano da:

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- Variazione catastale del 30/09/2021 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 17/12/2020 - Variazione della destinazione;
- Variazione catastale del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 22/09/2011 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 22/09/2010 – Divisione;
- Variazione catastale del 11/08/2010 – Demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- Variazione catastale del 15/12/2004 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 15/12/2003 – Ampliamento e ristrutturazione;
- Variazione catastale del 16/01/1995 – Variazione toponomastica;
- Variazione catastale del 01/01/1992 – Variazione quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Analogamente, dalla documentazione ipocatastale reperita è emerso che la ditta catastale riportata in visura deriva da:

- Atto per prestazione in luogo dell'adempimento del 18/01/2021 a rogito del Notaio Rigrone Lorenza n° 237 di repertorio.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra ed accessibile da vano scala condominiale che da su area di corte comune, confina a NORD con altra unità, identificata come sub. 31, di cui ne condivide le strutture murarie divisorie, ad OVEST con vano scala condominiale, mentre a SUD e ad EST si affaccia su area di corte comune (cortile condominiale) asservita al complesso edilizio.





Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Taranto, è emerso che la planimetria in atti del catasto, a far data del 21/12/2020 (scheda n° TA0089234), corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. In ragione delle risultanze del sopralluogo si dichiara la conformità catastale.



Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità è all'attualità nelle disponibilità del sig. - OMISISS -.



Descrizione del bene di cui al lotto 001

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Suri n° 3 del quartiere San Vito del Comune di Taranto. Edificato in virtù del permesso di costruire n° 44/2006 del 29/02/2008, e successive varianti, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, e paramenti decorativi, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.



L'unità in oggetto è ubicata al piano terra ed accessibile da vano scala condominiale che dà sull'area di corte condominiale circostante. Censita ad abitazione, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale costituita da un vano principale che funge anche da ingresso, un locale igienico, una stanza da letto





oltre a disimpegno centrale di collegamento, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 39,00 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinte con pittura a tempera, fatta eccezione per i locali igienici e parte della zona d'ingresso ove sono presenti rivestimenti in ceramica. La pavimentazione interna è del tipo in monocottura di buon pregio per tutti gli ambienti, gli infissi esterni sono in PVC, con inserti in doppio vetro e persiane esterne in alluminio, la porta d'ingresso del tipo blindato, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole tamburate con rivestimento melaminico.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari a garantire il confort abitativo, quali impianto idrico/fognario, impianto elettrico e di riscaldamento, tutti dotati di regolare certificato di conformità. Non per ultimo si riporta che all'unità in oggetto è annessa un'area a parcheggio, ricompresa nella corte condominiale circostante lo stabile, identificata, così come riportato nel regolamento condominiale, con il numero 1.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

Vincoli ed oneri giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di





valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

- Trascrizione del 16/12/2019 n° 22532/31459, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a Rogito Ufficio Giudiziario Corte d'Appello di Lecce in data 26/11/2019 al n° 6562 di repertorio.

Documenti correlati:

Annotazione n° 2958 del 23/07/2020 - CANCELLAZIONE.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

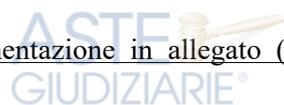
- Trascrizione del 07/01/2008 n° 318/197, derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 07/01/2008 n° 319/198, derivante da Costituzione di Vincolo di destinazione, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 28/01/2021 n° 1523/2016, derivante da Atto tra vivi di prestazione con trasferimento di diritti, a Rogito del Notaio Rigrione Lorenza in data 18/01/2021 al n° 237/201 di repertorio.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione in allegato (Cfr. Allegato n° 4).

Attuali e precedenti proprietari

Dal 18/01/2021 all'attualità

10
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 è in proprietà al sig. - OMISISS -, per la quota di 1/1, in forza di atto del 18/01/2021, n° 237 di repertorio, a rogito del Notaio Rigirone Lorenza, trascritto a Taranto in data 28/01/2021 al n° 2016 del R.G. e n° 1523 di R.P..



Dal 10/10/2007 al 18/01/2021



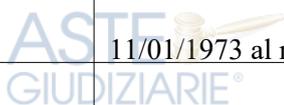
L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 era in proprietà alla Società - OMISISS -, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 10/10/2007, n° 33016 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Prospero, trascritto a Taranto in data 18/10/2007 al n° 31704 del R.G. e n° 20882 del R.P..



Dal 30/06/1987 al 10/10/2007



L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 derivante dalla demolizione e ricostruzione di unità abitativa censita in catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 26, sub. 1 era in ditta ai sigg. -, per edificazione su suolo di proprietà pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 23/12/1972, n° 53611 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Salvatore, trascritto a Lecce in data 11/01/1973 al n° 3400 del R.G. e n° 3277 del R.P..



Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Taranto è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità oggetto di stima





costituisce porzione, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n° 44 del 29/02/2008, rilasciato a - per lavori di demolizione di un fabbricato esistente (particella n° 26, del foglio n° 279) e realizzazione di un fabbricato composto da:

- piano terra in parte destinato a box auto (n° 5) asserviti a parcheggio, ed in parte destinato ad ufficio (n° 2 unità);
- piano primo destinato ad ufficio (n° 3 unità immobiliari);
- piano secondo, terzo e quarto destinati a civili abitazioni (n° 3 unità immobiliari per piano);
- piano mansarda destinato a locali tecnici.

Successivamente al Permesso originario sono state apportate delle modifiche a seguito di S.C.I.A. n° 151465 del 28/09/2010 e S.C.I.A n° 06418270721-01092020-1617 del 01/09/2020.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato opportunamente ragguagliate con la documentazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n° 44 e SCIA di cambio destinazione d'uso è emerso che lo stato dei luoghi pertanto si dichiara la conformità urbanistica ed edilizia.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà:

L'unità immobiliare in oggetto, costituisce porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, per il quale sono stati redatti regolamento condominiale e tabelle millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile.





Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

All'attualità l'unità è dotata dell'attestato di prestazione energetica (APE) recante una prestazione energetica di 62,57 kwh/m3anno (classe D), redatto in data 23/12/2020.



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna



LOTTO 002 : IMMOBILE AD USO AUTORIMESSA SUB. 10

Identificazione catastale ed intestazione

Dalle risultanze catastali è emerso che l'unità oggetto di valutazione è identificabile in un unità immobiliare, così censita in catasto fabbricati:

- foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 10, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo C/6 di classe 3, superficie catastale di mq.29,00, consistenza di mq. 24,00 e rendita catastale di € 80,57.

in ditta a:

- - OMISISS -, nato a - il - proprietario per 1/1 in forza di atto del 18/01/2021, n° 237 di rep., a rogito del Notaio Rigrone Lorenza.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 22/09/2011 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 22/09/2010 – Divisione;





- Variazione catastale del 11/08/2010 – Demolizione e ricostruzione di fabbricato;

- Variazione catastale del 15/12/2004 – Variazione di classamento;

- Variazione catastale del 15/12/2003 – Ampliamento e ristrutturazione;

- Variazione catastale del 16/01/1995 – Variazione toponomastica;

- Variazione catastale del 01/01/1992 – Variazione quadro tariffario;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Analogamente, dalla documentazione ipocatastale reperita è emerso che la ditta catastale riportata in visura deriva da:

- Atto per prestazione in luogo dell'adempimento del 18/01/2021 a rogito del Notaio Rigrone Lorenza n° 237 di repertorio.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra ed accessibile da ingresso che da su area di corte comune, oltre che da vano scala e atrio condominiale, confina a EST con altra unità, identificata come sub. 11, di cui ne condivide le strutture murarie divisorie, a SUD con atri condominiali identificati come sub. 9 e 29, ad OVEST e a NORD si affaccia su area di corte comune (cortile condominiale) asservita al complesso edilizio.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Taranto, è emerso che la planimetria in atti del catasto, a far data del 22/09/2010 (scheda n° TA0152167), corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. In ragione delle risultanze del sopralluogo si dichiara la conformità catastale.

Stato di possesso

14
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità è all'attualità nelle disponibilità del sig. - OMISISS -.

Descrizione del bene di cui al lotto 002

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Suri n° 3 del quartiere San Vito del Comune di Taranto. Edificato in virtù del permesso di costruire n° 44/2006 del 29/02/2008, e successive varianti, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, e paramenti decorativi, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità in oggetto è ubicata al piano terra ed accessibile oltre che da ingresso carrabile che dà sull'area di corte condominiale circostante, anche da corridoio e vano scala condominiale. Censita ad autorimessa, si presenta costituita da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 29,00 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo in monocottura mentre la porta d'ingresso del tipo blindato a serranda con meccanismo motorizzato di apertura e chiusura. L'unità, direttamente illuminata ed areata dalla porta di accesso è dotata del solo impianto elettrico. Per tutto quanto non riportato si





rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

Vincoli ed oneri giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

- Trascrizione del 16/12/2019 n° 22532/31459, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a Rogito Ufficio Giudiziario Corte d'Appello di Lecce in data 26/11/2019 al n° 6562 di repertorio.

Documenti correlati:

Annotazione n° 2958 del 23/07/2020 - CANCELLAZIONE.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 07/01/2008 n° 318/197, derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 07/01/2008 n° 319/198, derivante da Costituzione di Vincolo di destinazione, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;





- Trascrizione del 28/01/2021 n° 1523/2016, derivante da Atto tra vivi di prestazione con trasferimento di diritti, a Rogito del Notaio Rigrone Lorenza in data 18/01/2021 al n° 237/201 di repertorio.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione in allegato (Cfr. Allegato n° 4).

Attuali e precedenti proprietari

Dal 18/01/2021 all'attualità

L'unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 è in proprietà al sig. - OMISISS -, per la quota di 1/1, in forza di atto del 18/01/2021, n° 237 di repertorio, a rogito del Notaio Rigrone Lorenza, trascritto a Taranto in data 28/01/2021 al n° 2016 del R.G. e n° 1523 di R.P..

Dal 10/10/2007 al 18/01/2021

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 era in proprietà alla Società - OMISISS -, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 10/10/2007, n° 33016 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Prospero, trascritto a Taranto in data 18/10/2007 al n° 31704 del R.G. e n° 20882 del R.P..

Dal 30/06/1987 al 10/10/2007

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 derivante dalla demolizione e ricostruzione di unità abitativa censita in catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 26, sub. 1 era in ditta





ai sigg. - per edificazione su suolo di proprietà

pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 23/12/1972, n° 53611 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Salvatore, trascritto a Lecce in data 11/01/1973 al n° 3400 del R.G. e n° 3277 del R.P..



Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Taranto è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità oggetto di stima costituisce porzione, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n° 44 del 29/02/2008, rilasciato a - per lavori di demolizione di un fabbricato esistente (particella n° 26, del foglio n° 279) e realizzazione di un fabbricato composto da:

- piano terra in parte destinato a box auto (n° 5) asserviti a parcheggio, ed in parte destinato ad ufficio (n° 2 unità);
- piano primo destinato ad ufficio (n° 3 unità immobiliari);
- piano secondo, terzo e quarto destinati a civili abitazioni (n° 3 unità immobiliari per piano);
- piano mansarda destinato a locali tecnici.

Successivamente al Permesso originario sono state apportate delle modifiche a seguito di S.C.I.A. n° 151465 del 28/09/2010 e S.C.I.A n° 06418270721-01092020-1617 del 01/09/2020.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato opportunamente ragguagliate con la documentazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n° 44 è emerso che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto dichiarato e assentito negli elaborati grafici esaminati, pertanto si dichiara la conformità edilizia e urbanistica dell'unità oggetto di stima.





Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà:

L'unità immobiliare in oggetto, costituisce porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, per il quale sono stati redatti regolamento condominiale e tabelle millesimali.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

All'attualità l'unità in quanto destinata ad autorimessa non è soggetta agli obblighi di rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE).



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna



LOTTO 003 : IMMOBILE AD USO AUTORIMESSA SUB. 11

Identificazione catastale ed intestazione

Dalle risultanze catastali è emerso che l'unità oggetto di valutazione è identificabile in un unità immobiliare, così censita in catasto fabbricati:

- foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 11, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo C/6 di classe 3, superficie catastale di mq. 34,00, consistenza di mq. 30,00 e rendita catastale di € 100,71.

in ditta a:

- - OMISISS -, nato a - il - proprietario per 1/1 in forza di

atto del 18/01/2021, n° 237 di rep., a rogito del Notaio Rigrone Lorenza.





Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 22/09/2011 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 22/09/2010 – Divisione;
- Variazione catastale del 11/08/2010 – Demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- Variazione catastale del 15/12/2004 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 15/12/2003 – Ampliamento e ristrutturazione;
- Variazione catastale del 16/01/1995 – Variazione toponomastica;
- Variazione catastale del 01/01/1992 – Variazione quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Analogamente, dalla documentazione ipocatastale reperita è emerso che la ditta catastale riportata in visura deriva da:

- Atto per prestazione in luogo dell'adempimento del 18/01/2021 a rogito del Notaio Rigrone Lorenza n° 237 di repertorio.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra ed accessibile da ingresso che da su area di corte comune, oltre che da vano scala e disimpegno condominiale, confina a EST con altra unità, identificata come sub. 12, di cui ne condivide le strutture murarie divisorie, a SUD con corridoio condominiale identificato come sub. 29, ad OVEST





con altra unità, identificata come sub. 10, di cui ne condivide le strutture murarie divisorie e a NORD si affaccia su area di corte comune (cortile condominiale) asservita al complesso edilizio.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Taranto, è emerso che la planimetria in atti del catasto, a far data del 22/09/2010 (scheda n° TA0152167), corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. In ragione delle risultanze del sopralluogo si dichiara la conformità catastale.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità è all'attualità nelle disponibilità del sig. - OMISISS -.

Descrizione del bene di cui al lotto 003

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Suri n° 3 del quartiere San Vito del Comune di Taranto. Edificato in virtù del permesso di costruire n° 44/2006 del 29/02/2008, e successive varianti, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, e paramenti decorativi, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità in oggetto è ubicata al piano terra ed accessibile oltre che da ingresso





carrabile che dà sull'area di corte condominiale circostante, anche da corridoio e vano scala condominiale. Censita ad autorimessa, si presenta costituita da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 29,00 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo in monocottura mentre la porta d'ingresso del tipo blindato a serranda con meccanismo motorizzato di apertura e chiusura. L'unità, direttamente illuminata ed areata dalla porta di accesso è dotata del solo impianto elettrico.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

Vincoli ed oneri giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

- Trascrizione del 16/12/2019 n° 22532/31459, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a Rogito Ufficio Giudiziario Corte d'Appello di Lecce in data 26/11/2019 al n° 6562 di repertorio.

Documenti correlati:

Annotazione n° 2958 del 23/07/2020 - CANCELLAZIONE.





Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 07/01/2008 n° 318/197, derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 07/01/2008 n° 319/198, derivante da Costituzione di Vincolo di destinazione, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 28/01/2021 n° 1523/2016, derivante da Atto tra vivi di prestazione con trasferimento di diritti, a Rogito del Notaio Rigrone Lorenza in data 18/01/2021 al n° 237/201 di repertorio.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione in allegato (Cfr. Allegato n° 4).

Attuali e precedenti proprietari

Dal 18/01/2021 all'attualità

L'unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 è in proprietà al sig. - OMISISS -, per la quota di 1/1, in forza di atto del 18/01/2021, n° 237 di repertorio, a rogito del Notaio Rigrone Lorenza, trascritto a Taranto in data 28/01/2021 al n° 2016 del R.G. e n° 1523 di R.P..

Dal 10/10/2007 al 18/01/2021

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del





Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3
era in proprietà alla Società - OMISISS -, per la quota di 1/1, in forza di atto di
compravendita del 10/10/2007, n° 33016 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio
Prospero, trascritto a Taranto in data 18/10/2007 al n° 31704 del R.G. e n° 20882 del
R.P..



Dal 30/06/1987 al 10/10/2007



L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del
Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3
derivante dalla demolizione e ricostruzione di unità abitativa censita in catasto
fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 26, sub. 1 era in ditta
ai sigg. -, per edificazione su suolo di proprietà
pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 23/12/1972, n° 53611 di
repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Salvatore, trascritto a Lecce in data
11/01/1973 al n° 3400 del R.G. e n° 3277 del R.P..



Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di
Taranto è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità oggetto di stima
costituisce porzione, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n° 44 del
29/02/2008, rilasciato a - per lavori di demolizione di un fabbricato esistente
(particella n° 26, del foglio n° 279) e realizzazione di un fabbricato composto da:



- piano terra in parte destinato a box auto (n° 5) asserviti a parcheggio, ed in parte destinato ad ufficio (n° 2 unità);
- piano primo destinato ad ufficio (n° 3 unità immobiliari);
- piano secondo, terzo e quarto destinati a civili abitazioni (n° 3 unità)





immobiliari per piano);

- piano mansarda destinato a locali tecnici.

Successivamente al Permesso originario sono state apportate delle modifiche a seguito di S.C.I.A. n° 151465 del 28/09/2010 e S.C.I.A n° 06418270721-01092020-1617 del 01/09/2020.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato opportunamente ragguagliate con la documentazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n° 44 è emerso che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto dichiarato e assentito negli elaborati grafici esaminati, pertanto si dichiara la conformità edilizia e urbanistica dell'unità oggetto di stima.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà:

L'unità immobiliare in oggetto, costituisce porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, per il quale sono stati redatti regolamento condominiale e tabelle millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

All'attualità l'unità in quanto destinata ad autorimessa non è soggetta agli obblighi di rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna





LOTTO 004 : IMMOBILE AD USO AUTORIMESSA SUB. 12

Identificazione catastale ed intestazione

Dalle risultanze catastali è emerso che l'unità oggetto di valutazione è identificabile in un unità immobiliare, così censita in catasto fabbricati:

- foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 12, della zona censuaria n° 3, avente categoria catastale tipo C/6 di classe 3, superficie catastale di mq. 32,00, consistenza di mq. 29,00 e rendita catastale di € 97,35.

in ditta a:

- - OMISISS -, nato a - il - proprietario per 1/1 in forza di atto del 18/01/2021, n° 237 di rep., a rogito del Notaio Rigrone Lorenza.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 22/09/2011 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 22/09/2010 – Divisione;
- Variazione catastale del 11/08/2010 – Demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- Variazione catastale del 15/12/2004 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 15/12/2003 – Ampliamento e ristrutturazione;
- Variazione catastale del 16/01/1995 – Variazione toponomastica;
- Variazione catastale del 01/01/1992 – Variazione quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.





Analogamente, dalla documentazione ipocatastale reperita è emerso che la ditta catastale riportata in visura deriva da:

- Atto per prestazione in luogo dell'adempimento del 18/01/2021 a rogito del Notaio Rigirone Lorenza n° 237 di repertorio.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra ed accessibile da ingresso che da su area di corte comune, oltre che da vano scala e atrio condominiale, confina a EST con vano ascensore e altra unità identificata come sub. 31, di cui ne condivide le strutture murarie divisorie, a SUD con corridoio condominiale identificato come sub. 29, ad OVEST con altra unità identificata come sub. 11, di cui ne condivide le strutture murarie divisorie, e a NORD si affaccia su area di corte comune (cortile condominiale) asservita al complesso edilizio.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Taranto, è emerso che la planimetria in atti del catasto, a far data del 22/09/2010 (scheda n° TA0152167), corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. In ragione delle risultanze del sopralluogo si dichiara la conformità catastale.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità è all'attualità nelle disponibilità del sig. - OMISISS -.

Descrizione del bene di cui al lotto 003

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Suri n° 3 del quartiere San Vito del Comune





di Taranto. Edificato in virtù del permesso di costruire n° 44/2006 del 29/02/2008, e successive varianti, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, e paramenti decorativi, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità in oggetto è ubicata al piano terra ed accessibile oltre che da ingresso carrabile che dà sull'area di corte condominiale circostante, anche da corridoio e vano scala condominiale. Censita ad autorimessa, si presenta costituita da un unico ambiente avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 29,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo in monocottura mentre la porta d'ingresso del tipo blindato a serranda con meccanismo motorizzato di apertura e chiusura. L'unità, direttamente illuminata ed areata dalla porta di accesso è dotata del solo impianto elettrico.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale





quanto alle opere di finiture architettoniche esterne.

Vincoli ed oneri giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

- Trascrizione del 16/12/2019 n° 22532/31459, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a Rogito Ufficio Giudiziario Corte d'Appello di Lecce in data 26/11/2019 al n° 6562 di repertorio.

Documenti correlati:

Annotazione n° 2958 del 23/07/2020 - CANCELLAZIONE.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 07/01/2008 n° 318/197, derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 07/01/2008 n° 319/198, derivante da Costituzione di Vincolo di destinazione, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 28/01/2021 n° 1523/2016, derivante da Atto tra vivi di prestazione con trasferimento di diritti, a Rogito del Notaio Rigrone Lorenza in data 18/01/2021 al n° 237/201 di repertorio.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione in allegato (Cfr.





Allegato n° 4).

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 07/01/2008 n° 318/197, derivante da Atto unilaterale di obbligo edilizio, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio;
- Trascrizione del 07/01/2008 n° 319/198, derivante da Costituzione di Vincolo di destinazione, a Rogito del Notaio Mobilio Prospero in data 14/12/2007 al n° 33228/14885 di repertorio.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 18/01/2021 all'attualità

L'unità immobiliare di cui al lotto 002 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 è in proprietà al sig. - OMISISS -, per la quota di 1/1, in forza di atto del 18/01/2021, n° 237 di repertorio, a rogito del Notaio Rigirone Lorenza, trascritto a Taranto in data 28/01/2021 al n° 2016 del R.G. e n° 1523 di R.P..

Dal 10/10/2007 al 18/01/2021

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 era in proprietà alla Società - OMISISS -, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 10/10/2007, n° 33016 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Prospero, trascritto a Taranto in data 18/10/2007 al n° 31704 del R.G. e n° 20882 del





R.P..

Dal 30/06/1987 al 10/10/2007

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36, zona censuaria n° 3 derivante dalla demolizione e ricostruzione di unità abitativa censita in catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio n° 279, particella n° 26, sub. 1 era in ditta ai sigg. -, per edificazione su suolo di proprietà pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 23/12/1972, n° 53611 di repertorio, a rogito del Notaio Mobilio Salvatore, trascritto a Lecce in data 11/01/1973 al n° 3400 del R.G. e n° 3277 del R.P..

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Taranto è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità oggetto di stima costituisce porzione, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n° 44 del 29/02/2008, rilasciato a - per lavori di demolizione di un fabbricato esistente (particella n° 26, del foglio n° 279) e realizzazione di un fabbricato composto da:

- piano terra in parte destinato a box auto (n° 5) asserviti a parcheggio, ed in parte destinato ad ufficio (n° 2 unità);
- piano primo destinato ad ufficio (n° 3 unità immobiliari);
- piano secondo, terzo e quarto destinati a civili abitazioni (n° 3 unità immobiliari per piano);
- piano mansarda destinato a locali tecnici.

Successivamente al Permesso originario sono state apportate delle modifiche a seguito di S.C.I.A. n° 151465 del 28/09/2010 e S.C.I.A n° 06418270721-01092020-





1617 del 01/09/2020.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato opportunamente ragguagliate con la documentazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n° 44 è emerso che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto dichiarato e assentito negli elaborati grafici esaminati, pertanto si dichiara la conformità edilizia e urbanistica dell'unità oggetto di stima.



Altre informazioni per l'acquirente



Millesimi di proprietà:

L'unità immobiliare in oggetto, costituisce porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, per il quale sono stati redatti regolamento condominiale e tabelle millesimali.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è accessibile.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

All'attualità l'unità in quanto destinata ad autorimessa non è soggetta agli obblighi di rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE).



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna



VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di





estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i





seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello





stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
 - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani





accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Taranto) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2023, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo. Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, viste





1. le pubblicazioni OMI dell' Agenzia delle Entrate

€ 1.450 – 1.750 per abitazioni in ottimo stato;

€ 300 – 880 per autorimesse/box;

2. le pubblicazioni del Borsino Immobiliare

€ 1.425 per abitazioni in ottimo stato

€ 617 per autorimesse/box

€ 265 per posti auto scoperti

3. le caratteristiche della zona

"zona periferica, ma apprezzabile dal punto di vista architettonico e di vivibilità"

4. le caratteristiche dell'immobile

"buone caratteristiche architettoniche e distribuzione degli ambienti, buona dotazione degli accessi e sufficiente luminosità"

5. lo stato di manutenzione

"ottimo stato di manutenzione, ottime rifiniture arricchite da elementi architettonici tipici di residenza signorile"

6. le caratteristiche del mercato immobiliare

"caratterizzata da una elevata domanda contrapposta scarsità di immobili disponibili"

per le unità in oggetto, è congruo adottare i seguenti valori medio di mercato:

- € 1.500,00 al mq. per le abitazioni;
- € 600,00 per autorimesse e box
- € 265,00 per posti auto scoperti

VALUTAZIONE DEL LOTTO 001

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con





referimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 001, costituito da unità immobiliare censita ad ufficio/studi privati, con annesso posto auto scoperto ricompreso nella corte condominiale circostante il complesso edilizio.



Consistenza

LOTTO 001 - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36				
Destinazione		Superficie reale (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
ABITAZIONE	Soggiorno/Cucina	17,00	1,1	18,70
	Disimpegno	1,90	0,5	0,80
	Bagno	4,09	1,1	4,49
	Letto	13,65	1,1	15,01
Totale superficie unità				39,00
Accessorio				
Posto auto scoperto n° 1				10,00

Valutazione

Identificazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Unità immobiliare - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36	39,00	1.500,00	€ 58.500,00
Accessorio - Posto auto scoperto - identificato come n° 1	10,00	265,00	€ 2.650,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 61.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.150,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO 002

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 002, costituito da autorimessa di mq. 29,00 complessivi.



Consistenza

LOTTO 002 - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 10			
Destinazione	Superficie reale (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Autorimessa	29,00	1,0	29,00
Totale superficie unità			29,00

Valutazione

Identificazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Unità immobiliare - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 10	29,00	600,00	€ 17.400,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 17.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.400,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO 003

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 003, costituito da autorimessa di mq.34,00 complessivi.

Consistenza

LOTTO 003 - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 11			
Destinazione	Superficie reale (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Autorimessa	34,00	1,0	34,00
Totale superficie unità			34,00

Valutazione

Identificazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Unità immobiliare - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 11	34,00	600,00	€ 20.400,00



Stima comparativa parametrica del lotto	€ 20.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.400,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO 004

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 004, costituito da autorimessa di mq. 29,00 complessivi.

Consistenza**LOTTO 004 - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 12**

Destinazione	Superficie reale (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Autorimessa	32,00	1,0	32,00
Totale superficie unità			32,00

Valutazione

Identificazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Unità immobiliare - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 12	32,00	600,00	€ 19.200,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 19.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.200,00

RIEPILOGO DI STIMA

<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
------------------	-------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



LOTTO 001	Abitazione - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 36 con annesso posto auto scoperto	39,00 +parcheggio scoperto	€ 61.150,00	€ 61.150,00
LOTTO 002	Autorimessa - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 10	29,00	€ 17.400,00	€ 17.400,00
LOTTO 003	Autorimessa - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 10	34,00	€ 20.400,00	€ 20.400,00
LOTTO 004	Autorimessa - Foglio n° 279, particella n° 1417, sub. 10	32,00	€ 17.400,00	€ 19.200,00
Valore complessivo del compendio immobiliare				€ 118.150,00

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerate le peculiarità dei beni indicati in precedenza, risulta pienamente compatibile con le condizioni di mercato del momento ed i prezzi praticati per i beni ricadenti nella zona di ubicazione.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati e dei documenti forniti dall'amministratore unico della fallita Società. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Inoltre, lo scrivente dichiara che:

- la versione dei fatti presentata in relazione è corretta al meglio delle proprie conoscenze;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate;



- di non aver alcun interesse verso i beni in questione.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e dei rispettivi allegati ed ogni riferimento allo stesso o alle analisi in esso contenute, senza il consenso scritto del sottoscritto.

SCHEMA BANDO DI VENDITA

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lotto 001

Vendita quota di proprietà di 1/1 di unità immobiliare censita ad abitazione con annesso posto auto scoperto, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 39,29, posta al piano terra di complesso edilizio ubicato alla Via Suri n° 3 del Comune di Taranto, riportata in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 279, particella n° 1417 sub. sub. 36 della zona censuaria n° 3.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 61.150,00**

Lotto 002

Vendita quota di proprietà di 1/1 di unità immobiliare censita ad autorimessa, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 29,00, posta al piano terra di complesso edilizio ubicato alla Via Suri n° 3 del Comune di Taranto, riportata in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 279, particella n° 1417 sub. sub. 10 della zona censuaria n° 3.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 19.400,00**

Lotto 003

Vendita quota di proprietà di 1/1 di unità immobiliare censita ad autorimessa, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 32,00, posta al piano terra di complesso edilizio ubicato alla Via Suri n° 3 del Comune di





Taranto, riportata in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 279, particella n° 1417
sub. sub. 11 della zona censuaria n° 3.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 20.400,00**

Lotto 004

Vendita quota di proprietà di 1/1 di unità immobiliare censita ad
autorimessa, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 32,00, posta
al piano terra di complesso edilizio ubicato alla Via Suri n° 3 del Comune di
Taranto, riportata in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 279, particella n° 1417
sub. sub. 12 della zona censuaria n° 3.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 19.200,00**

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e
rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la
presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Taranto, 25/09/2024

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: Verbali di nomina e Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezione ipocatastale;

Allegato n° 5: Titoli edilizi;

Allegato n° 6: Altra documentazione.

