

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Promosso da: SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro:

Il C.T.U.

dott. arch. Niccolò ZONZA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TARANTO	
DOTT. ARCH. ZONZA NICCOLO	n. 538
CORSO ITALIA, 368 TARANTO	



Relazione di consulenza dell'esperto arch. Niccolò ZONZA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°101/2025 promosso da:

"SIENA NPL 2018 S.r.l."
contro

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto arch. Niccolò ZONZA, 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 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in



relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se 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, riscaldamen-

to ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 *bis* co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale di-

sdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

tenzione, 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.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) 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;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e tele-

trasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Sava</i>		
101/25	1	Piena proprietà su appartamento di tipo popolare in Sava (TA), foglio 20 particella 393 natura A/4 consistenza 5,5 vani indirizzo via Sicilia n.6 piano T
<i>Comune di Torricella</i>		

101/25	2	Piena proprietà su negozio e bottega in Torricella (TA), foglio 22 particella 452 subalterno 3 natura C/1 consistenza 90mq indirizzo via delle Sirene n.366 piano T
101/25	2	Piena proprietà su appartamento di tipo economico in Torricella (TA), foglio 22 particella 452 subalterno 4 natura A/3 consistenza 3 vani indirizzo via Arno snc-piano S1-T-1
101/25	3	Piena proprietà su appartamento di tipo popolare in Torricella (TA), foglio 23 particella 164 natura A/ consistenza 4,5 vani indirizzo via Torre Ovo piano T

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 27/05/2025 congiuntamente al sig. _____ in rappresentanza dell'I.V.G., quale Custode Giudiziario. All'appuntamento era presente il sig. _____, debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso ai luoghi e coadiuvato lo scrivente nelle operazioni peritali, consistite nel rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

Il verbale di sopralluogo è riportato **all'allegato 13**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti lotti di vendita.

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

331/23	1	<p>Piena proprietà dell'alloggio di 155,00mq coperti e 125,80mq utili in Sava, alla via Sicilia n.4, posto ivi al piano terra con accesso dalla via pubblica, composto da quattro camere, ampio disimpegno, bagno, ampliato in assenza di titolo autorizzativo, e cucina, realizzata attraverso la chiusura di una veranda di 14,00mq priva di autorizzazione edilizia. Oltre ad un ortale di 67,00mq in cui è stato realizzato, in assenza di autorizzazione edilizia, un fabbricato accessorio adibito a wc e ripostiglio per 8,20mq coperti e 6,65mq utili, che dovrà essere demolito. Dall'ortale, attraverso apposita scala, si può accedere ad una cantina interrata di 16,80mq, anch'essa priva di titolo autorizzativo il cui accesso dovrà essere interdetto. Delle spese occorrenti per la messa in pristino dell'immobile si terrà conto nella determinazione del prezzo base.</p>
Comune di Torricella		
331/23	2	<p>Piena proprietà dell'alloggio per complessivi 72,00mq coperti in agro di Torricella, loc. Torre Ovo, alla via dei Trichechi n.21, posto ivi al piano terra, attualmente diviso in due unità immobiliari indipendenti composte ciascuna da n.2 vani e wc per una superficie utile rispettivamente di 30,20mq e 29,10mq, oltre a due piccole pertinenze scoperte di 4,60mq e 4,30mq. Le variazioni apportate rispetto al progetto approvato in assenza di autorizzazione edilizia dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato originario dei luoghi, con un esborso prevedibile di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.</p>

331/23	3	<p>Piena proprietà del compendio immobiliare di complessivi 198,00mq coperti in Marina di Torricella, loc. Trullo di Mare, alla via delle Sirene n.366, angolo via Arno, composto al piano terra da un locale commerciale adibito a pizzeria con annessi servizi, deposito e laboratorio per 113,00mq coperti e 90,20mq utili, un deposito al piano interrato di 60,00mq coperti e 51,50mq utili ed una camera con ripostiglio al primo piano di 19,50mq utili e 25,00mq coperti, oltre ad un piccolo wc privo di autorizzazione edilizia che dovrà essere demolito con un esborso prevedibile di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.</p>
--------	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
<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>
Comune di Sava							
1	20	393		A/4	3	5,5 vani	€ 255,65
In ditta:							
Comune di Torricella							
2	23	164		A/4	3	4,5 vani	€ 183,60
In ditta:							
Comune di Torricella							
3	22	452	3	C/1	2	90mq	€ 725,11
In ditta:							
3	22	452	4	A/3	3	3 vani	€ 154,94
In ditta:							

Lotto n.1 – alloggio in Sava

Via Sicilia n.4, piano terra

N.C.E.U. Fg. 20 p.lla 393

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 141,00mq coperti e 111.80mq utili in Sava, alla via Sicilia n.4, posto ivi al piano terra, con accesso diretto dalla via pubblica, composto da quattro camere, ampio disimpegno, bagno, ampliato in assenza di titolo autorizzativo, e cucina, realizzata attraverso la chiusura di una veranda di 14,00mq priva di autorizzazione edilizia,ltre ad un ortale di 67,00mq in cui è stato realizzato, in assenza di titolo autorizzativo, un fabbricato accessorio adibito a wc e ripostiglio per 8,20mq coperti e 6,65mq utili, che dovrà essere demolito. Dall'ortale, attraverso apposita scala, si può accedere ad una cantina di 16,80mq, anch'essa priva di autorizzazione il cui accesso dovrà essere interdetto.

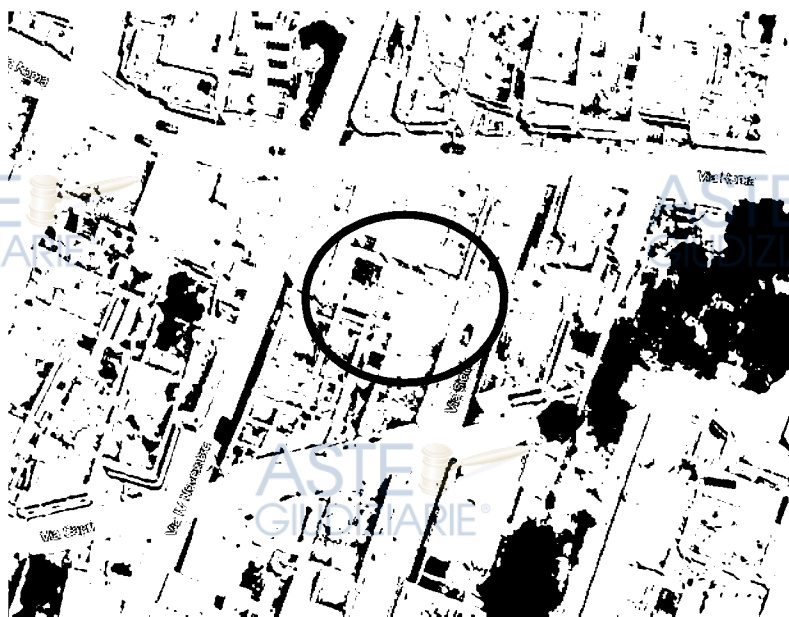


FOTO – foto aerea

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile è ubicato nella zona occidentale dell'abitato di Sava, caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, reti elettrica, telefonica e del gas metano e tronco idrico mentre è

priva della rete fognante. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

L'immobile in descrizione si sviluppa al solo piano terra, ha strutture costituite da muri portanti in conci di tufo e solai piani latero-cementizi. All'esterno la facciata è rivestita con intonaco plastico.

L'alloggio ha accesso dal civico n.4 di via Sicilia e si compone di ingresso-soggiorno, ampio disimpegno, tre camere, un bagno ed una cucina per complessivi 125,80mq. L'altezza utile dei vani è pari a 3,50m.

Dal lato interno dell'alloggio si sviluppa un'area di pertinenza scoperta e completamente pavimentata estesa circa 67,00mq nella quale è stato realizzato un piccolo fabbricato accessorio con muri portanti in mattoni forati e copertura in lamiera grecata coibentata tipo "sandwich, di 8,20mq coperti e 6,65mq utili, in cui sono stati ricavati un bagno ed un ripostiglio.

Questo fabbricato, privo di autorizzazione edilizia, dovrà essere demolito ed i rifiuti trasportati a discarica, con una spesa prevedibile di € 4.000,00.

Dall'ortale è possibile accedere, attraverso una rampa di scale, ad una cantina completamente interrata di 16,80mq.

Sul lato nord è presente un vano scala, con accesso diretto dalla via pubblica, che conduce al terrazzo di copertura.



***FOTO – vista del
fabbricato***

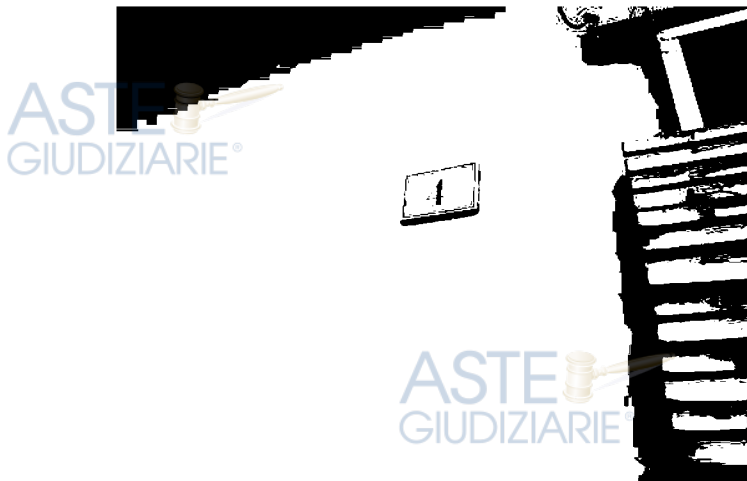


FOTO – numero civico



FOTO - camera



FOTO – camera

FOTO – camera



FOTO – cucina con infisso da rimuovere

FOTO - bagno



FOTO – ortale



**FOTO – fabbricato accessorio
da demolire**



**FOTO – accesso al vano interrato
da interdire**

Materiali ed impianti

L'alloggio è completo al rustico e finito con pavimenti e battiscopa in conglomerato di marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile tinteggiato. La cucina ed il bagno hanno rivestimenti in ceramica sulle pareti fino ad oltre 2,00m di altezza.

Gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante.

Le finestre sono parte in legno e parte in pvc di colore bianco. Le bussole sono in legno tamburato.

L'alloggio è completo degli impianti elettrico, idrico ed igienico-sanitario. Lo scarico dei reflui avviene attraverso un impianto costituito da una fossa biologia ed una vasca a tenuta periodicamente svuotata da ditta autorizzata.

L'alloggio è allacciato alla rete del gas metano sia per la cucina e sia per l'alimentazione della caldaia che provvede sia al riscaldamento degli ambienti attraverso radiatori sia alla produzione di acqua calda per gli usi igienico-sanitari

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle finiture. Discreto nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Piano terra</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-soggiorno	25,80mq
Camera	20,00mq
Disimpegno	22,40mq
Camera	20,0mq
Camera	16,80mq
Bagno	6,80mq
Totale	125,80mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Veranda (cucina)	14,00mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>141,00mq</i>
<i>Ortale</i>	<i>67,00mq</i>
	Opere da demolire
Bagno	3,80mq
Ripostiglio	2,85mq

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a nord con fabbricato di via Sicilia n.2, ad est con via Sicilia, a sud con proprietà I , ad ovest con altro fabbricato di via Roma n.59.

<i>Catasto urbano (all. 2)</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 Sava</i>							
<i>1</i>	20	393		A/3	3	5,5 vani	€ 255,65
In ditta:							

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Sava è emerso che per l'immobile, privo di agibilità, è stata rilasciata Licenza Edilizia in data 19/01/1967.

Conformità urbanistica

Dal confronto tra i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi e quelli allegati alla predetta licenza edilizia sono emerse le seguenti difformità:

- **il bagno**, originariamente previsto nell'ortale dal lato nord, è stato realizzato sul lato sud in adiacenza al fabbricato principale e con un aumento di superficie, ma può costituire oggetto di sanatoria, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di € 3.500,00, comprensivo di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base;
- **la cucina** è stata realizzata in assenza di autorizzazione attraverso la chiusura di una veranda con un infisso apribile che dovrà essere rimosso, con una spesa prevedibile di € 1.500,00. La veranda dovrà essere sanata, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile di € 3.500,00, comprensivo di spese tecniche. Delle spese si terrà conto nella determinazione del prezzo base.
- **il fabbricato accessorio** presente nell'ortale, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, dovrà essere demolito e i rifiuti conferiti a pubblica discarica, con un esborso economico prevedibile di € 4.000,00, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base;

- **per il vano interrato**, realizzato anch'esso in assenza di autorizzazione edilizia, dovrà essere interdetto l'accesso attraverso la chiusura della scala, con una spesa prevedibile di € 1.000,00

Le spese prevedibili per il ripristino dello stato dei luoghi e la sanatoria dell'ampliamento del bagno ammontano complessivamente ad € 13.500,00.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di _____, debitore esecutato, per essergli pervenuto successione di denuncia n.26896/8888 del 25/02/2020, trascritta il 26/02/2020 ai nn.4723/3417.

Alla predetta _____ il bene era pervenuto per atto di compravendita per notaio Sebastio del 19/02/1969, trascritto il 22/02/1969 ai nn.12785/10986 da _____

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Successione		25/02/20	26/02/20	4723/ 3417
L'immobile è la residenza del debitore esecutato.						

Stato di possesso

L'immobile è la residenza del debitore esecutato.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare nn°8439/6210 del 04/04/2025, a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<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	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. tra-scr.</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	Sì	Sì	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "C/2" di Sava per gli alloggi di tipo economico, all'alloggio è stato attribuito un valore unitario pari ad € 500,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Sup. commerciale: $141,00\text{mq} + 67,00\text{mq} \times 0,25 + 14,00\text{mq} \times 0,25 = 161,25$.

VALORE COMMERCIALE: $161,25\text{mq} \times 500,00\text{€/mq} = \text{€ } 80.625,00$.

Al valore anzi calcolato dovranno essere sottratti € 13.500,00 per le spese correnti per le sanatorie e le demolizioni.

VALORE COMMERCIALE FINALE:

$\text{€ } 80.625,00 - \text{€ } 13.500,00 = \text{€ } 67.125,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 141,00mq coperti e 111.80mq utili in Sava alla via Sicilia n.4, posto ivi al piano terra, con accesso diretto dalla via pubblica, composto da quattro camere, ampio disimpegno, bagno, ampliato in assenza di titolo autorizzativo, e cucina, realizzata attraverso la chiusura di una

veranda di 14,00mq priva di autorizzazione edilizia, oltre ad un ortale di 67,00mq in cui è stato realizzato, in assenza di autorizzazione edilizia, un fabbricato accessorio adibito a wc e ripostiglio per 8,20mq coperti e 6,65mq utili, che dovrà essere demolito. Dall'ortale, attraverso apposita scala, si può accedere ad un vano interrato di 16,80mq, anch'esso privo di titolo autorizzativo il cui accesso dovrà essere interdetto; **confinante** a nord con fabbricato di via Sicilia n.2, ad est con via Sicilia, a sud con proprietà

ad ovest con altro fabbricato di via Roma n.59; **censito nel N.C.E.U. del Comune di Sava in ditta (al foglio 20 p.lla 393, cat. A/3 di 3° classe, consistenza 5,5 vani, r.c. € 255,65.**

L'unità immobiliare, priva della Dichiarazione di Abitabilità, è stata realizzata in difformità rispetto alla Licenza Edilizia del 19/01/1967. Per l'ampliamento del bagno, che può conseguire la sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti, per la rimozione dell'infisso che chiude la veranda, per la sanatoria della veranda, per la demolizione del fabbricato accessorio nell'ortale e per l'interdizione dell'accesso al vano interrato è previsto un esborso economico complessivo di € 13.500,00, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è la residenza del debitore esecutato.

Prezzo base: € 67.125,00

Lotto n.2 – alloggio in Torricella, loc. Torre Ovo

Via dei Trichechi n.21, piano terra

N.C.E.U. Fg. 20 p.lla 393

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 72,00mq coperti in agro di Torricella, loc. Torre Ovo, alla via dei Trichechi n.21, posto ivi al piano terra, attualmente diviso in due unità immobiliari indipendenti composte ciascuna da due vani e wc, per una superficie utile rispettivamente di 30,20mq e 29,10mq, oltre a due piccoli cortili interni di 4,60mq e 4,30mq. Le modifiche apportate in assenza di autorizzazione edilizia dovranno essere demolite per ripristinare la situazione originaria dei luoghi.

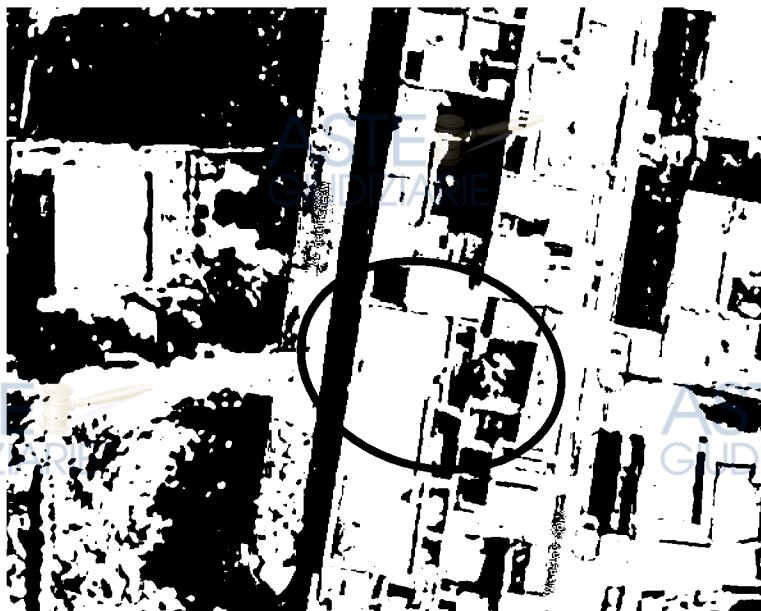


FOTO – foto aerea

Caratteristiche zona (all. 5/a)

L'immobile è ubicato nella zona rivierasca del Comune di Torricella, in loc. Torre Ovo, alla via dei Trichechi, in un'area caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche. La zona è dotata di urbanizzazioni quali strade, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica, tronco idrico e fognante. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi, fatta eccezione per la condotta idrica.



DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 5/b)

L'immobile in descrizione si sviluppa al solo piano terra, ha strutture costituite da muri portanti in conci di tufo e solai piani in latero-cemento. All'esterno la facciata è rivestita con intonaco plastico di colore bianco.

L'alloggio è attualmente diviso in due unità indipendenti: quella dal lato sud ha accesso dal civico n.21, si compone di due vani e di un bagno, con accesso dal piccolo cortile interno, per una superficie utile complessiva di 30,20mq. Nel cortile sono allocate la fossa biologica, per il trattamento dei reflui, e una scala in metallo per accedere al terrazzo di copertura dell'edificio.

La porzione a nord è speculare alla precedente, accede anch'essa direttamente dalla strada pubblica e si compone di due vani e un bagno con accesso dal cortile interno, per una superficie utile complessiva di 29,10mq.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – camera

FOTO - camera

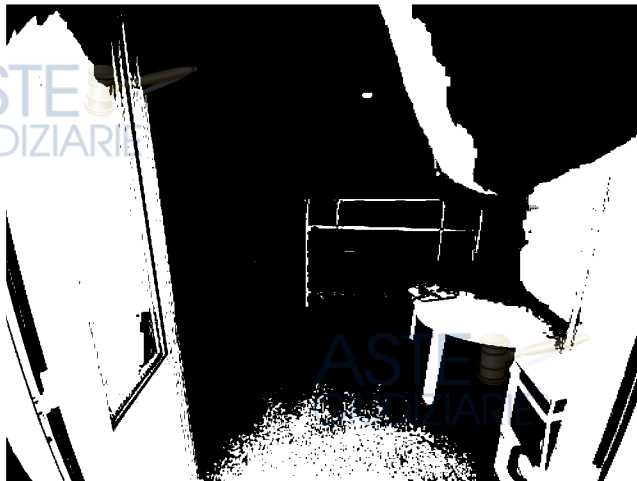


FOTO – camera

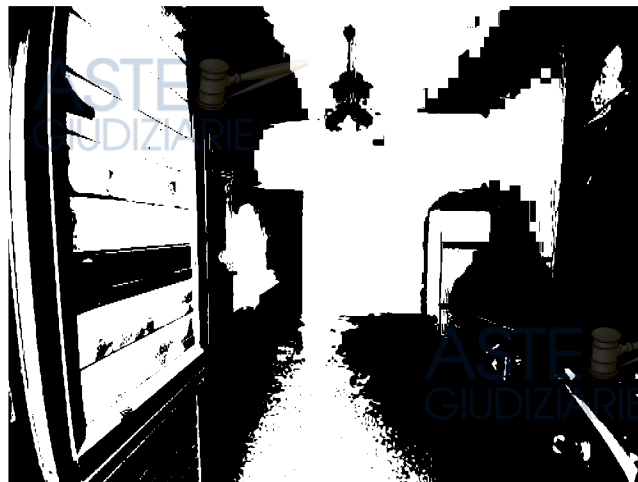


FOTO – camera



FOTO – cortile e bagno



FOTO – cortile e bagno



Materiali ed impianti

Gli ambienti sono completi al rustico e finiti con pavimenti e battiscopa in conglomerato di marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile tingeggiato. I bagni hanno pavimenti in ceramica così come rivestimenti sulle pareti fino ad oltre 2,00m di altezza.

Gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante.

Le finestre sono parte in legno e parte in pvc.

Gli immobili sono completi degli impianti elettrico, idrico ed igienico-sanitario. Lo scarico dei reflui avviene direttamente nella fogna pubblica mentre l'approvvigionamento idrico è garantito da autobotti che riforniscono una riserva interrata ubicata sotto l'alloggio.

Uno scaldacqua elettrico provvede alla fornitura di acqua calda per gli igienico-sanitari.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle finiture. Discreto nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Alloggio a sud</i>	<i>Superficie utile</i>
Camera	13,70mq
Camera	13,70mq
Bagno	2,80mq
Totale	30,20mq
Cortile	4,60mq
<i>Alloggio a nord</i>	
Camera	13,15mq

Camera	13,15mq
Bagno	2,80mq
Totale	59,30mq
Cortile	4,30mq
Sup. coperta	72,00mq

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a nord con proprietà]

ad est con proprietà , a sud con proprietà ad ovest con
via dei Trichechi.

Catasto urbano (all. 6)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Torricella							
I	23	164		A/4	3	4,5 vani	€ 183,60
In ditta							

Pratica edilizia (all. 7)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Sava è emerso che per l'immobile, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.640 in data 04/05/1996, ai sensi della ex legge 47/85, al sig. I

Conformità urbanistica

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta autorizzazione edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti nella suddivisione dell'alloggio originario in due unità indipendenti e nell'ampliamento dei bagni. Tali difformità, non sanabili ai sensi delle disposizioni vigenti, dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato originario dei

luoghi con un esborso prevedibile di € 8.000,00, comprensivo di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 8)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di _____, debitore esecutato, per essergli pervenuto per atto di compravendita per notaio Postiglione del 07/10/2004 rep.n.10055/2002 trascritto il 18/10/2004 ai nn.24776/16714, da _____).

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 8):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Postiglione	07/10/04	18/10/04	24776/16714
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al si _____, debitore esecutato, da _____.						

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare nn°8439/6210 del 04/04/2025, a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.

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	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. tra- scr.</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	Sì	Sì	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "E/3" di Torricella per gli alloggi di tipo economico. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 800,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Sup. commerciale: $72,00\text{mq} + (4,60+4,30)\text{mq} \times 0,25 = 74,20\text{mq}$.

VALORE COMMERCIALE: $74,20\text{mq} \times 800,00\text{€/mq} = \text{€ } 59.360,00$.

Al valore anzi calcolato dovranno essere sottratti € 8.000,00 per la messa in pristino delle difformità.

VALORE COMMERCIALE FINALE:

$\text{€ } 59.360,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 51.360,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 72,00mq coperti, in agro di Torricella, loc. Torre Ovo, alla via dei Trichechi n.21 posto ivi al piano terra attualmente diviso in due unità immobiliari indipendenti composte ciascuna da due vani e wc, per una superficie utile rispettivamente di 30,20mq e 29,10mq, oltre a due piccoli cortili rispettivamente di 4,60mq e 4,30mq; **confinante a nord con proprietà _____ ad est con proprietà _____ a sud con proprietà _____, ad ovest con via dei Trichechi; **censito nel N.C.E.U. del Comune di Torricella in ditta _____ al foglio 23 p.lla 164, cat. A/4 di 3° classe, consistenza 4,5 vani, r.c. € 183,60.****

Il bene, privo della Dichiarazione di Abitabilità, presenta difformità rispetto

alla Concessione Edilizia in sanatoria n.640 del 04/05/1996, consistenti nella suddivisione dell'alloggio originario in due unità indipendenti e nell'ampliamento dei wc. Tali difformità, non sanabili ai sensi delle disposizioni vigenti, dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato originario dei luoghi con un esborso prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 51.360,00

**Lotto n.3 – intero edificio in Torricella,
loc. Trullo di Mare
via delle Sirene n.366 ang. via Arno,
N.C.E.U. Fg. 22 p.lla 452 subb. 3 e 4**

**Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'edificio in agro di Torricella,
loc. Trullo di Mare, alla via delle Sirene n.366 angolo via Arno, per com-
plessivi 198,00mq coperti, composto da un deposito al piano interrato di
51,50mq utili, da un locale commerciale adibito a pizzeria al piano terra di
90,20mq utili, oltre ad una veranda di 22,50mq, e al primo piano da una
camera ed un ripostiglio di complessivi 19,60mq utili e 25,00mq coperti, ol-
tre ad un piccolo bagno da demolire in quanto privo di autorizzazione edili-
zia.**



FOTO – foto aerea

Caratteristiche zona (all. 9/a)

L'immobile è ubicato nella zona rivierasca del Comune di Torricella, in loc. Trullo di Mare, caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche. La zona è dotata parzialmente di urbanizzazioni quali strade, illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica, è priva dei tronchi idrico e fognante. L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 9/b)

L'edificio ha strutture costituite da muri portanti in conci di tufo e solai piani in latero-cemento. All'esterno la facciata è rivestita con intonaco plastico.

Da un piccolo cortile ricavato nell'angolo nord-ovest, accessibile dalla via Arno, è possibile raggiungere tutti i livelli dell'immobile.

Al piano interrato è stato ricavato un ambiente di 51,50mq utili e 60,00mq coperti utilizzato come deposito con altezza utile di 1,80m.

Al piano terra è ricavato un locale commerciale adibito a pizzeria, composto da un ampio locale vendita e forno, un servizio igienico, con antibagno, per gli avventori, un disimpegno che serve due ripostigli ed il laboratorio per la preparazione degli alimenti, per una superficie complessiva di 90,20mq utili e 113,00mq coperti. All'esterno, dal lato sud prospiciente la via delle Sirene, è stata realizzata una tettoia di 22,50mq coperti.

Al primo piano, sulla copertura dell'edificio raggiungibile da apposita rampa di scale, sono stati ricavati una camera ed un ripostiglio per 19,60mq utili e 25,00mq coperti, oltre ad un piccolo bagno privo di autorizzazione edilizia che dovrà essere demolito.



FOTO – vista da via Arno



FOTO – vista da via delle Sirene



FOTO – locale commerciale



FOTO – laboratorio



FOTO - bagno

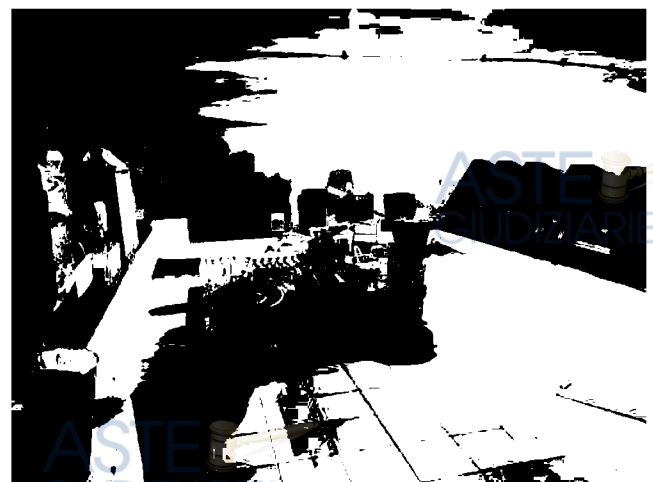


FOTO – deposito interrato



FOTO – terrazzo di copertura



FOTO – ambienti al 1° piano

Materiali ed impianti

L'immobile risulta completo al rustico e finito con pavimenti e battiscopa



in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile tintecciato. I bagni hanno pavimenti in ceramica così come rivestimenti sulle pareti fino ad oltre 2,00m di altezza.

Gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Gli infissi sono in pvc.

L'immobile è completo degli impianti elettrico, idrico ed igienico-sanitario. Lo scarico dei reflui avviene attraverso un impianto costituito da una fossa biologica ed una vasca a tenuta periodicamente svuotata da auto-spurgo di Ditta autorizzata, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite autobotte che alimenta una riserva idrica interrata.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle finiture. Discreto nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

<i>Superfici dell'edificio</i>	
<i>Piano interrato</i>	<i>Superficie non resid.</i>
Deposito	51,50mq
Sup. coperta	60,00mq
<i>Piano terra</i>	<i>Superficie utile</i>
Laboratorio	13,85mq
Disimpegno	4,75mq
Deposito	8,30mq
Ripostiglio	1,90mq
Locale comm.	59,80mq
Wc+antiwc	1,60mq
Totale	90,20mq
Sup. coperta	113,00mq
	<i>Superficie non resid.</i>
Cortile	15,30mq

Pensilina	22,50mq
Piano primo	Superficie utile
Camera	12,45mq
Ripostiglio	7,15mq
Totale	19,60mq
Sup. coperta	25,00mq
	Sup. non residenziale
Terrazzo	110,00mq
Piano primo	Opere da demolire
Bagno	1,90mq

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a nord con proprietà Di
ad est con proprietà , a sud con via delle Sirene, ad
ovest con via Arno.

Catasto urbano (all. 10)							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Torricella							
3	22	452	3	C/1	2	90 mq	€ 725,11
In ditta:							
3	22	452	4	A/3	3	3 vani	€ 154,94
In ditta:							

Pratica edilizia (all. 11)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Torricella è emerso che per l'immobile è stata rilasciata la concessione edilizia prot.n.554 pratica n.19/1987 in data 27/02/1987

Conformità urbanistica

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette autorizzazioni edilizie e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti nella realizzazione di un bagno sulla copertura privo di autorizzazione edilizia. Trattandosi di zona sottoposta a vincolo dovrà essere demolito con un esborso prevedibile di € 2.500,00, comprensivo di spese tecniche. E' stato, inoltre, realizzato un ampliamento del vano interrato, che può costituire oggetto di sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile di € 3.500,00, comprensivo di spese tecniche.

Verifica della titolarità del bene (all. 12)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di debitore esecutato, per essergli pervenuto per atto di donazione per notaio Battista del 27/11/2007 rep.n.5262/1403 trascritto il 07/12/2007 ai nn.38708/25575, da

Alla predetta il bene era pervenuto con atto antecedente il ventennio.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 12):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Donazione	Notaio Battista	27/11/07	07/12/07	38708/25575

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al sig. debitore esecutato, da

Stato di possesso

Nell'immobile si svolge l'attività commerciale del debitore esecutato.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore esecutato sono ri-

sultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare nn°8439/6210 del 04/04/2025, a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<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	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. tra-scr.</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	Sì	Sì	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "E/3" di Torricella, all'immobile è stato attribuito un valore unitario pari ad € 650,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Sup. commerciale: $60,00\text{mq} \times 0,25 + 113,00\text{mq} + 15,30\text{mq} \times 0,25 + 22,50\text{mq} \times 0,25 + 25,00\text{mq} = 162,45\text{mq}$.

VALORE COMMERCIALE: $162,45\text{mq} \times 650,00\text{€/mq} = \text{€ } 105.592,00$.

Al valore anzi calcolato dovranno essere sottratti € 6.000,00 per la sanatoria del piano interrato e le demolizioni delle parti abusive al primo piano.

VALORE COMMERCIALE FINALE:

$\text{€ } 105.592,00 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 99.592,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'edificio di complessivi 188,50mq coperti, in agro di Torricella, Trullo di Mare, alla via delle Sirene n.366 angolo via Arno, composto da un deposito al piano interrato di 51,50mq utili, un locale commerciale adibito a pizzeria al piano terra di 90,20mq utili, oltre ad una veranda di 22,50mq, ed una camera e ripostiglio al primo piano per 19,60mq utili e 25,00mq coperti, oltre ad un wc che dovrà essere demolito in quanto privo di autorizzazione edilizia; **confinante** a nord con proprietà

ad est con proprietà a sud con via delle Sirene, ad ovest con via Arno. **Censito nel N.C.E.U. del Comune di Torricella** in ditta al foglio 22 p.lla 452:

- l'attività commerciale, sub. 3, cat. C/1 di 2° classe, cons. 90,00mq, r.c. € 725,11;
- gli ambienti al primo piano, sub. 4 cat. A/3 di 3° classe, cons. 3 vani r.c. € 154,94.

Le unità immobiliari, prive della Dichiarazione di Abitabilità, sono stata realizzata in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.554 pratica n.19/1987, consistenti nell'ampliamento del vano interrato, che può costituire oggetto di sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti e nella realizzazione di un servizio igienico sulla copertura che dovrà essere demolito in quanto privo di titolo autorizzativo in area soggetta a vincolo paesaggistico, con costi prevedibili di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 99.592,00

Taranto, 02/07/2025

In fede,

Arch. Niccolò ZONZA

