

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Procedimento di esecuzione immobiliare n°10/2025 R.G.E.*

*Promosso da:*

[REDACTED]

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di TARANTO  
Doti. Ing.  
SPINOSA PASQUALE  
N. 539

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°10/2025 promosso da:

" [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo 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 comma 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 ipotecario;*

*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 fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno 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 i 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 dichiarazioni 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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 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 47/1985.*

*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 contratto 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 issata 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. Specifici 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 percorso 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 espresse e compiute indicazioni del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interne 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 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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 gli 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 regolarmente, 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, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limiti di cui alla l.n.675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

<b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b>		
<b>Proc. n°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Descrizione bene</b>
<b>Comune di Taranto</b>		
<b>10/2025</b>		Fabbricato Locale Sportivo con fini di lucro sito in Taranto in via per Monteiasi 8100 identificato nel NCEU la foglio 145 particella 464 cat. D/6 piano T, in ditta [REDACTED]
		Terreno sito in Taranto in via per Monteiasi 8100 identificato nel NCT al foglio 145 particella 464 Ente Urbano di Ha 01.29.65
		Terreno sito in Taranto in via per Monteiasi 8100 identificato nel NCT al foglio 145 particella 45 di are 26.08 in ditta [REDACTED]
		Terreno sito in Taranto in via per Monteiasi 8100 identificato nel NCT al foglio 145 particella 389 di are 14.73 [REDACTED]
		Terreno sito in Taranto in via per Monteiasi 8100 identificato nel NCT al foglio 145 particella 923 (ex particella 36 giusta frazionamento del 19/05/2015 pratica n.Ta0091705.1/2015) di Ha 01.18.77 in ditta [REDACTED]

### **Sopralluoghi**

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 04/03/2025

unitamente all'Avv. Rosanna CAIAZZO, Ausiliario del G.E.. All'appuntamento era presente il sig. [REDACTED], [REDACTED], che ha consentito l'accesso ai luoghi e coadiuvato il CTU nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da verbale riportato **all'allegato 5**.

### ***Situazione catastale (all. 2 e 3)***

Dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi e quelli riportati nelle planimetrie catastali sono emerse difformità consistenti nella rimozione del deposito n.2 di 29,20mq utili, in variazioni interne nella palazzina spogliatoi e nello spostamento del campo da gioco. Con autorizzazione del G.E. del 04.045.2025 lo scrivente ha regolarizzato la situazione catastale aggiornando la mappa con la procedura PREGEO e la planimetria catastale con i dati censuari utilizzando la procedura DOCFA. A seguito delle variazioni apportate la mappa è stata corretta e la p.lla 464 del foglio 145 è stata aggiornata attraverso l'introduzione del sub 1 della stessa particella con i nuovi dati censuari. La documentazione prodotta e l'incarico del G.E. sono riportati agli allegati 2 e 3.

### ***Individuazione dei lotti***

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente unico lotto di vendita.

<b><i>Individuazione dei lotti</i></b>		
<b><i>Proc. n°</i></b>	<b><i>Lotto</i></b>	<b><i>Descrizione bene</i></b>
		<b><i>Comune di Tarato</i></b>

10/2025

1

**Piena proprietà** del complesso sportivo di complessivi 28.923,00mq catastali in Taranto al q.re Paolo VI, con accesso dalla via G. Miglioli nn.260/261, **formato da un campo gioco** regolamentare delle dimensioni 60,00mt x 100,00mt, **palazzina spogliatoi, deposito e sala ricreativa, oltre a spazi per il pubblico, aree a verde ed un'area di parcheggio di circa 6.985,00mq alla quale si accede dalla detta via G. Miglioli.**

**Nella palazzina spogliatoi** di 195,00mq coperti sono allocati n.4 spogliatoi per i giocatori, n.1 spogliatoio per arbitri, la direzione, l'infermeria, la sala idrica e servizi igienici per il pubblico.

**Il deposito** occupa una superficie coperta di 31,50mq e viene utilizzato sia come magazzino sia come locale pompe per l'annaffiamento del campo da gioco.

**La sala ricreativa** si sviluppa su di una superficie coperta di 87,00mq, si compone di un ampio vano di 53,45mq, servizi igienici di 12,90mq e un locale di sgombero di 11,05mq.

**Le aree a verde** sono disposte lungo il perimetro del campo da gioco mentre lo spazio per gli spettatori è ricavato nella parte a nord, sud ed est del campo.

**L'area di parcheggio ha accesso dalla via Miglioli**, è situata ad est dell'intero complesso sportivo, occupa una superficie di circa 6.985,00mq, è completamente pavimentata con conglomerato bituminoso ed è separata dall'impianto sportivo da una recinzione. L'area di parcheggio viene utilizzata per un giorno alla settimana come area mercatale dal comune di Taranto **con contratto di locazione ad oggi scaduto.**

**Completa il complesso sportivo** una cisterna in cemento armato alimentata da un pozzo artesiano allocato nella parte a nord-ovest dell'area, dalla quale attingono le pompe ubicate nel deposito per annaffiare il campo da gioco.

10/2025	1	<p><b>Il complesso sportivo</b> è allacciato alle reti elettrica, telefonica e idrico-fognante dell'AQP. L'area di parcheggio, utilizzata come area mercatale <b>per un giorno alla settimana, più precisamente "il giovedì mattina"</b>, è locata al comune di Taranto con contratto stipulato in data 01/02/2012, registrato l'11/02/2012 al n.1259 serie 3 e scaduto il 20/04/2016.</p>
---------	---	--

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>I</i>	145	464	1	D/6			€ 5.922,00
In ditta: [REDACTED]							

<i>Catasto terreni – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>I</i>	145	45	Pasc. Cesp.	U	Are 26.08	€ 3,37	€ 1,62
		389	Seminativo	4	Are 14.73	€ 4,56	€ 3,42
		923	Seminativo	5	Ha 1.18.77	€ 21,47	€ 24,54
In ditta: [REDACTED]							
<i>I</i>	145	464	Ente urbano		Ha 1.29.65		

***Lotto unico – complesso sportivo in Taranto,  
q.re Paolo VI alla via G. Miglioli nn.260-261***

***N.C.E.U. Fg. 145 p.lla 464 sub. 1***

***N.C.T. fg. 145 p.lle 45, 389, 464 e 923***

***Descrizione sintetica:*** Piena proprietà del complesso sportivo di complessivi 28.923,00mq catastali in Taranto al q.re Paolo VI, con accesso dalla via G. Miglioli nn.260/261, **formato da un campo da gioco** regolamentare delle dimensioni 60,00mt x 100,00mt, **palazzina spogliatoi, deposito e sala ricreativa, oltre a spazi per il pubblico, aree a verde ed un'area di parcheggio** di circa 6.985,00mq alla quale si accede dalla detta via G. Miglioli.

**Nella palazzina spogliatoi** di 195,00mq coperti sono allocati n.4 spogliatoi per i giocatori, n.1 spogliatoio per arbitri, la direzione, l'infermeria, la sala idrica, servizi igienici per il pubblico.

**Il deposito** occupa una superficie coperta di 31,50mq e viene utilizzato sia come magazzino sia come locale pompe per annaffiare il campo da gioco.

**La sala ricreativa** si sviluppa su di una superficie coperta di 87,00mq, si compone di un ampio vano di 53,45mq, servizi igienici di 12,90mq e un locale di sgombero di 11,05mq.

**Le aree a verde** sono disposte lungo il perimetro del campo da gioco mentre lo spazio per gli spettatori è ricavato nella parte a nord, sud ed est del campo da gioco.

**L'area di parcheggio** è situata ad est dell'intero complesso sportivo, occupa una superficie di circa 6.985,00mq, è completamente pavimentata con conglomerato bituminoso ed è separata dall'impianto sportivo con una recinzione. L'area di parcheggio, utilizzata come area mercatale **per un giorno alla settimana, più precisamente "il giovedì mattina"**, è locata al [REDACTED] con contratto stipulato in data **01/02/2012, registrato l'11/02/2012 al n.1259 serie 3 e scaduto il 20/04/2016.**

**Completa il complesso sportivo** una cisterna in cemento armato, alimentata da un pozzo artesiano allocato nella parte a nord-ovest dell'area, dalla quale attingono le pompe ubicate nel deposito per annaffiare il campo da gioco. **L'autorizzazione originaria del pozzo artesiano è stata rilasciata dalla regione Puglia con Concessione n. 71 del 13.07.2010. Per modifica di normativa i rinnovi delle Concessioni sono passate di competenza alla Provincia di Taranto alla quale è stata inoltrata da parte della società esecutata l'ultima richiesta di rinnovo in data 13.11.2019 con scadenza al 13.11.2023. Ad oggi non risultano richieste di rinnovo per il periodo 2023-2027. Per**

utilizzare l'acqua del pozzo artesiano l'aggiudicatario dovrà, pertanto, provvedere alla voltura e alla richiesta di rinnovo con un esborso economico prevedibile di € 1.000.00, già comprensivo di spese tecniche, del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Il complesso sportivo è allacciato alle reti elettrica, telefonica e idrico-fognante dell'AQP.



*FOTO – foto aerea*

#### ***Caratteristiche zona (all. 1/a)***

L'immobile ricade nella periferia quartiere di Paolo VI, in un'area completamente urbanizzata, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla seconda metà degli anni '70 del secolo scorso ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, reti di servizi e vi si trovano esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. Il complesso sportivo è allacciato ai pubblici servizi presenti nella zona.

#### ***DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)***

##### **Il Campo da gioco**

Il campo da gioco ha forma rettangolare, dimensioni lorde 65,00m x 107,00m, dimensioni nette di 60,00m x 100,00m ed è completamente recintato con rete metallica ancorata a paletti in ferro inghisati in un cordolo di calcestruzzo di fondazione. Sui lati est ed ovest

sono posizionati pali in acciaio zincato per l'illuminazione notturna.

**Il campo da gioco è in “erba artificiale” sistemata su terreno vegetale compattato ed è dotato di impianto drenante** costituito da tubazioni in PVC collegate ad un collettore perimetrale provvisto di pozzetti di ispezione. Il terreno di gioco viene periodicamente umidificato con apposito impianto alimentato da elettropompe che attingono dalla cisterna interrata situata ad ovest della palazzina spogliatoi, alimentata a sua volta dal pozzo artesiano.

**Il campo da gioco è “omologato” per l'attività agonistica della Lega Nazionale Dilettanti e del settore Giovanile Scolastico nel rispetto delle misure consentite dal regolamento di categoria. L'attestato di omologazione è riportato all'allegato 4/d e risulta valido fino al 07/05/2024. Dovrà, pertanto, essere rinnovato con una spesa prevedibile di circa € 5.000,00, della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.**

#### **La Palazzina spogliatoi**

Occupava una superficie coperta di 195,00mq e si compone di spogliatoi per i giocatori, provvisti di docce e servizi igienici, spogliatoi per arbitri, infermeria, direzione, sala idrica e servizi igienici per il pubblico per una superficie utile di 168,55mq. **La palazzina è regolarmente omologata fino al 01/02/2026. L'attestato di omologazione è riportato all'allegato 4/d.**

#### **La Sala ricreativa**

La sala ricreativa è ricavata in un fabbricato di forma rettangolare avente superficie coperta di 87,00mq e si compone di una sala di 53,45mq, un servizio igienico di 12,90mq ed un deposito di 11,05mq.

#### **Il deposito**

Occupava una superficie coperta di 31,50mq e viene utilizzato sia come magazzino sia come locale pompe per annaffiare il campo da gioco.

#### **L'area di parcheggio (all. 5/b)**

E' un'area posta a est del campo da gioco, ha accesso dalla via G. Miglioli, si estende per circa 6.985,00mq ed è completamente asfaltata, è dotata di marciapiedi e di pubblica illuminazione. Per un giorno alla settimana, precisamente **“il giovedì mattina”**, l'area di parcheggio viene utilizzata dal [REDACTED] come [REDACTED] in forza del contratto di locazione stipulato in data 01/02/2012, registrato l'11/02/2012 al n.1259 serie

**Servitù – stazione di telecomunicazioni (all. 5/c)**

Con atto stipulato dal notaio [REDACTED] del 10/06/2015, la Società Esecutata ha alienato in diritto di superficie della durata di 25 anni una porzione dell'area di proprietà di 120,00mq, distinta in catasto al fg. 145 di Taranto dalla particella 924 di are. [REDACTED]

A detta area, esclusa dal pignoramento, si accede a piedi e con mezzi meccanici dal viale del Lavoro attraverso una striscia di terreno della larghezza di 3,00m e della lunghezza di 12,00m insistente sulla particella 923 che si origina dal predetto viale e arriva fino all'area alienata, sulla quale è stata costituita una servitù di passaggio. Su detta particella, inoltre, sarà costituita una servitù di cavidotto per il mantenimento e la manutenzione dei cavi interrati ed aerei. Il prezzo convenuto tra le parti è stato di € 58.000,00, quello versato di € 54.995,15 per tenere conto dei canoni di locazione già riscossi dalla Società Esecutata in forza del contratto di locazione già in essere con la società acquirente sottoscritto in data 06/02/2010, registrato a Milano il 21/02/2010 al n.700 serie 3 in rinnovazione e sostituzione del precedente contratto sottoscritto il 28/04/2005 e registrato a [REDACTED]

[REDACTED]. Dalla vendita del diritto di superficie sono esclusi tutti gli impianti e le opere già realizzate dalla Società acquirente. **Il tutto come meglio specificato nell'atto notarile e nella planimetria allegata all'atto stesso nella quale sono evidenziati il passaggio ed il cavidotto riportati all'allegato 5/c.**



**FOTO – spogliatoi e servizi**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**FOTO – spogliatoi e servizi**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**FOTO – locale tecnico**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
*FOTO – circolo ricreativo*



ASTE GIUDIZIARIE®  
*FOTO – deposito*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**FOTO – campo da gioco**



**FOTO – area di parcheggio**





**FOTO – aree a verde**

**FOTO – cisterna e pozzo**



**FOTO – allacciamenti ai pubblici servizi**





**FOTO – antenna per le telecomunicazioni  
e servizi di passaggio**

### ***Materiali ed impianti***

La palazzina spogliatoi ha strutture in cemento armato e murature esterne ed interne in conci di tufo ed è rifinita con pavimenti e rivestimenti in ceramica ed intonaci sulle pareti finite a stucco e tinteggiate. Gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le porte interne sono con telaio in alluminio completati con pannelli di bachelite. Gli infissi esterni sono prevalentemente in metallo. La sala ricreativa è realizzata con strutture esterne costituite da pannelli in acciaio zincato e finiture interne costituiti da intonaci finiti a stucco, pavimenti in brecciato di marmo e bussole interne in legno tamburato. Il servizio igienico della sala ricreativa ha finiture simili a quelle dei servizi igienici della palazzina spogliatoi. Il deposito è realizzato con strutture portanti in muratura e copertura con solaio latero-cementizio. Il pavimento è in massetto di cemento liscio e gli intonaci sono privi dello strato di finitura. All'intradosso del solaio di copertura sono state riscontrate macchie di umidità dovute ad infiltrazioni. La palazzina spogliatoi e la sala ricreativa sono dotate di impianti elettrici, telefonici, idrici e di scarico delle acque reflue. Il deposito è dotato solo di impianto elettrico.

### ***Stato manutentivo***

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di ammaloramento degli intonaci, dei pavimenti e delle strutture, ad eccezione di modeste infiltrazioni dal solaio di copertura del deposito. Buono nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione.

<b><i>Superfici del bene</i></b>	
<b><i>Spogliatoi</i></b>	<b><i>Superficie utile</i></b>
Spogliatoio atleti	20,00mq

Spogliatoio atleti	19,05mq
Spogliatoio atleti	20,00mq
Spogliatoio atleti	21,60mq
Anti_w.c.	6,60mq
Wc	2,40mq
Docce	8,85mq
Docce	9,30mq
Anti-wc	7,30mq
Wc	2,40mq
Primo soccorso	12,90mq
Doccia	1,10mq
Wc	1,90mq
Anti_w.c.	6,00mq
Wc	2,70mq
Spogliatoio arbitri	8,10mq
Wc	3,50mq
Doccia	1,60mq
Locale tecnico	6,25mq
Locale tecnico	7,00mq
<b>Totale</b>	<b>168,55mq</b>
<b>Sup. coperta</b>	<b>195,00mq</b>
<b>Circolo ricreativo</b>	<b>Sup. utile</b>
Sala	53,45mq
Vano	11,05mq
Anti_w.c.	9,50mq
Wc	3,40mq
<b>Totale</b>	<b>77,40mq</b>
<b>Sup. coperta</b>	<b>87,00mq</b>
<b>Magazzino</b>	<b>Sup. non residenziale</b>
Deposito – loc. pompe	23,75mq
<b>Sup. coperta</b>	<b>31,50mq</b>

#### Confini

L'immobile nel complesso confina ad ovest con via Murri, a nord con via del Lavoro, ad

est con via Miglioli, a sud con condominio C. [REDACTED]

<i>Catasto urbano (all. 3)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>I</i>	145	464	1	D/6			€ 5.922,00
In ditta: [REDACTED]							

<i>Catasto terreni (all. 3)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>I</i>	145	45	Pasc. Cesp.	U	Are 26.08	€ 3,37	€ 1,62
		389	Seminativo	4	Are 14.73	€ 4,56	€ 3,42
		923	Seminativo	5	Ha 1.18.77	€ 21,47	€ 24,54
In ditta: [REDACTED]							
<i>I</i>	145	464	Ente urbano		Ha 1.29.65		

#### *Situazione urbanistica (allegato 4)*

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Taranto i suoli corrispondenti in Catasto al **Foglio di Mappa n° 145 P.lle n° 45/389/464/923** rientrano nella “Zona Residenziale” in applicazione alla Legge 18.04.1962 n° 167 Comprensorio n° 1 e 2, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 152 del 11.03.1974, resa esecutiva con presa d’atto del CO.RE.CO. n° 8468 del 29.04.1984 e decaduto ai sensi di legge dal 28.04.1992, con la seguente destinazione: “Aree destinate a parchi giochi e sports – spazi di verde attrezzato”; una porzione della p.lle n. 923 è “destinata a strada di progetto”. Tutte le Particelle rientrano in un’area individuata con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 519 del 29.01.2007 per la realizzazione di “Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie” (P.I.R.P.), ambito di intervento Paolo VI, ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n° 870/2006 integrata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 1542/2006. **Nell’ambito del P.P.T.R.** i suoli non risultano assoggettati ad alcun regime vincolistico di tutela e **non sono gravati da usi civici. Le P.lle n° 389 e 464**

sono interessate marginalmente da: “corsi d’acqua obliterato” riportati nella Carta Idro-geomorfologica di cui alla deliberazione del Comitato di presa d’atto n. 48/2009 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino della Regione Puglia.

**Per il complesso sportivo, realizzato in assenza di titolo abilitativo, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 n.4070 in data 26/03/1986, alla quale hanno fatto seguito le Concessioni Edilizie in sanatoria n. 9726 e n. 9727 del 21/02/2003 e la Dichiarazione di Agibilità n.47 del 23/08/2004. Per le variazioni interne riguardanti la palazzina spogliatoi e modeste variazioni esterne che hanno riguardato la rampa di accesso agli spogliatoi, la rimozione del deposito n.2 e altre opere riguardanti l’intero impianto sportivo sono state prodotte le S.C.I.A. n. 00333/2015 prot.n.107352 del 03/07/2015, n.174 del 06/04/2016 e n.0121815 del 03/08/2016. Per queste ultime variazioni realizzate a seguito delle predette pratiche edilizie non è stata ancora prodotta l’agibilità, per la quale è prevedibile un esborso di € 4.000,00, già comprensivo di spese tecniche, del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.**

#### **ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ**

##### ***Accertamenti di conformità tecnico-amministrativa***

Dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi e quelli riportati nelle planimetrie allegate ai predetti titoli amministrativi non sono emerse difformità.

##### ***Accertamenti di conformità catastale***

Dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi e quelli riportati nelle planimetrie catastali erano emerse difformità consistenti nella rimozione del deposito n.2 di 29,20mq utili, in variazioni interne nella palazzina spogliatoi e nello spostamento del campo da gioco.

**Con autorizzazione del G.E. del 04.045.2025 lo scrivente ha regolarizzato la situazione catastale** aggiornando la mappa con la procedura PREGEO e la planimetria catastale e i dati censuari con la procedura DOCFA. A seguito delle variazioni catastali apportate la mappa è stata corretta e la p.lla 464 del foglio 145 è stata aggiornata attraverso l’introduzione del sub 1 della stessa particella con i nuovi dati censuari. **La documentazione prodotta e l’incarico del G.E. sono riportati all’allegato 3.**

##### ***Verifica della titolarità del bene (all. 5)***

La piena proprietà del complesso sportivo è della ██████████ in virtù

dei seguenti titoli:

- atto di compravendita per notaio [REDACTED], rep.n.24503, registrato a Taranto il 18/10/2002 al n.9945, trascritto l'11/10/2002 ai nn.15074/20811 [REDACTED] i settori industriale e dei servizi S.p.A. (all. 4/c).

Alla predetta [REDACTED] l'immobile nel suo complesso pervenne per atto di fusione per incorporazione della [REDACTED] per notaio [REDACTED] del 20/11/2000, registrato a Roma il 22/11/2000 al n.35828.

#### ***Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 5):***

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
<b>Piena proprietà</b>	1/1	<b>Compravendita</b>	[REDACTED]	<b>09/10/02</b>	<b>11/10/02</b>	<b>15074/ 20811</b>

#### ***Stato di possesso***

Il bene è attualmente libero da locazioni.

#### ***Documentazione allegata/verificata***

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

#### ***Verifica allegato 2***

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

#### ***Risultati dell'ispezione ipotecaria***

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico dei debitori esecutati sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione nn°14143/2071 del 01/07/2019 in rinnovazione di ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 22/11/2001 per notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED]

- trascrizione di pignoramento immobiliare nn°24333/18534 del 30/09/2024 a favore [REDACTED]

### *Metodo di stima*

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, alle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D9" di Taranto per le abitazioni civili, edifici commerciali e terziario. Ai fini della valutazione economica del bene è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,97. Alla palazzina spogliatoi è stato attribuito un valore unitario pari ad € 1.100,00/mq di superficie commerciale; al deposito un valore unitario di € 600,00/mq; alla sala ricreativa un valore unitario di € 850,00/mq; all'area di parcheggio un valore unitario di € 70,00/mq; al campo da gioco un valore unitario di € 100,00/mq; al verde, alle recinzioni, alla cisterna e all'impianto di innaffiamento del campo da gioco è stato assegnato un valore a corpo di € 100.000,00. Tutte le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

**Valore commerciale spogliatoi: 195,00mq x € 1.100,00/mq = € 214.500,00;**

**valore commerciale deposito: 31,50mq x € 600,00/mq = € 18.900,00;**

**valore commerciale sala ricreativa: 87,00mq x € 850,00/mq = € 73.950,00;**

**valore commerciale parcheggio: € 6.985,00mq x € 70,00/mq = € 488.950,00;**

**valore commerciale campo da gioco: € 12.965,00mq x € 100,00/mq = € 1.296.500,00;**

**valore commerciale verde, recinzioni, cisterna, impianto di innaffiamento: € 100.000,00.**

**Valore totale: € 2.192.800,00.**

Applicando i coefficienti di riduzione si ottiene: € 2.192.800,00 x 0,95 x 0,97 =

**€ 2.020.665,00.**

A questo valore dovranno essere sottratte le spese per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, per l'omologazione del campo da gioco e per la voltura con rinnovo ai fini dell'uso del pozzo artesiano, pari ad € 10.000,00.

**VALORE FINALE: € 2.020.665,00 - € 10.000,00 = € 2.010.665,00.**

### *DESCRIZIONE SINTETICA*

**Piena proprietà** del complesso sportivo in Taranto al q.re Paolo VI, con accesso dalla via G. Miglioli nn.260/261, **formato da un campo da gioco** regolamentare delle dimensioni 60,00mt x 100,00mt, **palazzina spogliatoi di 195,00mq coperti, deposito di 31,50mq coperti e sala ricreativa di 87,00mq coperti**, oltre a spazi per il pubblico, aree a verde per circa 13.500,00mq ed un'area di parcheggio di circa 6.985,00mq alla quale si accede

dalla detta via G. Miglioli, **utilizzata per un giorno alla settimana come area mercatale dal [REDACTED] con contratto di locazione scaduto.**

Il complesso sportivo, realizzato in assenza di titoli abilitativi, ha conseguito il Condono Edilizio ai sensi della legge 47\_85 con le Concessioni in Sanatoria n. 9726 e n. 9727 del 21/02/2003 alle quali ha fatto seguito il Certificato di Abitabilità n.47 del 23/08/2004. Per le variazioni interne riguardanti la palazzina spogliatoi, le modeste variazioni esterne che hanno interessato la rampa di accesso agli spogliatoi, la rimozione del deposito n.2 e le altre opere minori riguardanti l'intero impianto sportivo sono state prodotte le S.C.I.A. n. 00333/2015, n.174/2016 e n. 0121815/2016. **Per queste ultime variazioni apportate non è stata ancora prodotta l'agibilità, per la quale è necessario un esborso economico prevedibile già considerato nella determinazione del prezzo base.**

**La palazzina spogliatoi è regolarmente omologata fino al 01/02/2026.**

**L'attestato di omologazione del campo da gioco** per l'attività agonistica della Lega [REDACTED] e del settore Giovanile Scolastico nel rispetto delle misure consentite dal regolamento di categoria, scaduto il 07/05/2024, **dovrà essere rinnovato con una spesa prevedibile della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.**

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Taranto i suoli corrispondenti in Catasto **al Foglio di Mappa n° 145 P.II n° 45/389/464/923** rientrano nella "Zona Residenziale" in applicazione alla Legge 18.04.1962 n° 167 Comprensorio n° 1 e 2, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 152 del 11.03.1974, resa esecutiva con presa d'atto del CO.RE.CO. n° 8468 del 29.04.1984 e decaduto ai sensi di legge dal 28.04.1992, con la seguente destinazione: "Aree destinate a parchi giochi e sports – spazi di verde attrezzato"; una porzione della p.III n. 923 è "destinata a strada di progetto". Tutte le Particelle rientrano in un'area individuata con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 519 del 29.01.2007 per la realizzazione di "Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie" (P.I.R.P.), ambito di intervento Paolo VI, ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n° 870/2006 integrata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 1542/2006. **Nell'ambito del P.P.T.R.** i suoli non risultano assoggettati ad alcun regime vincolistico di tutela e **non sono gravati da usi civici. Le P.II n° 389 e 464** sono interessate marginalmente da: "corsi d'acqua obliterato" riportati nella Carta Idrogeomorfologica di cui alla deliberazione del Comitato di presa d'atto n. 48/2009 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia. **Per utilizzare l'acqua del pozzo artesiano l'aggiudicatario dovrà provvedere alla voltura e alla richiesta di rinnovo della Concessione presso la Provincia di Taranto con un esborso economico prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo**

**base.** Per un giorno alla settimana, “**il giovedì mattina**”, l’area di parcheggio viene utilizzata dal [REDACTED] come area mercatale in forza del contratto di locazione stipulato in data 01/02/2012, registrato l’11/02/2012 al n.1259 serie 3 e **scaduto il 20/04/2016.**

**Prezzo base: € 2.010.665,00**

Taranto, 19/05/2025

*In fede,*

*Ing. Pasquale SPINOSA*





**Lotto unico – compendio immobiliare in Taranto**

**Q, re Paolo VI, via G. Miglioli nn.260-261**

**N.C.E.U. fg. 145 p.lla 464**

**N.C.T. fg. 145 p.lle 464, 45, 389 e 923**



**ALLEGATO 1**

**a) Localizzazione del bene**

**b) Pianta spogliatoi, sc. 1:100**

**c) Pianta circolo ricreativo, sc. 1:100**

**d) Pianta deposito, sc. 1:100**

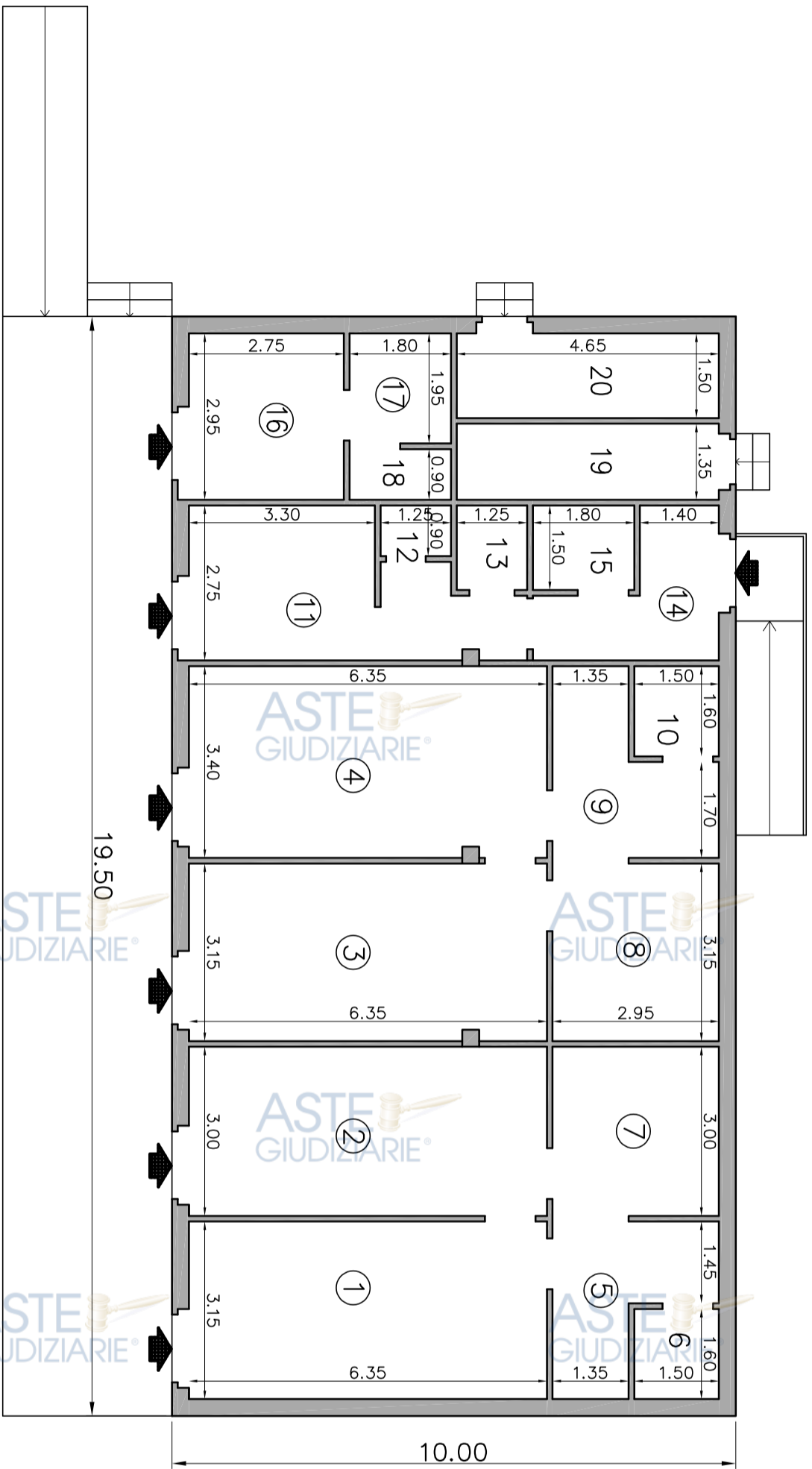
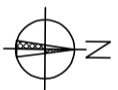




**LOCALIZZAZIONE DEL BENE**



SPOGLIATOI  
PIANTA  
Scala 1:100

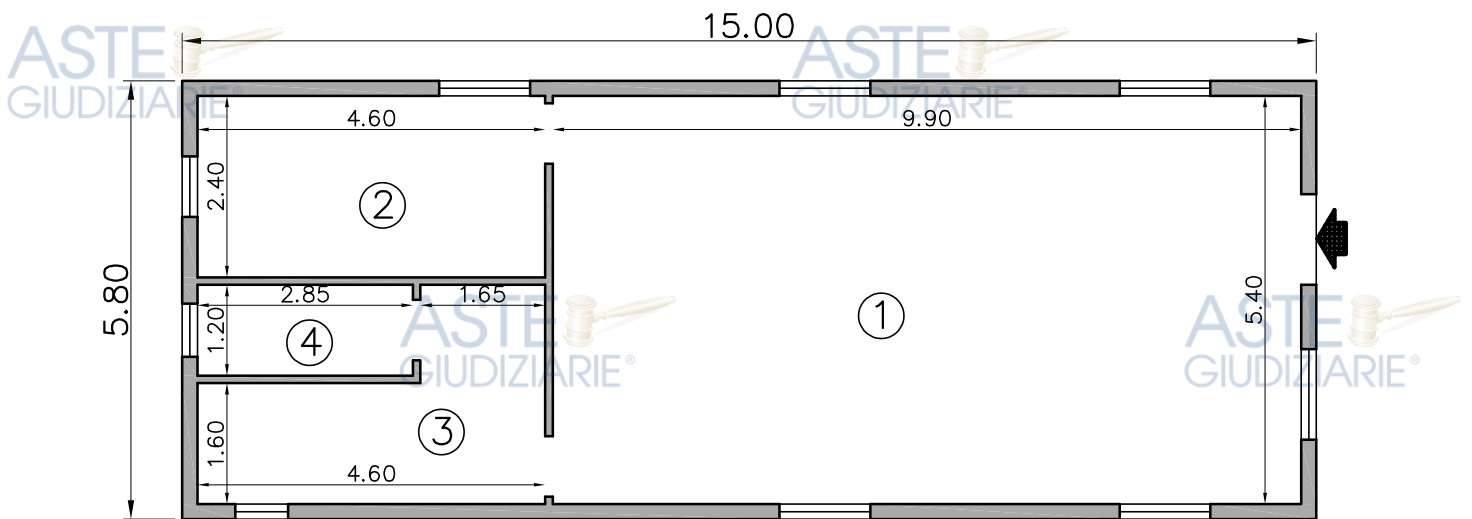


DATI PLANIMETRICI	
DESTINAZIONE	S.u. mq
1 SPOGLIATOIO ATL.	20,00
2 SPOGLIATOIO ATL.	19,05
3 SPOGLIATOIO ATL.	20,00
4 SPOGLIATOIO ATL.	21,60
5 ANTIWC	6,60
6 WC	2,40
7 DOCCE	8,85
8 DOCCE	9,30
9 ANTIWC	7,30
10 WC	2,40
11 PRIMO SOCCORSO	12,90
12 DOCCIA	1,10
13 WC	1,90
14 ANTIWC	6,00
15 WC	2,70
16 SPOGLIATOIO ARB.	8,10
17 WC	3,50
18 DOCCIA	1,60
19 LOC. TECNICO	6,25
20 LOC. TECNICO	7,00
<b>TOTALE</b>	<b>168,55</b>
<b>SUP. COPERTA</b>	<b>195,00mq</b>

Allegato 1/b

ASTE  
GIUDIZIARIE®

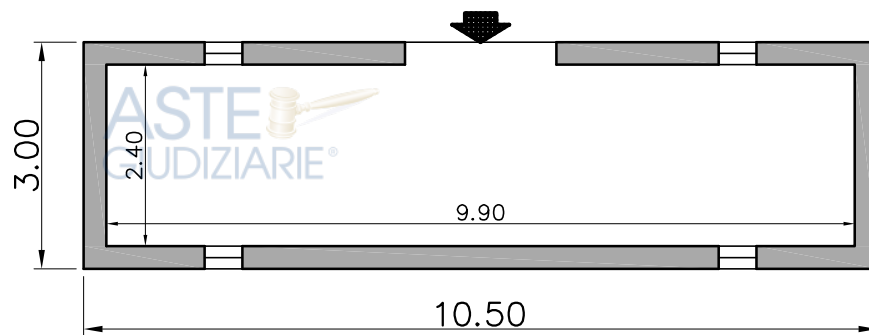
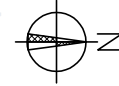
CIRCOLO RICREATIVO  
PIANTA  
scala 1:100



DATI PLANIMETRICI	
DESTINAZIONE	S.u. mq
1 LOCALE	53,45
2 VANO	11,05
3 ANTIWC	9,50
4 BAGNO	3,40
<b>TOTALE</b>	<b>77,40</b>
<i>SUP. COPERTA 87,00mq</i>	

Allegato 1/c

MAGAZZINO  
PIANTA  
scala 1:100



Sup. utile 23,75mq  
Sup. coperta 31,50mq

Allegato 1/d



## ALLEGATO 2



**Documentazione catastale originaria:**

**Stralcio della mappa**

**Planimetria catastale dei fabbricati**

**Visure catastali**



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

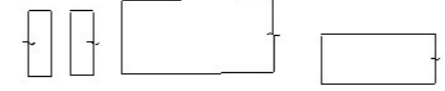
ASTE GIUDIZIARIE

N=5200

418

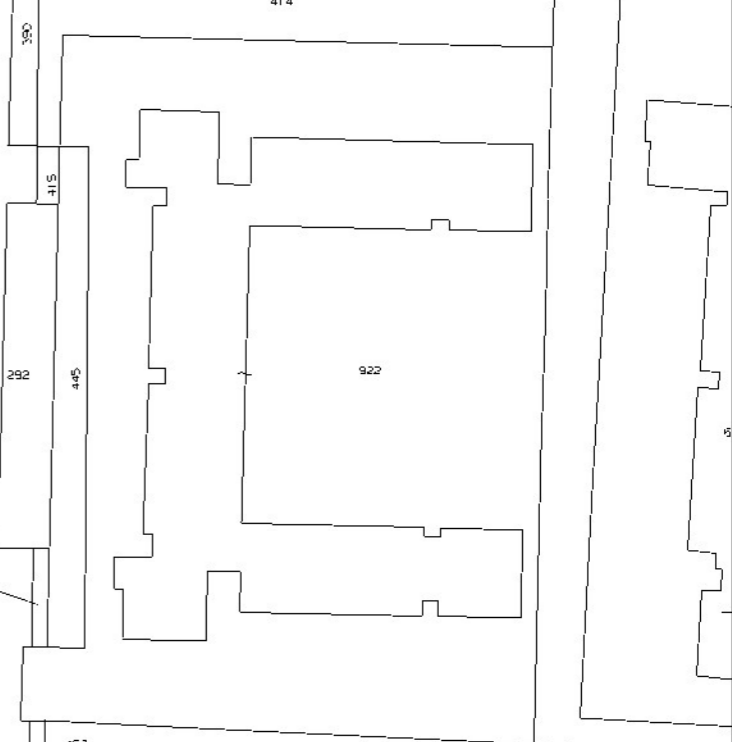
388

264



414

45



922

464

923

389

408

17

458

459

295

925

442

208

7-Feb-2025 11.45:25  
Protocollo pratica T194241/2025

Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice: 388 000 x 276.000 m.

Comune: (TA) TARANTO/A  
Foglio: 145 A11 C