TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proced. di esec. immobiliare: **n° 292/2016**

promosso da: [redacted]

contro: [redacted]

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino

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

Indice

1 *Descrizione dei beni ricavata dagli atti*

a. *Descrizione dei beni ricavata dagli atti*
b. *Catasto urbano - Dati originali*
c. *Catasto urbano - Dati aggiornati*
d. *Note sulla situazione catastale*
e. *Reindividuazione dei lotti*

2 *Operazioni peritali*

a. *Operazioni peritali*
b. *Sopralluoghi*

3 *Lotto L01*

a. *Zona*
b. *Fabbricato*
c. *Pratica edilizia, abitabilità, difformità*
d. *Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo*
e. *Confini*
f. *Possesso*

4 *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento*

a. *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento*
b. *Stato di possesso*
c. *Successioni*
d. *Iscrizioni*
e. *Trascrizioni*

5 *Stima*

6 *Schede riepilogative*

ALLEGATI

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

1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

L1. Intero fabbricato in Manduria, via Cavour 15

1b. Catasto urbano - Dati originali

L1	Fg.147	P.lla1999	Sub	1	Cat	C/2	Cl	1	Cons. 491 mq	Rend.	912,89 €
	Fg.147	P.lla1999	Sub	3	Cat	C/2	Cl	2	Cons. 70 mq	Rend.	155,45 €
	Fg.147	P.lla1999	Sub	4	Cat	C/3	Cl	4	Cons. 153 mq	Rend.	316,07 €

1b. Note sulla situazione catastale

I subalterni 1 e 3 hanno subito una variazione per frazionamento e fusione in data 06/12/2012 protocollo n. TA0193276 ed una successiva variazione nel classamento in data 15/11/2013 fino alla creazione degli attuali sub.5 e sub. 6.

Le planimetrie catastali sono da aggiornare. Poiché la situazione catastale si lega a quella urbanistica, si rimanda per ulteriori dettagli a quanto esposto al paragrafo 3c.

1c. Catasto urbano - Dati aggiornati

L1a	Fg.147	P.lla1999	Sub	5	Cat	D/4	Cl		Cons.	Rend.	4.906,00 €
L1b	Fg.147	P.lla1999	Sub	6	Cat	C/6	Cl	2	Cons. 45 mq	Rend.	67,40 €
L1c	Fg.147	P.lla1999	Sub	4	Cat	C/3	Cl	4	Cons. 153 mq	Rend.	316,07 €

1e. Reindividuazione dei lotti

Da un punto di vista funzionale, la presenza del cortile (sub.5) che funge da accesso al primo piano (sub.4), nonché, da un punto di vista architettonico e strutturale, la omogeneità del complesso, fanno propendere per considerare più adeguata la formazione di un unico lotto, anche se, in linea teorica, si possono individuare ipotetiche fonti di redditi differenziati per i tre subalterni. In definitiva, salvo nella formulazione della stima ove si procederà a valutazioni differenziate per le varie aree, nel seguito si considererà un unico lotto di vendita.

L1 Fabbricato in Manduria, via Cavour 15

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

2a. **Operazioni peritali**

a. *nomina*
b. *acquisizione documentazione catastale*
c. *acquisizione documentazione tecnica comunale (5 visite)*
d. *sopralluogo*
e. *acquisizione atto di provenienza*
f. *richiesta di documentazione ad altri Enti (Agenzia delle Entrate, Dipartimento Prevenzione Asl, Sportello Unico Attività Produttive)*
g. *relazione di perizia*

2b. **Sopralluoghi**

Il sopralluogo agli immobili pignorati è avvenuto in data 13/07/2021; in tale occasione è stato eseguito un rilievo di massima e sono state scattate alcune fotografie.

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

3. Lotto L01

3a. Zona

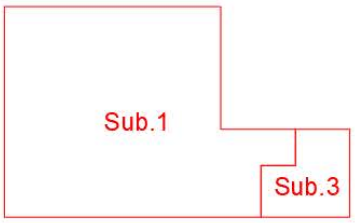
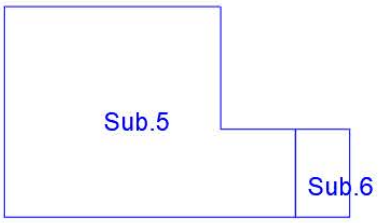
Il fabbricato in oggetto è collocato nel centro storico di Manduria, zona caratterizzata da abitazioni a uno o due piani fuori terra, alcuni di pregio storico e/o architettonico e locali commerciali e pubblici di diversa tipologia. La zona è dotata di tutti i servizi primari, nonché secondari e terziari coerenti con la taglia dell'abitato. La via in cui è presente il fabbricato è oggetto di traffico veicolare relativamente modesto.

3b. Fabbricato

Il fabbricato consiste in una palazzina con due piani fuori terra, con struttura in muratura portante e solai a volte, che insiste su un'area di circa di 880 mq, a forma rettangolare. Maggiori dettagli al capitolo 3d.

3c. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

Il fabbricato è di antica costruzione. In particolare, si allega una tavola grafica tratta dal PUG di Manduria che evidenzia l'evoluzione e stratificazione antropica delle risorse insediative, dalla quale si evince che l'area interessata dal fabbricato in oggetto è stata edificata prima del 1958.
Si allega anche un'ortofoto del 1944 dalla quale, sebbene non in maniera chiarissima, si rileva la presenza già a quella data del primo piano (si osservino le ombre che ne riproducono il profilo superiore della sagoma).
Ulteriori considerazioni possono essere fatte riferendosi alla storia catastale, per la quale è utile osservare lo schema sottostante:

	Anno 1964	Attuale
Piano terra		
1^Piano		

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

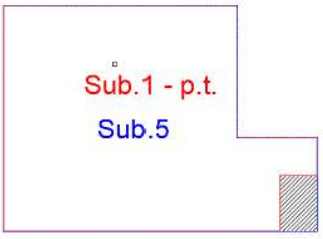
Alla data del 01/03/1964 gli immobili in oggetto erano catastalmente individuati dai sub. 1 e 3. Il sub.1, in particolare, comprendeva aree sia al piano terra che al primo piano, mentre il sub. 3 si sviluppava solo al piano terra (in relazione sono allegate le visure e le planimetrie catastali storiche dei sub. 1 e 3).
Successivamente (nel 1996) fu costituito al primo piano l'attuale sub.4, con un'operazione di variazione catastale che in visura è indicato come unità afferente edificata in sopraelevazione (mentre, più correttamente, secondo il parere dello scrivente, avrebbe dovuto eseguirsi un frazionamento del sub.1).

Nel 2012, infine, la parte a piano terra del sub.1 e il sub.3 sono stati fusi e frazionati dando origine agli attuali sub.5 e sub.6.

A prescindere dalla sequenza delle operazioni descritte, (che, come visto, presenta delle incoerenze) si sono ricostruite le sagome complessive ai due piani come erano nel 1964 (quindi: sub. 1 e 3) e come sono oggi (sub.4,5 e 6), ottenendo come risultato quello evidenziato nella figura prima illustrata, ossia una sostanziale congruità delle sagome complessive.

Le considerazioni che precedono sono necessarie in quanto non sono state reperite presso i competenti uffici del Comune di Manduria documentazioni autorizzative che riguardassero il fabbricato nel suo complesso (ovvero sub.1 e sub 3 come erano nel 1964 o sub.4, 5 e 6 come sono oggi).
Per la precisione, in un primo momento non era stata reperita alcuna tavola grafica riguardante l'unica autorizzazione urbanistica (segnalata anche sui registri cartacei disponibili presso il competente ufficio del Comune di Manduria) riguardante la concessione edilizia n.96 rilasciata il 06/05/1993. Successivamente, reperite le tavole grafiche di cui sopra, si è constatato che esse sono relative solo all'area al piano terra del vecchio sub. 1; in esse sono mostrate le modifiche apportate ad un fabbricato esistente ove già si esercitavano attività medico – sanitarie.

Con le stesse modalità grafiche dell'illustrazione precedente, si individua meglio l'area oggetto di concessione edilizia.



In sostanza, la zona sub.1-p.t. oggetto di concessione (in rosso) non copre tutta l'attuale struttura di poliambulatorio (sub.5); la differenza (parte tratteggiata) consiste in una stanza di circa 16 mq netti che nel 1993 era compresa nel sub. 3 e quindi non compare nel progetto assentito.
In ogni caso, a tale concessione è associato il certificato di agibilità del 05/10/1993 (domanda del 17/06/1993 prot.14258).

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

Come detto, per le aree attualmente individuate come sub.6 e sub.4 non sono state reperite, al momento della redazione della presente relazione, ulteriori pratiche edilizie.

Riassumendo. Il controllo di conformità è avvenuto confrontando la situazione attuale con i grafici della concessione per l'area da essa interessata e con le planimetrie catastali di impianto per le altre aree.
Di conseguenza, oltre ai vari frazionamenti, occorre sanare il cambio d'uso con diverso carico urbanistico per la stanza (porzione del sub.5) di cui si è detto, e delle altre parti (sub.6 e sub.4). Riguardo a questo secondo aspetto, si fa presente che, alla prima data in cui questa informazione era disponibile (1964), per tutto il fabbricato era stato dichiarato un uso come deposito / magazzino (categoria catastale C/2) mentre attualmente si dichiarano usi diversi (sub. 5: poliambulatori, categoria D/4 ; sub.6: box, categoria C/6 ; sub.4 – laboratorio, categoria C/3). Per il sub.5 la difformità d'uso riguarda solo la stanzetta aggiuntiva.
Infine, bisognerà regolarizzare le difformità presenti per modifiche interne e di prospetto occorse nel tempo.

Tutte le difformità sono sanabili.

3d. ***Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo***

Al piano terra, il fabbricato, con diversi accessi, sia da via Cavour, sia da via De Pretis), accoglie una clinica con sale attrezzate per l'attività medica specialistica (diverse discipline), odontoiatrica, di analisi, di riabilitazione, e con locali destinati all'accettazione e sala di attesa, uffici e archivi, servizi igienici per il personale e la clientela, disimpegni vari, con un lay-out organizzato in modo da assicurare la vicinanza di servizi omogenei o correlati.
Tutte le stanze sono pavimentate, intonacate a civile e tinteggiate, rivestite con piastrelle in ceramica nei locali igienici o pannelli per altri ambienti, infissi interni prevalentemente in legno, infissi esterni in anticorodal, ante in legno, inferriate esterne. Sono presenti impianto elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento nonché impianti e servizi utili alle specifiche attività mediche.
All'esterno vi è un ampio cortile parzialmente pavimentato di forma quasi quadrata che occupa la parte a sud-ovest del lotto, il cui accesso dall'esterno avviene da portone in ferro su via Cavour.
Le condizioni manutentive sono buone, le finiture adeguate all'attività svolta.
Le parti descritte corrispondono al sub. 5; la superficie coperta è di circa 635 mq (circa 490 mq netti), quella scoperta a circa 190 mq. L'altezza varia da 4,00 m a 5,00 m.
Sempre a piano terra, corrispondente al sub 6, con accesso esterno da portone metallico indipendente su via De Pretis (e collegato al cortile prima descritto) vi è un box non pavimentato, parzialmente intonacato, dotato di impianto elettrico, di 55 mq lordi circa (45 mq netti circa).
Si accede al primo piano direttamente dal cortile interno. Dopo una prima rampa di scale, a sinistra vi è un terrazzino di circa 32 mq che porta al locale sala termale. Continuando a salire si arriva ad un terrazzo più grande (circa 81 mq) da cui si accede al centro benessere composto un ampio salone open space ove si affacciano i box per i trattamenti estetici, nonché gli spogliatoi e i servizi igienici. La superficie coperta al primo piano è complessivamente pari a circa 200 mq (circa 150 mq netti). L'altezza degli ambienti è 3,40 m.

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

Tutte le stanze sono pavimentate, intonacate a civile e tinteggiate, rivestite con piastrelle in ceramica nei locali igienici, infissi interni prevalentemente i legno, infissi esterni in anticorodal, ante in legno. Terrazze e scale sono pavimentate. Sono presenti impianto idrico, elettrico e fognante, nonché alcuni climatizzatori.
Le condizioni manutentive sono buone, le finiture adeguate all'attività svolta.

*3e. **Confini***

I confini sono: via Cavour. via De Pretis, [redacted] (o aventi causa)*

*3f. **Possesso***

L'immobile è nella disponibilità del debitore. Presso l'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata la presenza di un contratto di comodato gratuito con scadenza 2050.

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

L01 – Foto 00a – Esterno fabbricato (via Cavour-via De Pretis)

L01 – Foto 00b – Esterno fabbricato (via De Pretis entrambi i lati)

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

L01 – Foto 01a e Foto01b – Accettazione / Sala d'attesa

L01 – Foto 02 Ufficio

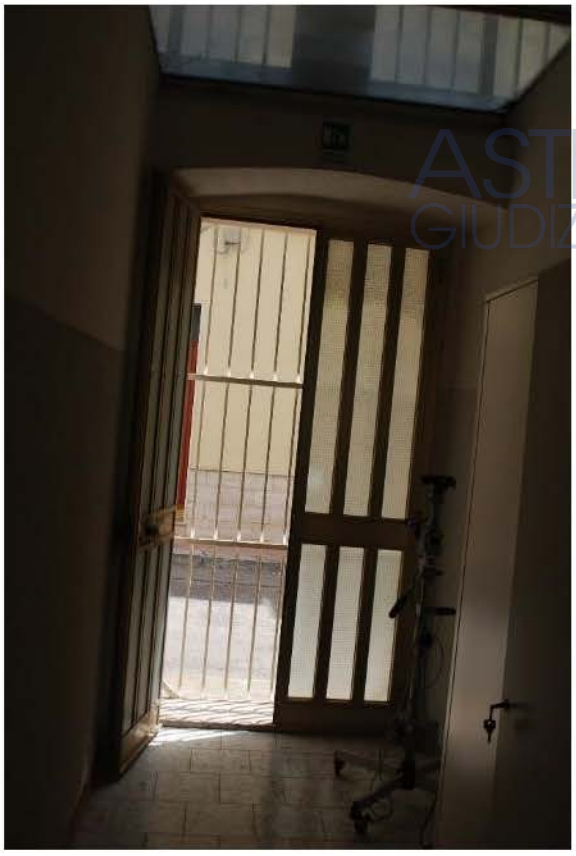
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L01 – Foto 03 – Disimpegno

L01 – Foto 04 – Studio medico

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

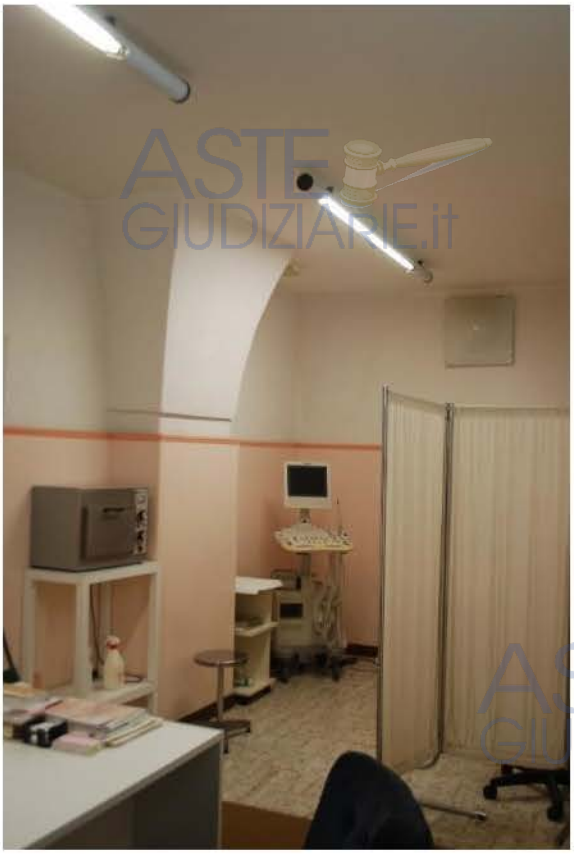
L01 – Foto 05 – Studio medico e Foto 06 – Sala d'attesa (2)



L01 – Foto 07 – Accesso da via De Pretis (laterale) e Foto 08 - Disimpegno

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

L01 – Foto 09 – Studio odontotecnico (1) e Foto 10 – Studio odontotecnico (2)



L01 – Foto 11 – Ufficio

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

L01 – Foto 12 – Studio medico

L01 – Foto 13 – Spogliatoi e Foto 14 – Servizi igienici

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

L01 – Foto 15 – Sala medica

L01 – Foto 16 – Disimpegno e servizi

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

L01 – Foto 17 – Disimpegno e Foto 18 – Spogliatoio

L01 – Foto 19 – Palestra per riabilitazione

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

L01 – Foto 20 – Laboratorio analisi (1) e Foto 21 – Laboratorio analisi (2)

L01 – Foto 22 – Laboratorio analisi (3) e Foto 23 – Laboratorio analisi (4)

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

L01 – Foto 24 – Disimpegno e Foto 25 – Studio medico

L01 – Foto 26 – Studio medico e Foto 27 – Zona servizi igienici

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

L01 – Foto 28a – Cortile

L01 – Foto 28b – Cortile

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

L01 – Foto 29a e Foto 29b – Box

L01 – Foto 30a e Foto 30b – Accesso al primo piano

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

L01 – Foto 31 - Terrazzino e Foto 32 – Sala termale

L01 – Foto 33 – Accesso al terrazzo

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

L01 – Foto 34a – Terrazzo

L01 – Foto 34b – Terrazzo

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

L01 – Foto 35a – Reception/Salone

L01 – Foto 35b – Reception/Salone

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

L01 – Foto 36 – Stanza trattamento (1) e Foto 37 – Stanza trattamento (2)

L01 – Foto 38 – Stanza trattamento (3) e Foto 39 – Stanza trattamento (4)

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

L01 – Foto 40 – Stanza trattamento (5) e Foto 41 – Stanza trattamento (6)

L01 – Foto 42a e Foto 42b – Locale sauna

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

L01 – Foto 43a – Spogliatoi, docce e servizi

L01 – Foto 43b e Foto 43c – Spogliatoi, docce e servizi

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

4a. **Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

Tipologia:	*Cessione con obblighi*		
Diritti:	*Piena proprietà*		
Rogante:	*Notaio* [redacted]	*in data: 19/08/1981*	*rep. 26995*
Trascrizione:	*N.r.p. 14285*	*in data: 16/09/1981**	
Contro:	[redacted]		
A favore:	[redacted]		
Immobili:	*L01 – sub. 1, 3*		
*Nota**:	*variata in data: 17/09/2001*		

4d. **Iscrizioni**

Tipologia:	*Ipoteca volontaria*	
Pubblico ufficiale:	*Notaio* [redacted]	
Atto del:	*28/10/1997*	*rep. 177873/45430*
Iscritta il:	*05/11/1997*	*N.r.p.: 2155*
A favore:	[redacted]	
Contro:	[redacted]	
Immobili:	*L01 – sub. 1 e 3*	

Tipologia:	*Ipoteca legale*	
Pubblico ufficiale:	[redacted]	
Atto del:	*04/05/2006*	*rep. 8150/100*
Iscritta il:	*13/05/2006*	*N.r.p.: 4133*
A favore:	[redacted]	
Contro:	[redacted]	
Immobili:	*L01 – sub. 4*	

Tipologia:	*Ipoteca volontaria*	
Pubblico ufficiale:	*Notaio* [redacted]	
Atto del:	*18/02/2010*	*rep. 123643/14401*
Iscritta il:	*23/02/2010*	*N.r.p.: 856*
A favore:	[redacted]	
Contro:	[redacted]	
Immobili:	*L01 – sub. 1, 3 e 4*	

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

Tipologia:	*Ipoteca volontaria*	
Pubblico ufficiale:	*Notaio* [redacted]	
Atto del:	*09/03/2011*	*rep. 50161/17510*
Iscritta il:	*15/03/2011*	*N.r.p.: 1402*
A favore:	[redacted]	
Contro:	[redacted]	
Immobili:	*L01 – sub. 1, 3*	

*4e. **Trascrizioni***

Tipologia:	*Pignoramento immobili*	
Pubblico ufficiale:	*Corte di Appello Lecce – Sez. dist. Taranto*	
Atto del:	*13/05/2016*	*rep. 1717*
Trascritto il:	*08/06/2016*	*N.r.p.: 8580*
A favore:	[redacted]	
Contro:	[redacted]	
Immobili:	*L01 – sub. 1, 3 e 4*	

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

5. **Stima**

Il lotto è compreso catastalmente nella zona B2 – Centrale del comune di Manduria.
La categoria catastale D/4 – cliniche e case di cura che compete alla maggior parte del fabbricato (sub.5) , non rientra fra quelle censite statisticamente come valutazione di mercato eseguita a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Inoltre, per la zona in oggetto, non sono disponibili valori OMI per i box (categoria C/6 – sub.6), mentre per l'adiacente zona catastale C2 – semicentrale i valori dei box variano da 440 €/mq a 650 €/mq (secondo semestre 2021).
Per la zona B2, i laboratori artigianali (sub.4) sono valutati da 445 €/mq a 520 €/mq.

Le valutazioni OMI (peraltro nel nostro caso, come si è visto, carenti) non sono in genere esaustive per la stima di un immobile e ciò vale, in particolare, per l'immobile in oggetto. La tipologia di fabbricato è in realtà presente nel mercato immobiliare nella zona in oggetto, ove vi sono diversi immobili che presentano caratteristiche comuni ("intero fabbricato", antica costruzione, specificità costruttive tipiche quali murature portanti, soffitto a volte (spesso della tipologia "stellata" salentina), suddivisione prevalentemente su due livelli eventualmente con cantina e/o cortili, stanze "in linea" o comunicanti).

Per tali immobili, si assiste ad una grande variabilità dei valori osservati (da circa 400 €/mq a circa 1.500 €/mq) in fortissima dipendenza dalle condizioni manutentive e dalle finiture (da fabbricato totalmente da ristrutturare e fabbricato totalmente ristrutturato e rifinito). Si registrano anche valori superiori ai massimi precedenti in caso di fabbricati con particolari pregi estetici e/o storici.

Principalmente in base alle considerazioni di cui sopra sono state formulate le stime che seguiranno e che prevedono, come preannunciato al paragrafo 1e, la suddivisione in aree di stima dell'unico lotto.

Si assume in definitiva di utilizzare per i diversi ambienti del fabbricato in oggetto i seguenti valori medi:

sub. 5 - 850 €/mq
sub. 6 - 400 €/mq
sub. 4 - 1.000 €/mq

I valori di cui sopra saranno moltiplicati per una superficie lorda che comprende anche la quota parte delle superfici accessorie, quest'ultima calcolate moltiplicando le loro misure reali per un coefficiente del 10%.

sub. 5 - 630 + 0,1x190 = 654,0 mq
sub. 6 - 55,0 mq
sub. 4 - 200 + 0,1x113= 211,3 mq

Valore lordo = 654x850 +55x400 + 211,3x1.000 = 789.200 €

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

A tale valore occorre sottrarre una quota per la mancanza di un certificato di esenzione vizi (stimata nel 7% del valore lordo), e le spese di regolarizzazione della situazione urbanistica e catastale rispetto alla situazione di fatto (stimate in 35.000 €).

Si ha:

Valore lordo:	*789.200 €*
In detrazione	
Esenzione vizi (7%)	*55.244 €*
Regolarizzazione	*35.000 €*
Valore netto	*698.956 €*

Arrotondando il risultato prima ottenuto, il valore a base d'asta è pari a ***700.000 €***

*6. **Scheda riepilogativa***

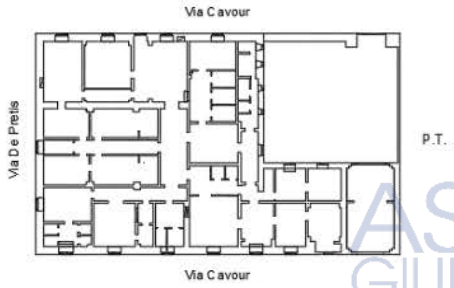
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

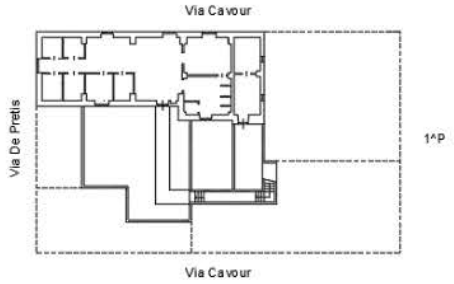
Lotto 01: fabbricato in Manduria, via Cavour 15 e altri civici

Descrizione sintetica:

Piena proprietà fabbricato in Manduria, di antica costruzione con diversi accessi, composto da: al p.t. (sub.5) struttura adibita a poliambulatorio, per complessivi 635 mq lordi coperti e circa 190 mq scoperti; al p.t. (sub.6) box di 55 mq lordi circa (45 mq netti circa); al 1^ p. (sub.4), con accesso dall'area scoperta interna, struttura adibita a centro benessere con per complessivi 200 mq lordi coperti e circa 113 mq scoperti. Sono presenti gli impianti idrico, fognante, elettrico, nonché altri impianti specifici per le attività svolte. Le condizioni manutentive sono buone, le finiture adeguate.

Planimetrie:





Dati catastali: *Foglio 147,*

P.lla 1999	*Sub 5*	*Cat D/4*	*Cl*	*Cons.*
P.lla 1999	*Sub 6*	*Cat C/6*	*Cl 2*	*Cons. 45 mq*
P.lla 1999	*Sub 4*	*Cat C/3*	*Cl 4*	*Cons. 153 mq*

Confini:

*via Cavour, via De Pretis, pr. [redacted]**

** o aventi causa*

Pratiche edilizie:

Concessione n.96 del 06/05/1993 (relativa a parte sub.5). Dettagli in relazione

Abitabilità/agibilità:

Certificato del 05/10/1993 (relativa a C.E.96/1993)

Difformità/sanatoria:

Difformità sanabili. Dettagli in relazione

Possesso/utilizzo:

Nella disponibilità del debitore

PREZZO VENDITA STIMATO: 700.000 €

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

ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

a. *Estratto di mappa*
b. *Visure catastali storiche iniziali*
c. *Visure catastali storiche attuali*
d. *Elaborato planimetrico catastale*
e. *Planimetrie catastali storiche*
f. *Planimetrie catastali attuali*
g. *Tavola PUG contesto urbano storico*
h. *Ortofoto storica*
i. *Concessione edilizia*
j. *Elaborati grafici concessione edilizia*
k. *Certificato abitabilità*

ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

a. *Atto di pignoramento*
b. *Nota trascrizione pignoramento*
c. *Certificato ipocatastale ventennale*
d. *Atto di provenienza*
e. *Contratto di comodato d'uso*
f. *Estratto matrimonio*

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