



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Andrea Paiano

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 22/2024 promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

Custode: IVG TARANTO

Taranto, agosto 2024

L'esperto stimatore
Ing. Daniela Picciarelli

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto col numero d'ordine 532 - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901

E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu



Il presente rapporto di valutazione consta di n. 35 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 8 Allegati

INDICE

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti	4
2) Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.	6
3) Descrizione del bene ricavata dagli atti.....	7
4) Catasto Fabbricati - Dati attuali.....	8
5) Note sulla situazione catastale.....	8
6) Operazioni peritali	9
7) Sopralluogo.....	9
8) Reindividuazione dei lotti.....	9
9) Caratteristiche zona	9
10) Descrizione sintetica lotto unico	11
11) Fabbricati.....	11
12) Stato manutentivo.....	23
13) Conclusioni.....	24
14) Misura delle superfici	24
15) Confini.....	25
16) Dati catastali	25
17) Inserimento nei piani urbanistici	25
18) Pratica edilizia	26
19) Agibilità.....	27
20) Eventuali difformità.....	27
21) Condonabilità	27
22) Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	28
23) Vincoli ed oneri giuridici.....	28
23.1) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell’acquirente.....	28
23.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all’acquirente.....	29
24) Stato di possesso	30
25) Spese condominiali	30
26) Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili.....	30



Elenco Allegati

Allegato 1) Rilievi fotografici

Allegato 2) Rilievi geometrici con indicazione delle misure

Allegato 3) Mappa,  visura catastale storica e planimetria catastale

Allegato 4) Atto di provenienza e rettifica atto di provenienza

Allegato 5) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana -

Concessione edilizia con allegati grafici

Allegato 6) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana -

Certificato di collaudo statico ed agibilità

Allegato 7) Ispezioni ipotecarie

Allegato 8) Verbale di sopralluogo



1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 06/02/2024 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, comunicato a mezzo P.E.C. il 07/02/2024

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 07/02/2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2024

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, ossia il periodo 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 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 rela-

zione 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, disp. att. c.p.c.). 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 fosse 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, qualora 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 sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

9) 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 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.);

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 indicato, 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 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 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.

2) Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva datata 01/02/2024, a firma del Notaio [REDACTED], da cui risulta che l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12 del Comune di Avetrana particella 474 sub. 2 risulta di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della [REDACTED]

I terreni su cui è stato edificato l'opificio pignorato sono pervenuti in piena proprietà alla predetta società con atto pubblico amministrativo rogato dal Segretario Comunale di Avetrana il 03 maggio 2001, Repertorio 1800, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

il 13 giugno 2002 ai nn. 12674/9289 di formalità, a cui è seguito atto di rettifica del 23 gennaio 2004, Repertorio 1864, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Taranto - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 gennaio 2004 ai nn. 2001/1482 di formalità.

Gli atti sopra citati sono riportati in copia nell’*Allegato 4* al presente rapporto di valutazione.

La certificazione risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 31/01/2024.

Il creditore procedente ha depositato l’estratto di mappa catastale attuale e storico ed i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva; i dati storici sono indicati nell’atto e nella visura catastale storica riportata nell’*Allegato 3*.

3) *Descrizione del bene ricavata dagli atti*

Proc. n°	Descrizione del bene
	Comune di Avetrana (Ta)
22/2024	<i>Piena proprietà dell’opificio ubicato in Avetrana (Ta), nella zona industriale P.I.P. – lotto 5 –, composto da un capannone principale al piano terra per la lavorazione di profilati metallici, da annessa palazzina su due piani per uffici e servizi, e zona ingresso per esposizione prodotti finiti. La costruzione, secondo quanto specificano i contraenti, sviluppa una superficie coperta di circa 1.750 mq (millesettecentocinquanta) ed insiste (tra parte coperta e scoperta) su una zona di terreno della superficie catastale di are 54.79 (cinquantaquattro e settantanove) ed in tutta la sua estensione e consistenza. Confinante con strade per due lati, con ragioni ████████ e con quelle del Comune di Avetrana, salvi se altri. In Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 474, sub. 2, Strada Zona P.I.P., piano T, Ctg. D1, R. C. Euro 6.122,00</i>

Si segnala, inoltre, che sussiste una discordanza fra la mappa e la planimetria catastale del sub. 2, ma non del sub. 1 (manca nella rappresentazione del sub. 2 il piccolo locale ripreso nella successiva *Fig. 30*), per cui dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale.

Nell'*Allegato 3* sono riportati l'estratto di mappa, le visure storiche del fabbricato e dei terreni su cui lo stesso è stato edificato e le due planimetrie catastali attuale (sub.2) e storica (sub.1).

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato all'immobile e nell'acquisizione, presso: l'Ufficio Tecnico, la segreteria del Comune di Avetrana e l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

7) Sopralluogo

Nel corso del sopralluogo, fissato per il giorno 23/04/2024 alle ore 10, alla presenza degli incaricati dell'I.V.G. di Taranto, si sono effettuati rilievi fotografici, riportati nell'*Allegato 1*, e geometrici, le cui restituzioni grafiche sono riportate nell'*Allegato 2*.

Si è redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 8*.

8) Reindividuazione dei lotti

Viene individuato un unico lotto di vendita.

9) Caratteristiche zona

L'opificio ricade nella Zona per insediamenti produttivi del Comune di Avetrana, a Nord del centro abitato.

Vi si perviene da Avetrana percorrendo Via Piave (S. P. 143 di collegamento alla S. S. 7), svoltando a destra dopo circa 2,3 Km, a sinistra dopo 110 m e nuovamente a destra; dopo circa 350 m si raggiunge un cancello grigio, che costituisce

l'accesso principale (coordinate 40°22'02.1"N 17°43'51.1"E). Il secondo accesso ha coordinate 40°22'03.3"N 17°43'53.0"E, il terzo 40°22'02.1"N 17°43'49.9"E.



Fig. 2) Estratto da Google Maps con indicazione del percorso per raggiungere l'opificio dal centro di Avetrana



Fig. 4) Sovrapposizione all'ortofoto della particella catastale 474 del Foglio 12 del Comune di Avetrana evidenziata in azzurro

La macrozona in cui insiste il compendio immobiliare è caratterizzata in larga parte da insediamenti agricoli con masserie e costruzioni a servizio dell'agricoltura, mentre la microzona è stata destinata dal Comune di Avetrana

ad area per insediamenti artigianali; è dotata di urbanizzazioni primarie quali strade, acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione.

10) Descrizione sintetica lotto unico

Piena proprietà dell'opificio a destinazione artigianale ubicato in Avetrana (Ta), nella zona industriale P.I.P. – lotto 5 –, composto da un capannone principale al piano terra per la lavorazione di profilati metallici, con fabbricato interno su due piani per uffici e servizi, ed annessa zona ingresso adibita a reception ed esposizione dei prodotti finiti.

La costruzione sviluppa una superficie coperta di circa 1.750 mq (millesettecentocinquanta) ed insiste (tra parte coperta e scoperta) su una zona di terreno della superficie catastale di are 54.79 (cinquantaquattro e settantanove), della superficie effettiva dichiarata dal progettista di are 50.25 circa (cinquanta e venticinque).

Il lotto confina con strade per due lati, con proprietà [REDACTED] e con quelle del Comune di Avetrana ed è censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12 del Comune di Avetrana, Particella 474, sub. 2, Strada Zona P.I.P., piano T, Ctg. D1, R. C. Euro 6.122,00.

11) Fabbricati

All'interno del lotto insistono: il capannone produttivo a pianta rettangolare, ad unico livello, di dimensioni interne di circa 60,50 m x 22,50 m, che presenta una zona adibita ad uffici su due livelli, di dimensioni interne di circa 20,00 m x 3,80 m, adiacente ad un corpo a pianta curvilinea adibito a reception e zona espositiva di superficie circa 276 mq; lungo il confine a Nord e negli angoli a Nord – Est ed a Sud - Ovest vi sono alcune tettoie (ved. Fig. 5 ed Allegati 1 e 2).

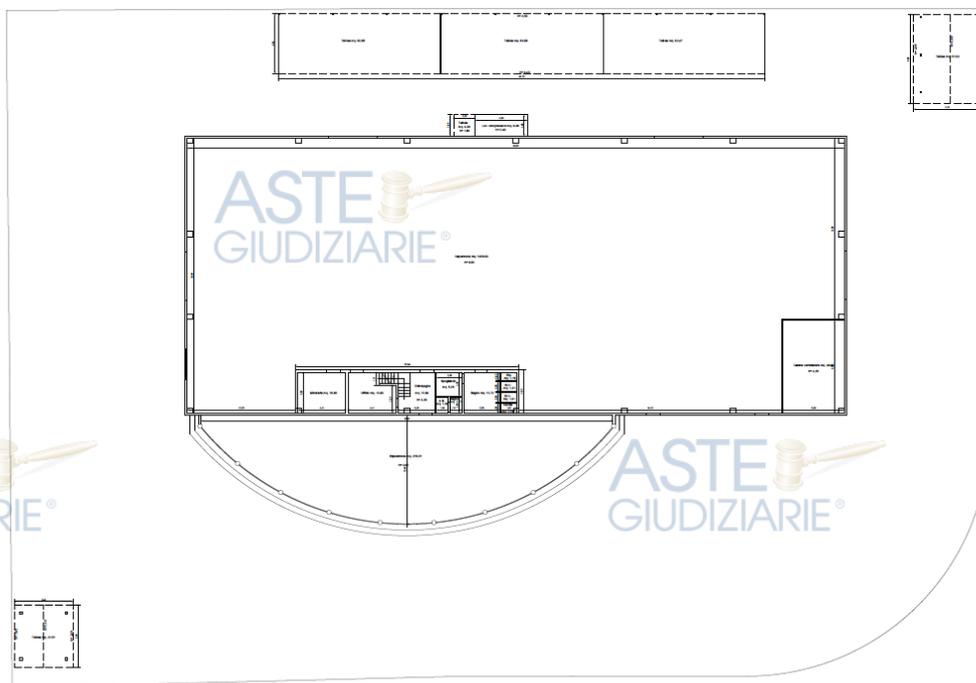


Fig. 5) Restituzione grafica del rilievo – piano terra – non in scala



Fig. 6) Restituzione grafica del rilievo – primo piano - non in scala

Il lotto, posto ad angolo fra due strade, con fronti su strada di dimensioni lineari di 90 m e di 62 m circa, ha superficie effettiva di circa 5.025 e risulta per lo più delimitato sui lati prospicienti la strada da un muretto rivestito in pietra con sovrastante recinzione metallica in profilati e grigliato e sugli altri due lati da un muro alto in blocchi di tufo; presenta quattro cancelli elettrici di accesso nello stesso materiale, uno pedonale e tre carrabili scorrevoli (ved. Fig. 7, Fig. 8 e Fig. 9).

I rilievi fotografici sono riportati nell'Allegato 1, i rilievi geometrici con indicazione delle misure nell'Allegato 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 7) Accesso principale pedonale e carrabile

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 8) Accesso carrabile per carico e scarico merci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 9) Accesso carrabile per carico merce e residui – Prospetto ad Est del capannone

11.1) Opificio e palazzina uffici



Fig. 10) Accesso all'area destinata ad esposizione e reception – Prospetto a Sud



Fig. 11) Porzione del prospetto a Sud



Fig. 12) Porzione del prospetto a Sud

L'opificio, a destinazione artigianale, è destinato alla produzione ed alla commercializzazione di infissi in ferro ed alluminio ed è costituito da una zona adibita a lavorazione ed uffici ed una zona destinata a reception ed esposizione.

Il capannone ha struttura a plinti isolati a bicchiere, pilastri, travi, capriate e solai in c. a. precompresso; all'interno del capannone è stata ricavata un'area in muratura portante e solai piani in c.a. sidero-latero-cementizi su due livelli, destinata al piano terra a ufficio per la progettazione, magazzino per la minuteria dell'alluminio e del ferro, spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti, antibagno e bagno, ed al primo piano, collegato al piano terra da una scala in c.a., ad ufficio, segreteria, sala d'attesa, direzione, bagno ed antibagno.

La zona destinata a reception e ad esposizione, a pianta curvilinea, dotata di ampie vetrate e pilastri a sezione circolare sul prospetto a Sud ed è collegata alla zona adibita alla lavorazione attraverso il blocco deposito – servizi – uffici.

In un angolo del capannone è stata ricavata un'area chiusa per la verniciatura realizzata con profilati metallici, grigliati e pannelli di tamponamento (ved. Fig. 13).



Fig. 13) Zona interna al capannone destinata alla verniciatura

Il capannone ha altezza di circa 6,50 m, la zona esposizione di circa 3,50 m, il blocco deposito – servizi al piano terra di circa 3,20 m ed al primo piano di circa 2,86 m sino al controsoffitto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 14) Vista dall'incrocio fra le due strade di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 15) Prospetto a Nord del capannone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 16) Prospetti a Nord e ad Ovest del capannone



Fig. 17) Vista dell'interno del capannone dalle finestre al primo piano della zona uffici



Fig. 18) e Fig. 19) Ufficio e bagno con antibagno al piano terra



Fig. 20) e Fig. 21) Bagni dei dipendenti al piano terra



Fig. 22) e Fig. 23) Area espositiva al piano terra



Fig. 24) e Fig. 25) Attesa ed ufficio al primo piano



Fig. 26) e Fig. 27) Bagno con antibagno ed archivio al primo piano

I prospetti sono intonacati e verniciati di colore beige con alcuni particolari di colore “Terra di Siena”; i muri di tamponamento all’interno del capannone sono in pannelli in calcestruzzo preconfezionato; i divisori interni sono in conci di tufo di spessore di circa 10 cm.

Le porte di ingresso sono in vetro e metallo per la parte espositiva ed in metallo per l’opificio; le porte interne al piano terra sono in metallo e pannelli di bachelite e nella zona uffici al primo piano in legno tamburato.

Il capannone ed il corpo uffici al primo piano sono dotati di finestre a nastro alte.

Tutti i vani nella zona uffici hanno pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro e le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica.

I pavimenti all’interno dell’opificio sono in calcestruzzo di tipo industriale ed in grés ceramico nella zona espositiva ed al piano uffici, in ceramica nei bagni, così come i rivestimenti.

L’opificio è dotato di impianti: elettrico, in parte a vista in canaline ed in parte sottotraccia negli uffici e nella zona espositiva, citofonico, allarme, idrico – fognante con allaccio all’acquedotto, scaldabagno per la produzione di acqua calda.

Non è dotato di impianto antincendio.

11.2) Costruzioni minori



Fig. 28) Tettoia all’angolo a Nord – Est del lotto



Fig. 29) Tettoia lungo il confine a Nord del lotto



Fig. 30) Locale compressore con tettoia lungo il prospetto a Nord del capannone



Fig. 31) Tettoia da esposizione in alluminio e legno lamellare

All'interno del lotto sono presenti alcune costruzioni minori (ved. Fig. da 28 a 31).

11.3) Aree esterne

Le aree esterne, asfaltate, sono adibite a parcheggio, carico e scarico materiali, prodotti finiti e residui di lavorazione ed a verde con siepi ed alberi ad alto fusto (palme, cycas ed olivi).

E' presente una fossa per l'installazione di una pesa.

La zona che conduce alla parte espositiva è pavimentata con scaglie di pietra irregolari.

12) Stato manutentivo

Lo stato manutentivo degli immobili presenti nel lotto è buono, ad eccezione di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura che hanno interessato in particolare il controsoffitto del bagno a piano terra (ved. Fig. 32).



Fig. 32) *Tracce di infiltrazioni da acque meteoriche sul controsoffitto del bagno*

13) Conclusioni

L'immobile può essere un buon investimento per l'insediamento di un'attività artigianale. Necessita di qualche lavoro di straordinaria manutenzione, ma in generale risulta in buone condizioni ed è posizionato in una zona di sufficiente interesse commerciale.

14) Misura delle superfici

Unità - Livello	S.E.L. mq	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata mq	Altezza m
Capannone P.T.	1.406			6,50
Corpo uffici, depositi, bagni e spogliatoi P. T.	87			3,20
Corpo uffici P. 1	87			2,86
Reception ed esposizione P. T.	276			3,50
Costruzioni minori*				
Area esterna	3.169			

Per le costruzioni minori non viene indicata la superficie in tabella, in quanto se ne prevederà la rimozione, per quanto esposto ai successivi paragrafi 20 e 21.

La superficie delle costruzioni minori è riportata nell'*Allegato 2*.

15) **Confini**

Il lotto confina a Nord con proprietà del Comune di Avetrana (particelle 585, 592 e 587 del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Avetrana e strada interpodereale), ad Est ed a Sud con strada, ad Ovest con proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (particella 473 del Foglio 12 (area urbana) del Catasto Terreni del Comune di Avetrana).

16) **Dati catastali**

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Z.C.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup catastale</i>	<i>Rendita</i>
Catasto Fabbricati - Comune di Avetrana									
Un.	12	474	2		D/1				€ 6.122,00
Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE Piano T									
Intestati: [REDACTED] - Diritto di: Proprietà' per 1/1									

17) **Inserimento nei piani urbanistici**

Il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di provenienza (*ved. Allegato 4*) riporta che lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Avetrana nella zona è la variante al P.R.G. per reperimento area P.I.P. adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 13/1993 ed approvata con delibera di Giunta Regionale n° 898 del 19/03/1996.

Variante al P.R.G. del Comune di Avetrana

Le particelle 474, 586, 588, 591, 609 e 620 del Foglio 12 che costituiscono il lotto in oggetto ricadono in zona "D3 - Zona omogenea di tipo D - Zona artigianale ed industriale D3 (ex C5)", con le prescrizioni riportate nel C.D.U. (*ved. All. 4*).



Fig. 33) P.A.I. Comune di Avetrana (fonte: Internet – Autorità di Bacino Puglia)

Il lotto ricade in area a pericolosità idraulica BP bassa (ved. Fig. 33).

P.P.T.R. Puglia

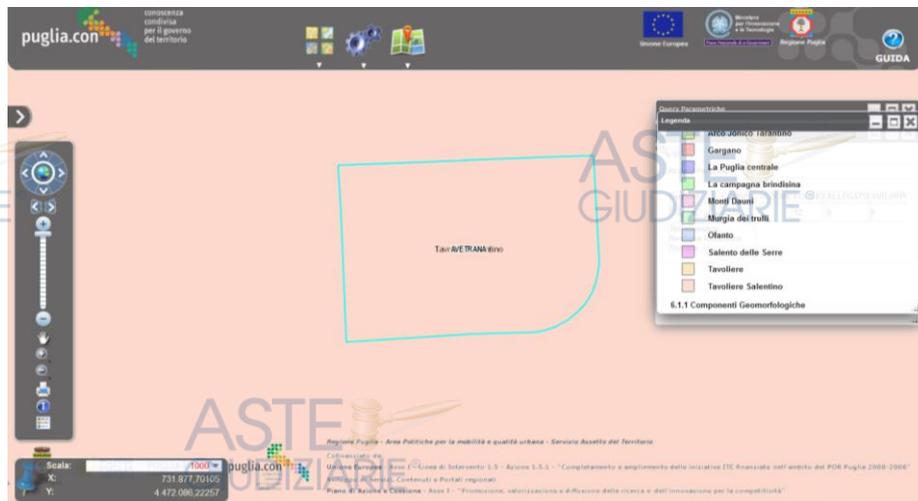


Fig. 34) P.P.T.R. Puglia (fonte: Internet – Webgis Puglia)

Non vi è nulla da rilevare; il lotto non rientra nel sistema delle tutele contenuto nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia (ved. Fig. 34).

18) Pratica edilizia

Per l'opificio risulta rilasciato dal Comune di Avetrana il Permesso di Costruire n. 51/2003 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un capannone per attività artigianale da adibire alla lavorazione di infissi in alluminio e ferro sul lotto 5 della zona P.I.P., in seguito a richiesta del 30/06/2003 prot. 5446 da parte del legale rappresentante della società.

La richiesta ed il titolo edilizio completo di sei tavole progettuali sono riportati in copia nell'*Allegato 5*.

19) Agibilità

Agli atti dell'archivio edilizio del Comune di Avetrana risulta rilasciato in data 02/07/2007 il certificato di agibilità parziale dell'immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12 del Comune di Avetrana part. 474 sub. 1.

Il certificato di agibilità ed il certificato di collaudo statico sono riportati in copia nell'*Allegato 6*.

20) Eventuali difformità

Vi sono alcune difformità rispetto ai grafici del progetto approvato, consistenti essenzialmente nella realizzazione delle costruzioni minori descritte al par. 11.2. Sostanzialmente non vi sono modifiche rispetto ai grafici progettuali, che esulino dalle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-1 bis e 34-2 bis della Legge 105/2024., ad eccezione di lievi modifiche interne.

21) Condonabilità

Le costruzioni minori verranno considerate abusive e quindi, prudenzialmente, oggetto di demolizione. Le modifiche interne potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia al Comune di Avetrana.

22) Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	G./P.
Avetrana – Catasto Terreni Foglio 12 Particelle 474, 585, 588, 591, 609 e 620						
Proprietà [REDACTED]	1/1	Atto pubblico amministrativo (atto riportato nell'All. 4)	Dott. [REDACTED]	03/05/2001	13/06/2002	12674/ 9289
Proprietà [REDACTED]	1/1	Rettifica ad atto pubblico amministrativo (atto riportato nell'All. 4)	Dott. [REDACTED]	23/01/2004	28/01/2004	2001/ 1482

23) Vincoli ed oneri giuridici

23.1) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

23.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

23.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

23.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

Non applicabile, in quanto si tratta di soggetto giuridico.

23.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso, ad eccezione di quelli previsti nell'atto di assegnazione e nella sua rettifica.

**23.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o
che risulteranno non opponibili all'acquirente**

23.2.1) Iscrizioni

**Comune di Avetrana – Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 474 sub. 2 – Catasto Terreni Foglio 12
part. 474 (ente urbano)**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
1550	10/07/ 2013	Ipoteca volontaria derivante da garanzia a concessione di finanziamento	[REDACTED]
3217	18/11/ 2016	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	[REDACTED]
121	20/01/ 2017	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*	[REDACTED]
701	13/03/ 2018	Ipoteca amm. conc. /riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo	[REDACTED]
216	29/01/ 2024	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	[REDACTED]
* grava anche su altri immobili			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 7			

23.2.3) Trascrizioni

**Comune di Avetrana – Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 474 sub. 2 – Catasto Terreni Foglio 12
part. 474 (ente urbano)**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
10623	12/07/ 2018	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]
2109	31/01/ 2024	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 7			

24) Stato di possesso

L'opificio non è attualmente in attività, è completo di macchinari ed arredi, che non sono oggetto di procedura esecutiva, riguardante i beni immobili, e risulta nella disponibilità della società.

25) Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//

26) Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili

La base di valore appropriata per la stima degli immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il "Valore di Vendita Giudiziarie" o "Forced Judicial Value" (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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, ove applicabili, 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.

Non sono stati reperiti valori di comparabili in zona per l'applicazione del metodo "M. C. A." (Market Comparison Approach), come evidenziato nella Fig. 35.



Fig. 35) Ricerca valori immobiliari dichiarati

Nel caso specifico, si ritiene applicabile il “**Cost Approach**”, in particolare il **metodo del costo di riproduzione deprezzato**, un procedimento di stima mirato a determinare il valore degli immobili attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione, al netto di un deprezzamento. Questo metodo è normalmente utilizzato nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali.

Nel corso della fruizione gli immobili sono sottoposti ad un processo di deprezzamento e quindi di progressiva perdita del loro valore economico; le principali cause del deprezzamento sono il deterioramento fisico, dovuto all’uso ed al conseguente logorio con il trascorrere del tempo, l’obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia e agli standard costruttivi dell’immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori, e l’obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all’immobile, quali cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, ecc., che può avere influenza positiva o negativa nel deprezzamento.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Si calcola il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti della struttura
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare.

Si calcola quindi il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione oppure con il metodo di confronto) e successivamente l'utile promotore.

Si ottiene quindi il valore a nuovo, a cui applicare il deprezzamento, con la funzione lineare oppure con la formula elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili).

Per il costo di costruzione, si è utilizzata l'applicazione CINEAS - CRESME.

DATI	
utile promotore (%)	10 %

	Struttura	Superfici	Costo a mq	Costo totale
costo costruzione	Capannone	1.406	530,86	746.389,00
	Palazzina uffici	174	701,59	122.077,00
	Zona esposizione	276	701,59	193.639,00
	Sistemazioni esterne			50.000,00
	Recinzioni e cancelli			50.000,00
	Totale costo costruzione			
spese tecniche	Percentuale sul c.c.	10%		
	Totale spese tecniche			
oneri comunali	Urbanizzazioni	1.825,58	1,38	2.519,00
	Totale oneri comunali			
Somma costo di costruzione Ct				1.280.834,00

Valore area

Valore area	Costo area	5.025	22,00	110.550,00
	Valore area			

Utile promotore

Utile promotore	Costo costruzione	10%		116.210,00
	Spese tecniche	10%		11.621,00
	Oneri concessori	10%		252,00
	Valore area	10%		11.055,00
	Totale utile promotore			139.138,00
Valore a nuovo			1.530.522	

È necessario apportare ai valori precedentemente calcolati una opportuna deprezzazione per tenere in considerazione il deprezzamento della struttura.

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: al deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica ed economica.

Il primo (vetustà) si ha per effetto del tempo e dell'usura dei componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti), con esclusione quindi dell'area.

Per tener conto della diminuzione del valore dovuto a questi fattori, si è utilizzata la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dall'immobile durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente applicando la seguente formula empirica:

$$\Delta DF = \sum_i \{ [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times Y_i \times V_N$$

Per ogni categoria di componenti edilizi risulta:

$$A_i = (t_i/n_i) \times 100,$$

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione),

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato,

Y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;

V_N = Valore a nuovo del manufatto.

La durata della vita utile è da intendersi come il numero degli anni necessario affinché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale ri-

facimento (ovvero, nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione ex novo).

Con riferimento alla pratica estimale, per fabbricati con tipologia simile a quello in oggetto, si assume:

Opere edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n. anni	50	30	25

Si assume come vita utile delle strutture 50 anni, per le finiture 30 anni e per gli impianti 25 anni; l'età apparente si presume essere di circa 18 anni al 2024, per cui la formula risulta:

$$Ds = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

in cui 'Ds' rappresenta il deprezzamento percentuale per le strutture ed 'A' l'età dell'edificio espressa in percentuale rispetto alla vita utile dello stesso.

Considerando un'età di 18 anni nel 2024 ($As = 18/50 = 36\%$), si ottiene un deprezzamento $Ds = 19,54\%$ per le strutture, che si arrotonda al 20%.

Analogamente, $Af = 18/30 = 60\%$, per cui $Df = (Af + 20)^2 / 140 - 2,86 = 42,85\%$ per le finiture, che si arrotonda al 43% e $Ai = 18/25 = 72\%$, per cui $Di = (Ai + 20)^2 / 140 - 2,86 = 57,59\%$ per gli impianti, che si arrotonda al 58%.

Costo Opere edilizie	Incid. Strutture 35%	Incid. Finiture 50%	Incid. Impianti 15%
1.162.105 Euro	406.736 Euro	581.053 Euro	174.316 Euro

Si ottiene quindi il deprezzamento D:

$$406.736 \times 20\% + 581.053 \times 43\% + 174.316 \times 58\% = 81.347 + 249.583 + 101.103 = 432.033 \text{ Euro}$$

Riepilogando, risulta:

$$V_{\text{mercato}} = 1.530.522 \text{ Euro} - 432.033 \text{ Euro} = 1.098.489 \text{ Euro}$$

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-168.489
Presentazione pratiche: edilizia e catastale	-10.000
Opere di straordinaria manutenzione	-35.000
Demolizioni e rimozioni opere abusive e ripristini	-25.000
Stato di uso e manutenzione	"

Stato di possesso	“
Vincoli e oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario	“
Eventuali spese condominiali insolute	“
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-238.489

Si propone pertanto per il Lotto unico il valore di vendita giudiziaria (FJV) di Euro (1.098.489 Euro - 238.489 Euro) = **Euro 860.000,00 (ottocentosessantamila/00)**.

Taranto, agosto 2024

L'esperto incaricato


 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 della Provincia di TARANTO
 Dott. Ing. Daniela Picciarelli
 PICCIARELLI Daniela
 N. 1029