

**Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°308/2023 promosso da:**

**"ANAS S.p.A."**  
contro  
" [REDACTED]"



Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure
- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 *jure 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 è comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, 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 di-

s detta, 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 periziatati.

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 precedente, 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>		
	1	Magazzino sito nel comune di Sava, alla via V. Emanuele III n.195, piano T, identificato nel N.C.E.U. al fg. 47 p. [REDACTED], cat. C/2 di 2° classe, di 171mq.
308/23	2	Appartamento sito nel Comune di Sava, alla via V. Emanuele III n.230, identificato nel N.C.E.U. al fg. 47 [REDACTED], cat. A/3 di 3° classe.



3

Unità immobiliare sita nel Comune di Sava, zona industriale s.n.c., identificata nel N.C.E.U. al fg. 11 [REDACTED]  
[REDACTED], cat. F/3.

### ***Sopralluoghi (allegato 13)***

Il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 26.09.2024 alla presenza del sottoscritto C.T.U., dell'Ausiliario avv. CAPOZZA Paolo e dell'esecutato [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi. Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 07.10.2024 per il completamento delle operazioni di rilievo. Il verbale è riportato **all'allegato 13.**

### ***Variazioni catastali***

Durante il sopralluogo lo scrivente ha accertato che il compendio immobiliare sito nella zona industriale di Sava, [REDACTED] composto da un capannone per attività artigianali e dall'adiacente fabbricato destinato ad uffici e residenza, censito nel N.C.E.U. come edificio in corso di costruzione (categoria F/3) risulta di fatto completo in ogni parte.

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

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

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



		<p><b>Piena proprietà dell'opificio sito nella zona industriale di Sava alla via [REDACTED]</b></p> <p><b>zona P.I.P. - [REDACTED], formato da un capannone prefabbricato</b> in c.a.p. di 745,00mq coperti, completo di <b>interrato</b> adibito a deposito di 50,00mq, servizi igienici per 20,90mq e uffici per 90,00mq, <b>e da un'abitazione di 150,65mq utili e 187,80mq coperti.</b></p> <p><b>L'opificio</b> è ubicato in un lotto di 2.485,00mq catastali completamente recintato, provvisto di due ingressi, uno carrabile e l'altro pedonale, protetti da cancelli in acciaio zincato.</p>
358/23	1	<p><b>Piena proprietà del compendio immobiliare di 173,10mq coperti in Sava</b> porzione dell'edificio di via V. Emanuele III [REDACTED] <b>composto al piano terra</b> da androne - scala di 27,00mq utili, piccolo ammezzato di 8,65mq utili <b>e al primo piano</b> da un alloggio di 94,90mq utili formato da ingresso, 4 camere, cucina, cucinino e bagno oltre un terrazzino di 21,10mq con affaccio nell'ortale ed un balcone di 4,60mq con affaccio sulla pubblica via. <b>Completano</b> il compendio immobiliare la veranda al piano terra di 10,05mq posta a ridosso dell'androne e l'ortale di circa 75,00mq.</p>

358/23	3	Piena proprietà del deposito di 193,60mq coperti in Sava, posto al piano terra dell'edificio di via Vittorio Emanuele [REDACTED], composto da un ampio vano con un piccolo wc, per complessivi 178,70mq utili, oltre ad un'area di pertinenza scoperta esclusiva di 116,00mq alla quale si accede anche dalla via Padova. La tettoia metallica esistente nell'area di pertinenza priva delle prescritte Autorizzazioni Amministrative ed in precarie condizioni statiche dovrà essere demolita e le macerie conferite alla pubblica discarica.
--------	---	--

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di SAVA</i>							
1	11	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
2	47	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	3	8 vani	€ 619,75
3	47	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2	171mq	€ 326,76
In ditta: [REDACTED]							

**Descrizione sintetica:** Piena proprietà dell'opificio sito nella zona industriale di Sava alla via Piersanti Mattarella s.n.c., zona P.I.P. – [REDACTED], formato da un capannone prefabbricato in c.a.p. di 745,00mq coperti, completo di interrato adibito a deposito di 50,00mq, servizi igienici per 20,90mq e uffici per 90,00mq, e da un'abitazione di 150,65mq utili e 187,80mq coperti. L'opificio è ubicato in un lotto di 2.485,00mq catastali completamente recintato, provvisto di due ingressi, uno carrabile e l'altro pedonale, protetti da cancelli in acciaio zincato.

**FOTO – Viste della zona****Caratteristiche zona (all. 1/a)**

L'opificio è compreso nella zona P.I.P. di Sava, posta a nord-ovest del centro abitato, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica oltre ai tronchi idrico e fognante questi ultimi ancora non collaudati. L'opificio risulta essere allacciato ai pubblici servizi presenti nella zona ad esclusione di quelli non collaudati.

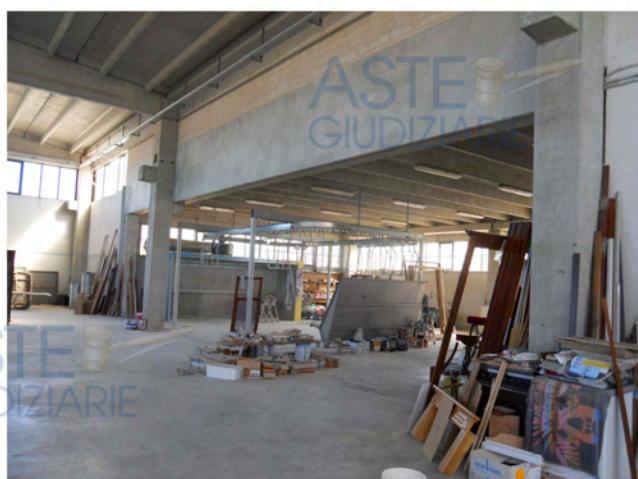
### **IL CAPANNONE PREFABBRICATO**

Il capannone prefabbricato occupa una superficie coperta di 745,50mq alla quale si aggiungono 187,80mq di servizi igienici, spogliatoi e uffici per un totale di **933,30mq**. Il capannone si compone di due porzioni entrambe di forma rettangolare. La prima, di maggiore estensione, ha dimensioni in pianta di 33,30m x 17,80m, con copertura a padiglione ed altezza al sotto-trave di 6,25m ed altezza al colmo di 8,40m dal piano di calpestio.

La seconda, di estensione più contenuta, ha dimensioni in pianta di 16,90m x 10,70m, con copertura piana ed altezza al sotto-trave di 4,15m. Dal locale di produzione, attraverso una scala interna, si può raggiungere un deposito interrato di 50,00mq utili. Le strutture di entrambe le porzioni del capannone sono costituite da travi a forma trapezia, per la porzione di maggiore estensione, ed a forma rettangolare, per l'area di produzione, sulle quali gravano i tegoli in c.a.p. di copertura.

Le chiusure perimetrali sono realizzate con pannelli in c.a.v. dello spessore di 16cm. All'illuminazione ed aerazione del capannone provvedono finestre a nastro posizionate lungo il perimetro e n.3 portoni, uno per ognuno dei tre lati nord, sud ed ovest, della larghezza di 4,00m circa. Il pavimento è realizzato in cemento lisciato. L'opificio è ubicato in un lotto di 2.485,00mq catastali completamente recintato con muri in blocchetti di calcestruzzo dell'altezza di oltre 2,00m su tre lati e di 1,00 metro sul lato sud prospiciente la via pubblica. Su questo lato la recinzione è rivestita con lastre di pietra naturale ed è sormontata da un grigliato metallico. L'accesso al lotto avviene dalla via P. Mattarella s.n. attraverso due aperture, una carrabile e l'altra pedonale protette da cancelli in acciaio zincato. L'area di pertinenza è arredata a verde con essenze di piccolo e medio fusto tipiche della flora mediterranea ed ospita l'impianto di trattamento reflui dell'intero opificio. All'approvvigionamento idrico di tutte le utenze provvede un'autoclave che attinge da apposita riserva

idrica interrata ricavata sotto la veranda del piano terra. Nell'opificio viene svolta l'attività di "laboratorio di falegnameria",



### ***FOTO – il capannone***



### ***FOTO – deposito interrato***

### ***SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATORI***

Il gruppo servizi-spogliatoi, al quale si accede direttamente dall'opificio, si compone di n.2 wc ed uno spogliatoio per 16,90mq utili.



### ***FOTO – servizi igienici***

### ***IL GRUPPO UFFICI***

Il gruppo uffici consta di n.4 vani ed un w.c. ed occupa una superficie utile di 94,00mq. Agli uffici si può accedere sia dal capannone sia dalla veranda esterna. Il gruppo servizi igienici ed uffici ha strutture costituite da telai di piastri e travi in cemento armato realizzati in opera e solai piani latero-cementizi. Negli uffici gli ambienti sono dotati di pavimenti e battiscopa in ceramica e le pareti sono rivestite con intonaco del tipo civile lisciato a stucco.

e tinteggiato. I bagni sono dotati di rivestimenti ceramici fino a circa 2,00m di altezza e provvisti di accessori sanitari in porcella muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante.



**FOTO – uffici con servizio igienico**

#### **L'ALLOGGIO AL 1° PIANO**

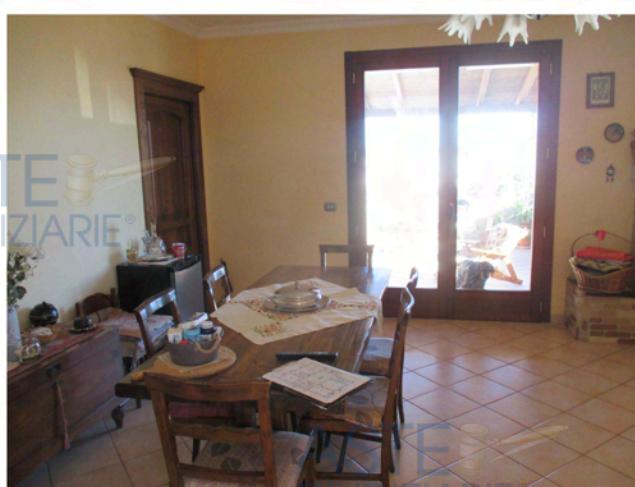
Attraverso il vano scala posto nell'angolo sud-est del fabbricato è possibile accedere all'alloggio ricavato al 1° piano, composto da ingresso-salone, pranzo, cottura, disimpegno, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie utile di 150,65mq ed una superficie coperta di 187,80mq. All'esterno si completa con un balcone di 5,80mq, una veranda di 4,45mq ed un ampio terrazzo di 185,00mq in corrispondenza dell'area di produzione.

L'alloggio è rifinito con pavimenti e battiscopa in ceramica, pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. I bagni e la cottura

hanno rivestimenti ceramici sulle pareti fino a circa 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Gli infissi sono in p.v.c. parte dei quali sono dotati di persiane dello stesso materiale. L'alloggio è completo degli impianti elettrico, idrico ed igienico sanitario.



**FOTO – accesso al vano scala e alloggio al 1° piano**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ASTE GIUDIZIARIE **DEPOSITO PIANO INTERRATO**

Dal vano scala nell'angolo sud-est del compendio immobiliare è possibile accedere anche al piano interrato dove sono stati ricavati due locali ed un wc attualmente allo stato semifinito per complessivi 139,00mq.



**FOTO – deposito interrato**

### ***Stato manutentivo***

Come si evince dalla documentazione fotografica, durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle finiture. Buono nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione sia del capannone e sia dell'alloggio.

### ***Superfici del bene***

<i>Opificio</i>	<i>Superficie utile</i>
Area lavorazione	570,00mq

Area produzione	175,00mq
Servizi/spogliatoi.	16,90mq
Uffici	90,00mq
Servizi	4,00mq
<b>Totale</b>	<b>855,90mq</b>
Deposito p. interrato	50,00mq
<i>Sup. cop. capannone</i>	<i>745,50mq</i>
<i>Sup. cop. servizi/uffici</i>	<i>187,80mq</i>
<b><i>Sup. coperta totale</i></b>	<b><i>933,30mq</i></b>
<b><i>Alloggio</i></b>	<b><i>Superficie utile</i></b>
Ingresso-salone	34,30mq
Pranzo	27,00mq
Cottura	7,40mq
Ripostiglio	3,60mq
Disimpegno	7,20mq
Camera	20,00mq
Bagno	4,55mq
Bagno	6,95mq
Camera	18,20mq
Camera	21,45mq
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>150,65mq</i></b>
	<b><i>Sup. non residenziale</i></b>
Balcone	5,80mq
Veranda	4,45mq
Terrazzo	185,00mq
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>195,25mq</i></b>
<b><i>Sup. coperta</i></b>	<b><i>187,80mq</i></b>

Il compendio immobiliare confina a nord con proprietà [REDACTED] s.a.s., ad est con proprietà [REDACTED], a sud con via [REDACTED] ed ad ovest con proprietà [REDACTED]

<b>Catasto urbano (all. 2)</b>							
<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>							
1	11	[REDACTED]	[REDACTED]	F/3			
In ditta: [REDACTED]							

### *Pratica edilizia (all. 3)*

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Sava è emerso che per la realizzazione dell'opificio, privo della Dichiarazione di Abitabilità, sono stati rilasciati la Concessione Edilizia [REDACTED] ed il Permesso di Costruire di Variante n. [REDACTED].

### *Condonabilità e sanabilità*

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette autorizzazioni edilizie e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità.

### *Verifica della titolarità del bene (all. 4)*

Il suolo su cui è stato realizzato il compendio immobiliare è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] per essergli pervenuto attraverso l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10/10/2001 rep.n.38 [REDACTED] stipulato dal Segretario Generale del Comune di Sava, trascritto a Taranto il [REDACTED].

**ASTE GIUDIZIARIE® Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):**

diritto	qt	perv. Per	rogante	data	trascr.	n°
Piena pro- prietà	1/1	Cessione diritti reali a titolo oneroso	Segretario Comunale Sava	10/10/01	25/10/01	[REDACTED] [REDACTED]
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta a [REDACTED] dal Co- mune di Sava						

**ASTE GIUDIZIARIE® Stato di possesso**

L'immobile è utilizzato del sig. [REDACTED].

**ASTE GIUDIZIARIE® Risultati dell'ispezione ipotecaria**

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore esecutato sono ri-  
sultate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di pignoramento immobiliare nn° [REDACTED] del 12/10/2023 a  
favore di [REDACTED].

**ASTE GIUDIZIARIE® Documentazione allegata/verificata**

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Si	Si	Si	---	---	---

**ASTE GIUDIZIARIE® Verifica allegato 2**

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	Si	Si	---	Si	---	---

**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 "D2" di Sava.**

All'area di lavorazione e produzione è stato attribuito un valore unitario di € 600,00/mq;

Ai servizi igienici e agli uffici è stato attribuito un valore unitario di € 800,00/mq;

All'alloggio al 1° piano stato attribuito un valore unitario di € 850,00/mq;

Al deposito a servizio del capannone è stato attribuito un valore unitario di € 300,00/mq;

Al piano interrato degli uffici è stato attribuito un valore unitario di € 300,00/mq;

All'area di pertinenza, alla recinzione, all'impianto di trattamento reflui e alla riserva idrica è stato attribuito un valore a corpo di € 100.000,00;

Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 2%.

## SUP. COMMERCIALI

- **Capannone: 745,50mq;**
- **Deposito interrato capannone: 50,00mq;**
- **Uffici e servizi: 130,00mq;**
- **Veranda 1: 30,80mq;**

- **Veranda 2: 17,00mq;**

**Locale interrato: 139,00mq;**

- **Alloggio 1° Piano: 187,00mq + 0,25 x 1,00mt x 5,80mt + 0,60 x 0,95mt x 4,70mt + 0,10 x 185,00mq = 209,63mq;**
- **Area di pertinenza e recinzione – a corpo: € 100.000,00.**



**VALORE COMMERCIALE:** [(745,00mq x 600€/mq + 50,00mq x 300,00€/mq + 130,00mq x 800,00€/mq + 0,60 x (30,80mq +17,00mq) x 800,00€/mq + 139,00mq x 300,00€/mq + 209,63mq x 850,00€/mq) + € 100.000,00] x 0,98 = € 890.652,00.



### **DESCRIZIONE SINTETICA**

**Piena proprietà** dell'opificio sito nella zona industriale di Sava, alla via Pier-santi Mattarella s.n.c., zona P.I.P. – [REDACTED], formato da un capannone prefabbricato in c.a.p. di 745,00mq coperti, completo di interrato adibito a deposito per 50,00mq, servizi igienici per 20,90mq e uffici per 90,00mq, e da un'abitazione di 150,65mq utili e 187,80mq coperti. L'opificio è ubicato in un lotto di 2.485,00mq catastali completamente recintato, provvisto di due ingressi, uno carrabile e l'altro pedonale, protetti da cancelli in acciaio zincato; **confinante** a nord con proprietà Lodedo Group s.a.s., ad est con proprietà [REDACTED], a sud con via P. Mattarella, ad ovest con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] **censito** nel N.C.E.U. del Comune di Sava in ditta [REDACTED]

[REDACTED] al foglio 11 p.la [REDACTED], cat. F/3.

L'opificio, privo della Dichiarazione di Abitabilità, è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] ed al Permesso di Costruire di Variante n. [REDACTED] ed è attualmente libero da locazioni.

**Prezzo base: € 890.652,00**



**Descrizione sintetica:** Piena proprietà del compendio immobiliare di 173,10mq coperti in Sava porzione dell'edificio di via V. Emanuele III [REDACTED] composto al piano terra da androne - scala di 27,00mq utili, piccolo ammezzato di 8,65mq utili e al primo piano da un alloggio di 94,90mq utili formato da ingresso, 4 camere, cucina, cucinino e bagno oltre un terrazzino di 21,10mq con affaccio nell'ortale ed un balcone di 4,60mq con affaccio sulla pubblica via. Completano l'unità immobiliare la veranda al piano terra di 10,05mq posta a ridosso dell'androne e l'ortale di circa 75,00mq.

**FOTO – Viste della zona****Caratteristiche zona (all. 5/a)**

L'immobile ricade nella zona periferica occidentale del centro 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, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante alle quali il compendio immobiliare è allacciato.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di due piani fuori terra adibiti a residenze. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai piani latero-cementizi ed è dotato di un'area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare al primo piano.

All'alloggio oggetto di stima si accede [REDACTED] di via Vittorio Emanuele III. Al piano terra, che si estende per 37,00mq coperti, è ricavato l'androne-scala dal quale si accede sia all'ortale di 75,00mq sia all'amezzato di 12,00mq coperti e sia all'alloggio del primo piano di 124,10mq coperti. Quest'ultima unità immobiliare è composta da ingresso-disimpegno, cucina con annesso cucinino, tre camere, bagno e vano di sgombero per una superficie utile di 94,90mq oltre ad un balcone di 4,60mq con affaccio sulla via pubblica e con un terrazzo scoperto di 21,10mq con affaccio sulla corte interna.



**FOTO – viste del fabbricato**

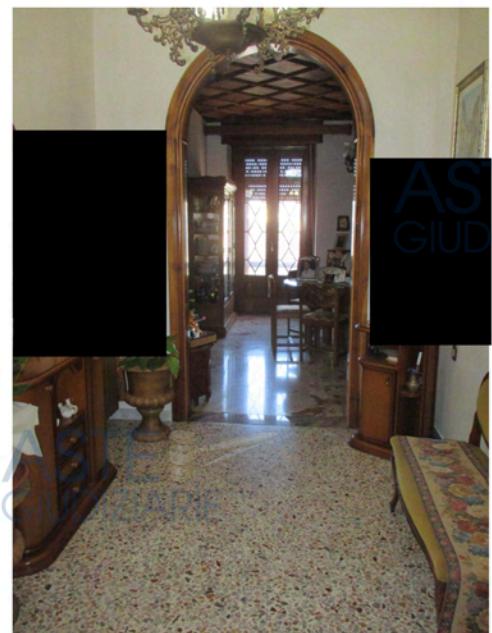




**FOTO – piano terra e vano scala**



**FOTO – piani ammezzato e primo**



L'immobile è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno e complete di tapparelle in plastica. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico e di scarico delle acque reflue.

Come si evince dalla documentazione fotografica, durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture e delle finiture. Buo-  
no nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del bene.



### **Confini**

L'immobile confina a nord e ad ovest con fabbricato di via Vittorio Emanuele III n.190, ad est con fabbricato di via Vittorio Emanuele III n°186 e a sud con la predetta via.

<b>Catasto urbano (all. 6)</b>							
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P. lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rend.</b>
<b>Comune di Sava</b>							
<b>1</b>	47	1528	2	A/3	3	8 vani	€ 619,75
In ditta: [REDACTED]							

### **Pratica edilizia (all. 7)**

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Sava è emerso che per l'immobile oggetto di stima, privo della Dichiarazione di Abitabilità, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria [REDACTED].



### **Condonabilità e sanabilità**



Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta autorizzazione edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità.



### **Verifica della titolarità del bene (all. 8)**



Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] per es-  
sergli pervenuto attraverso Decreto di trasferimento del Tribunale di Taranto



***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	Decreto di trasferimento	Tribunale di Taranto			
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta a						

***Stato di possesso***

L'immobile è utilizzato dal genitore del sig. [REDACTED].

***Risultati dell'ispezione ipotecaria***

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

- trascrizione di pignoramento immobiliare nn° [REDACTED]

***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	Si	Si	Si	---	---	---

***Verifica allegato 2***

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

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 "D2" di Sava; al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 500,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto della vetustà e della mancanza di Agibilità. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 2%.

## SUPERFICI

**Piano terra: 37,00mq + 10,00mq x 0,6 = 43,00mq;**

**Piano ammezzato: 12,00mq;**

**Primo piano: 124,10mq;**

**Veranda P.T.: 10,05mq;**

**Ortale: 75,00mq.**

**SUP. COMMERCIALE: 124,10mq + 37,00mq + 12,00mq + 0,6x10,00mq  
+ 0,25 x 4,60mq + 0,10 x 21,10mq + 0,10 x 75,00mq = 189,86mq**

**VALORE COMMERCIALE: 189,86mq x 500,00€/mq x 0,98 = € 93.031,00.**

## DESCRIZIONE SINTETICA

*Piena proprietà del compendio immobiliare di 173,10mq coperti in Sava porzione dell'edificio di via V. Emanuele III civico 188 composto al piano terra da androne - scala di 27,00mq, piccolo ammezzato di 8,65mq e al primo piano da un alloggio di 94,90mq utili formato da ingresso, 4 camere, cucina, cucinino e bagno oltre un terrazzino di 21,10mq con affaccio nell'ortale ed un balcone di 4,60mq con affaccio sulla pubblica via. Completano l'unità immobiliare la veranda al piano terra di 10,05mq posta a ridosso dell'androne e l'ortale di circa 75,00mq; confinante a nord e ad o-*

vest con fabbricato di via [REDACTED], ad est con fabbricato di via [REDACTED], a sud con via [REDACTED]; censito nel N.C.E.U. del Comune di Sava in [REDACTED] al foglio 47 [REDACTED], cat. A/3 di 3° classe, consistenza 8 vani, r.c. € 619,75.

L'immobile, privo della Dichiarazione di Abitabilità, è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria [REDACTED] ed è utilizzato dal genitore dell'esecutato.

**Prezzo base: € 93.031,00**



**Descrizione sintetica:** *Piena proprietà del deposito di 193,60mq coperti in Sava posto al piano terra dell'edificio di via Vittorio Emanuele III n.195, composto da un ampio vano con un piccolo wc, per complessivi 178,70mq utili, oltre ad un ortale di pertinenza di 116,00mq al quale si accede anche dalla via Padova. La tettoia metallica esistente nell'area di pertinenza, priva delle prescritte Autorizzazioni Amministrative ed in precarie condizioni statiche, dovrà essere demolita.*



*FOTO – Vista della zona*

### **PRECISAZIONI**

**L'unità immobiliare in descrizione è provvista di Titolo Abilitativo risalente al 1968 con destinazione d'uso "Falegnameria" ed è stata accatastata come "Deposito - Categoria C/2". Essendo priva di Agibilità e di Autorizzazione Sanitaria per l'esercizio dell'attività il bene sarà stimato come deposito.**

### *Caratteristiche zona (all. 9/a)*

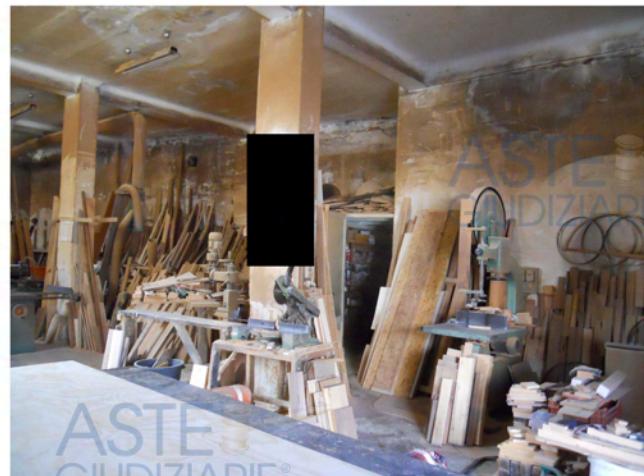
L'immobile ricade nella zona periferica occidentale del centro abitato di Savia, caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante alle quali l'immobile è allacciato.

### *DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 9/b)*

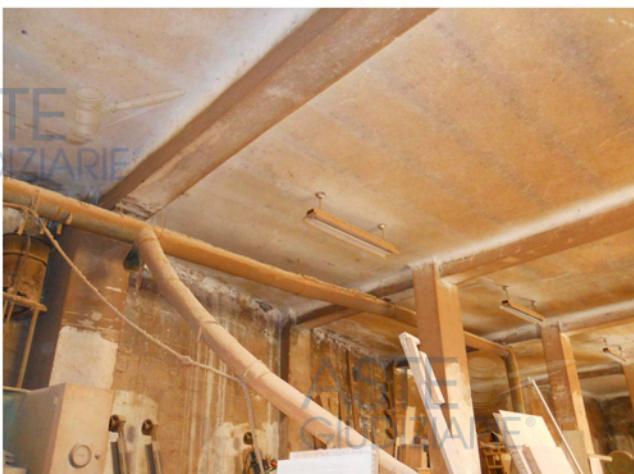
L'edificio si compone di solo piano terra, è adibito a deposito ed è realizzato con strutture portanti costituite da telai di pilastri e travi in cemento armato e solaio piano di copertura in latero-cemento. I due accessi al deposito dalla pubblica via sono provvisti di serrande metalliche ad azionamento manuale. Il locale è composto da un unico vano di 177,00mq con annesso piccolo wc di 1,70mq utili, ha altezza utile interna di 4,25mt e si completa all'esterno con un ortale di pertinenza di 116,00m al quale si accede anche dalla via Padova. La tettoia metallica esistente nell'ortale, priva delle prescritte Autorizzazioni Amministrative ed in precarie condizioni statiche, dovrà essere demolita con una spesa prevedibile di € 2.200,00 della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



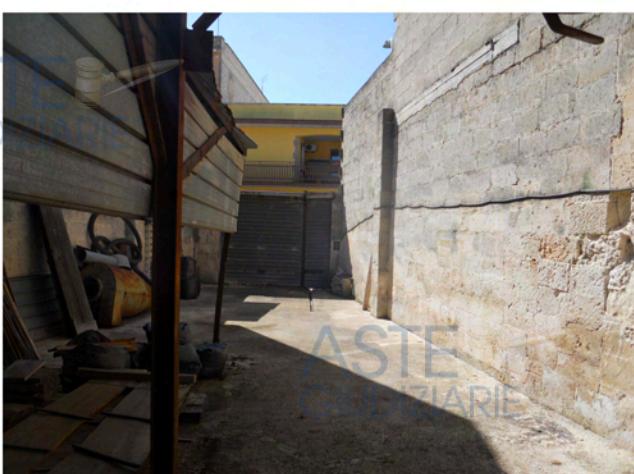
**FOTO – vista del fabbricato**



**FOTO – vista degli interni**



**FOTO – viste del deposito**



**FOTO – area di pertinenza**



**FOTO – tettoia da demolire**

### **Materiali ed impianti**

L’unità immobiliare è dotata di pavimenti in cemento lisciato e pareti rivestite con intonaco del tipo civile. Il bagno è privo di rivestimenti ed è provvisto di vaso e lavandino. Il deposito è dotato degli impianti elettrico, idrico e di scarico delle acque reflue.

### **Stato manutentivo**

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l’unità immobiliare necessita di radicali interventi di manutenzione e di messa a norma degli impianti. Durante il sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni di umidità provenienti dal lastrico solare. Appena sufficiente nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

### **Confini**

L’immobile confina a nord con via [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con fabbricato di via [REDACTED]

### **Catasto urbano (all. 10)**

<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P. lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rend.</b>
<b>Comune di Monteparano</b>							
1	47	[REDACTED]	[REDACTED]	C/2	2	171mq	€ 326,76
In ditta: [REDACTED]							

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Sava è emerso che per l'edificio, privo della Dichiarazione di Abitabilità, è stata rilasciata la Licenza Edilizia in data [REDACTED] per la realizzazione di una falegnameria.

***Condonabilità e sanabilità***

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta Autorizzazione Edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi è emersa la difformità consistente nella realizzazione di una tettoia metallica nell'ortale, in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative ed in precarie condizioni statiche. La tettoia dovrà essere demolita con una spesa prevedibile di € 2.200,00 della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

***Verifica della titolarità del bene (all. 12)***

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà [REDACTED] per essergli pervenuto attraverso il Verbale di mediazione per usucapione del notaio Disabato [REDACTED]

***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	Usucapione	Notaio Disabato	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta a [REDACTED]  
[REDACTED]

***Stato di possesso***

L'immobile è utilizzato dall'esecutato.

### Risultati dell'ispezione ipotecaria

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

- trascrizione di pignoramento immobiliare nn° [REDACTED]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	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 "D2" di Sava; al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 400,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto dello stato in cui versa il bene e dell'assenza dell'Abitabilità.

Per la mancanza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 2%.

**SUP. COMMERCIALE: 193,00mq + 0,10x116,00mq = 204,60mq**

**VALORE COMMERCIALE: 204,60mq x 400,00€/mq x 0,98 = € 80.203,00.**

Sottraendo al valore anzi calcolato € 2.200,00 per la rimozione della tettoia metallica si ottiene il seguente

**VALORE COMMERCIALE FINALE: € 80.203,00 - € 2.200,00 = € 78.003,00 che si arrotonda ad € 78.000,00.**

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

*Piena proprietà del deposito di 193,60mq coperti in Sava, posto al piano terra dell'edificio di via Vittorio Emanuele III n.195, composto da un ampio vano con un piccolo w.c. per complessivi 178,70mq utili, oltre ad un ortale di pertinenza di 116,00mq al quale si accede anche dalla via Padova; confinante a nord con via Vittorio Emanuele III, ad est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con fabbricato di via Vittorio Emanuele III n.197; censito nel N.C.E.U. del Comune di Sava in ditta [REDACTED] al foglio 47 p.lla [REDACTED], cat. C/2 di 2° classe, consistenza 171,00mq, r.c. € 326,76.*

L'immobile, privo della Dichiarazione di Abitabilità, è stato realizzato in conformità alla Licenza Edilizia del [REDACTED] ed è utilizzato dal debitore esecutato. La tettoia metallica esistente nell'ortale, priva delle prescritte Autorizzazioni Amministrative ed in precarie condizioni statiche, dovrà essere demolita con una spesa prevedibile della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

**Prezzo base: € 78.000,00**

Taranto, 12/11/2024

**ASTE  
GIUDIZIARIE®** *In fede,*

Dott. Ing. Pasquale SPINOSA  
della Provincia di TARANTO

Dott. Ing.  
SPINOSA PASQUALE  
N. 539