

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 351/2023 R.G. Es.

LOTTO UNICO

OGGETTO: *Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:*

“ [REDACTED] ”

[REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: **Dott. A. PAIANO**

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	10
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	14
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	17
1.9. CONFINI.....	21
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	22
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	22
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	23
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	23
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	23
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	24
1.16. STATO DI POSSESSO.....	24
1.17. CRITERI DI STIMA	25
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA	28

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PAIANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **351/2023** promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED]

In data 22.11.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 22.11.2023 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di 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 relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173*

bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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 per civile abitazione, 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) *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.);*
- 10) *al 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);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 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;

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche 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, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96; richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 351/2023 R.G.Es.	1	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni in Grottaglie, alla Via Gramsci, posto al piano terra, dati catastali fg. 47, particella 5947/81;
	2	Magazzino in Grottaglie alla Via Gramsci, posto al piano terra – S1, esteso mq 149, dati catastali fg. 47, particella 5947/82.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Grottaglie (TA)							
Bene	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	47	5947	81	D/8	-	-	€ 5.220,00
2	47	5947	82	C/2	1	149 mq	€ 307,81
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Visura camerale
- All. 4) Visure storiche catastali
- All. 5) Stralcio di mappa catastale
- All. 6) Planimetrie catastali
- All. 7) Titolo di provenienza
- All. 8) Documentazione urbanistica
- All. 9) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 10) Certificazione notarile
- All. 11) Ispezione ipotecaria
- All. 12) Riassunto identificativi catastali

Pr. Es. Immobiliare n. 351/2023

All. 13) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

All. 14) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al sig. Paolo Annunziato, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 24.01.2024, alle ore 09:30, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Grottaglie (TA) al Viale Antonio Gramsci n. 143. In tale sede il sottoscritto constatava l'impossibilità ad accedere ai suddetti beni poiché nessuno ha presenziato per la parte esecutata, sebbene lo stesso avesse mandato una comunicazione tramite PEC il 10.01.2024. Pertanto, il sottoscritto, dopo accordi telefonici con la parte esecutata, fissava un ulteriore sopralluogo per il giorno 30.01.2024 alle ore 09:30. In tale data e sede, alla presenza del sig. Paolo Annunziato e della [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], la quale concedeva l'accesso ai luoghi, lo scrivente eseguiva un accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaglie (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare il seguente lotto:

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 351/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra, dotato di area esterna pertinenziale, e del sottostante locale deposito siti in Grottaglie (TA) al Viale Antonio Gramsci n. 143, confinanti con detta via, Viale Ariosto, area esterna condominiale e altre unità immobiliari di cui ai subb. 36, 69 e 19.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	47	5947	81	D/8	-	-	€ 5.220,00
	47	5947	82	C/2	1	149 mq	€ 307,81

Pr. Es. Immobiliare n. 351/2023

In ditta: _____), per la piena
proprietà.

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra, attualmente destinato alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari, dotato di area esterna pertinenziale e del sottostante locale deposito, siti in Grottaglie (TA) al Viale Antonio Gramsci n. 143, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 47, p.lla 5947, sub. 81, cat. D/8, rendita € 5.220,00 e al fg. 47, p.lla 5947, sub. 82, cat. C/2, classe 1, 149 mq, rendita € 307,81.

Il locale commerciale, confinante con Viale Gramsci, Viale Ariosto, area esterna condominiale ed unità immobiliari di cui ai subb. 36 e 69, consta di un unico grande vano e di servizi igienici per il personale e dallo stesso, internamente, si accede al locale deposito al piano seminterrato, avente anche ingresso carrabile mediante apposita rampa, suddiviso in un ampio vano ed in un ufficio. Quest'ultimo confina con Viale Ariosto, Viale Gramsci, area esterna condominiale e le unità immobiliari di cui ai subb. 3 e 19.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica a sud-est dell'abitato di Grottaglie (TA), in un'area completamente urbanizzata e costituita dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, a media/alta densità abitativa. Si segnala la presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

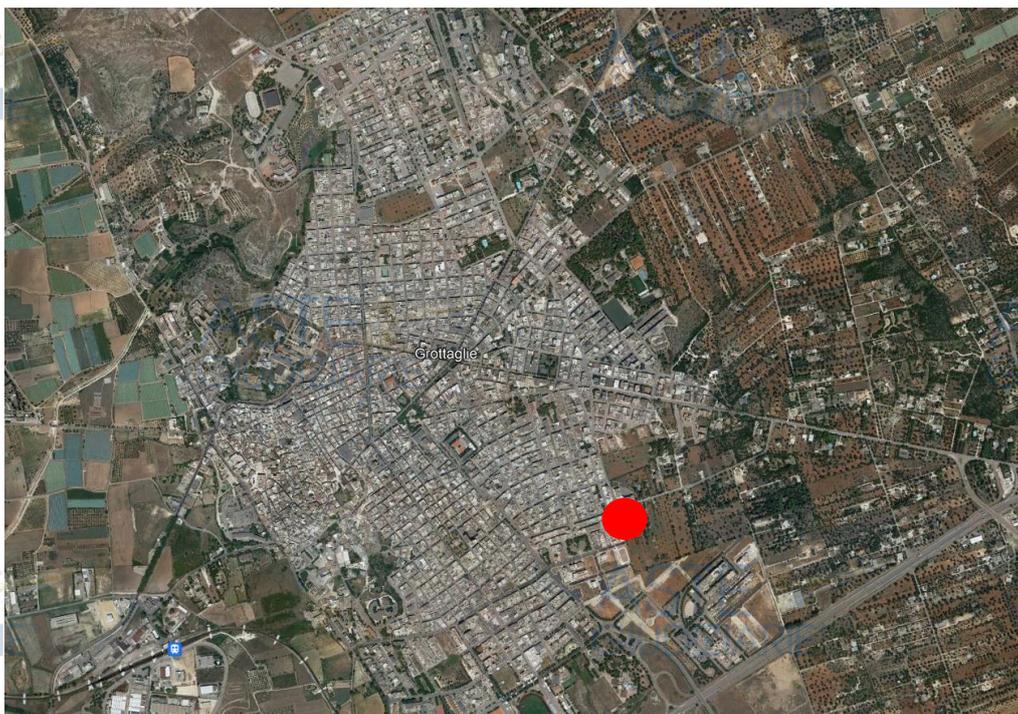


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°32'0.11"N, Long. 17°26'32.48"E.

Il lotto è raggiungibile dalla S.S. 7 (Grottaglie – Brindisi) direzione Taranto – Grottaglie prendendo l'uscita Grottaglie centro, dopo 850 m svoltando a sinistra per Via Madonna di Pompei, dopo circa

Pr. Es. Immobiliare n. 351/2023

1,2 Km svoltando a sinistra per Viale Antonio Gramsci e percorrendolo per circa 400 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

Il lotto è parte integrante di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale dotato di area esterna pertinenziale destinata a parcheggi, ubicato in Viale Gramsci angolo Viale Ariosto. Il fabbricato, edificato nella prima decade degli anni 2000, si sviluppa planimetricamente secondo una forma a “C” ed è composto lateralmente da due stabili condominiali con sviluppo su quattro piani (condominio di Viale Ariosto n. 65 e condominio di Viale Gramsci n. 137) e centralmente da una porzione con sviluppo su piano seminterrato, piano terra e primo piano. I beni in questione occupano il piano terra ed il piano seminterrato della suddetta porzione centrale del fabbricato. Quest’ultimo è dotato di area esterna, posta sul retro dello stesso, destinata a parcheggi pertinenziali alle abitazioni poste ai piani superiori, dalla quale si accede anche, mediante rampa carrabile, al locale deposito in esame ubicato al piano seminterrato.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito da un locale commerciale al piano terra, dotato di area esterna pertinenziale, e dal sottostante locale deposito. L’accesso all’area esterna avviene dal Viale Ariosto.

Il locale al piano terra è dotato di tre ingressi indipendenti ed internamente è suddiviso in un ampio vano di 354,00 mq e in servizi igienici, composti da anti – bagno e due wc, aventi estensione utile di 11,50 mq. La superficie utile complessiva è di 365,50 mq e l’altezza netta interna è di 3,55 m.

L’area esterna pertinenziale ha una estensione di 40,00 mq.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del locale così come rilevata (Fig. 3) con l’indicazione dei vani e delle relative superfici.

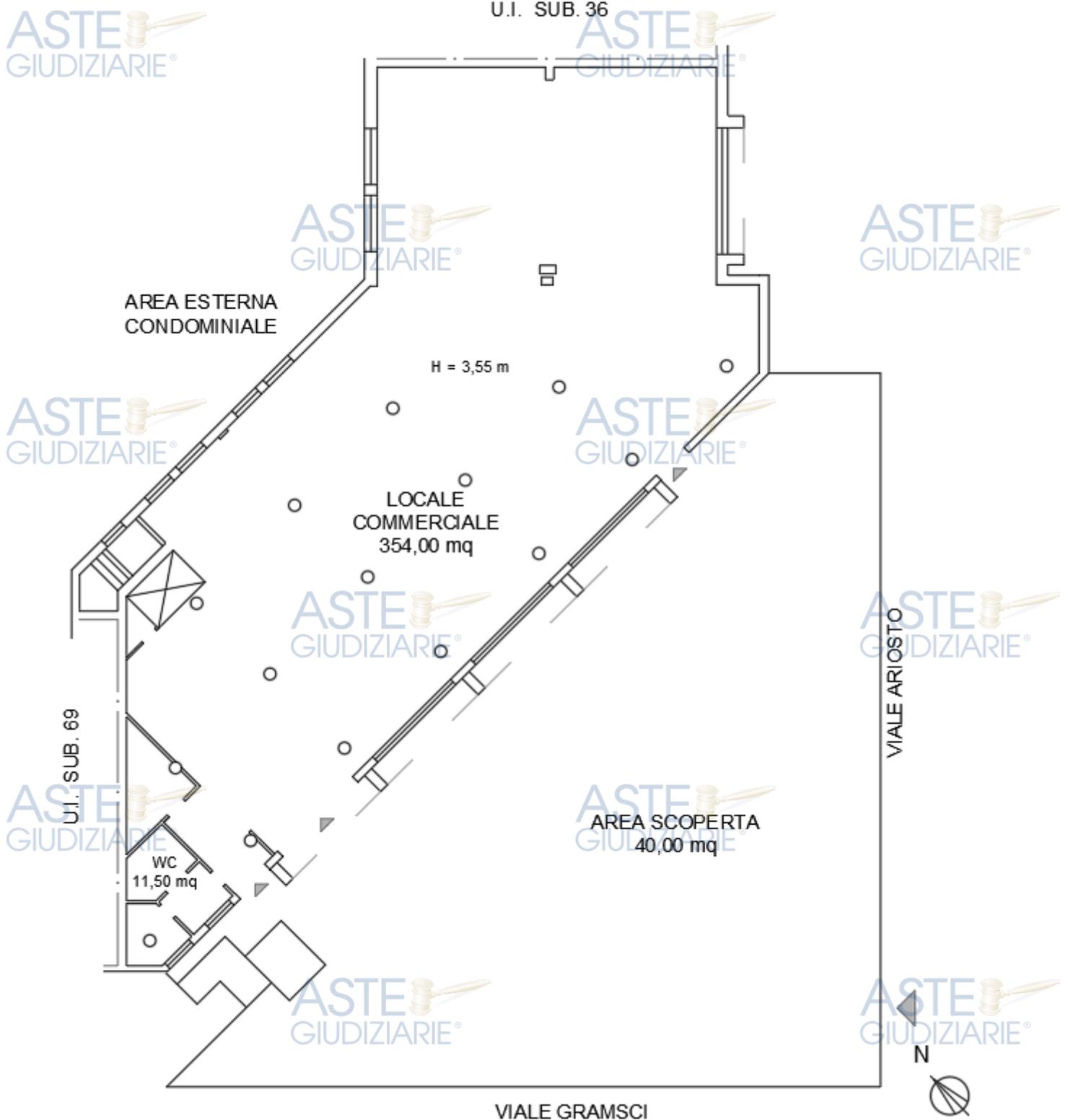


Figura 3: Planimetria locale commerciale

Dal locale commerciale si accede, mediante scalinata interna, al locale deposito sottostante, il quale presenta una minore estensione rispetto al locale al piano terra, ovvero una superficie utile di 152,30

mq. Il bene è suddiviso in un ampio locale (142,30 mq) ed in un locale ufficio (10,00 mq); l'altezza netta interna è di 3,43 m.

Il locale ha anche accesso carrabile dall'area esterna condominiale adibita a parcheggi posta sul retro del fabbricato.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del locale deposito così come rilevata (Fig. 4) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

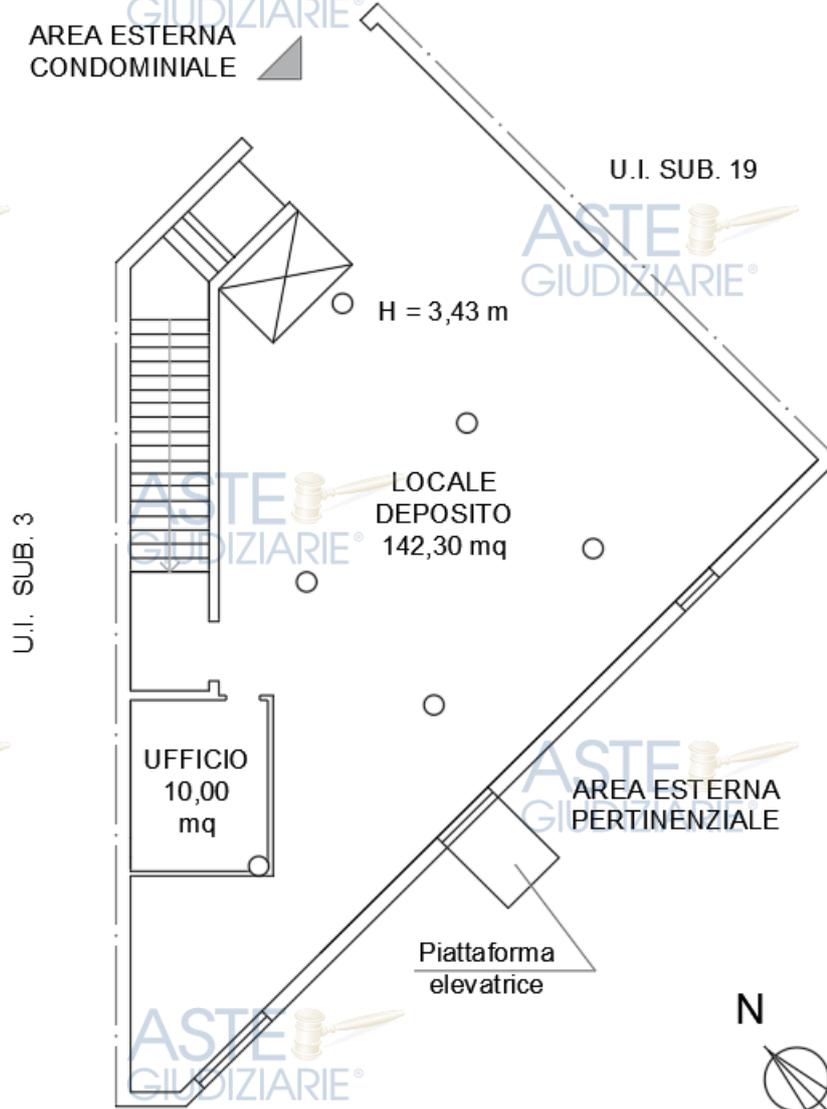


Figura 4: Planimetria locale deposito

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

I beni sono parte integrante di un fabbricato a destinazione residenziale realizzato nella prima decade degli anni 2000, avente struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite con elementi in pietra. L'area esterna

pertinenziale è completamente asfaltata ed è perimetrata da muretto con sovrastante ringhiera metallica di colore grigio. Il locale commerciale presenta un ingresso principale dotato di saracinesca metallica ad apertura automatica e porta scorrevole automatizzata in pvc di colore bianco, e due ingressi secondari dotati di saracinesca metallica a funzionamento manuale e porta del tipo ad anta battente in pvc e vetrate. Internamente il locale presenta finiture e predisposizioni impiantistiche atte ad ospitare l'attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari. La pavimentazione è in monocottura di colore chiaro e piccole dimensioni e le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite non a tutt'altezza con elementi in gres di colore chiaro, mentre le porte sono in tamburato di legno di colore chiaro e del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in alluminio e le tre vetrine presenti sulla facciata prospiciente l'area esterna pertinenziale sono dotate anche di saracinesca metallica.

L'immobile è dotato di impianto idrico e fognante con allaccio alle rispettive reti, possiede impianto di climatizzazione costituito da due climatizzatori installati a soffitto.

Il locale deposito presenta le stesse finiture interne del locale commerciale ed è dotato del solo impianto elettrico. Per mezzo di una porta metallica si ha accesso alla piattaforma elevatrice che conduce al piano terra.

1.6. STATO MANUTENTIVO

La porzione di fabbricato che ospita il lotto in esame versa in sufficienti condizioni di manutenzione, così come i locali de quo. Attualmente gli stessi si presentano in condizioni di abbandono, essendo cessata l'attività commerciale originariamente in essere, e necessitano, pertanto di rinnovo delle finiture e degli impianti. Tuttavia, non sono stati rilevati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti le unità immobiliari con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
<i>Locale commerciale</i>	
Locale commerciale	354,00
Servizi igienici	11,50
<i>Superficie utile</i>	<i>365,50</i>
Area esterna pertinenziale	40,00
<i>Superficie scoperta</i>	<i>40,00</i>

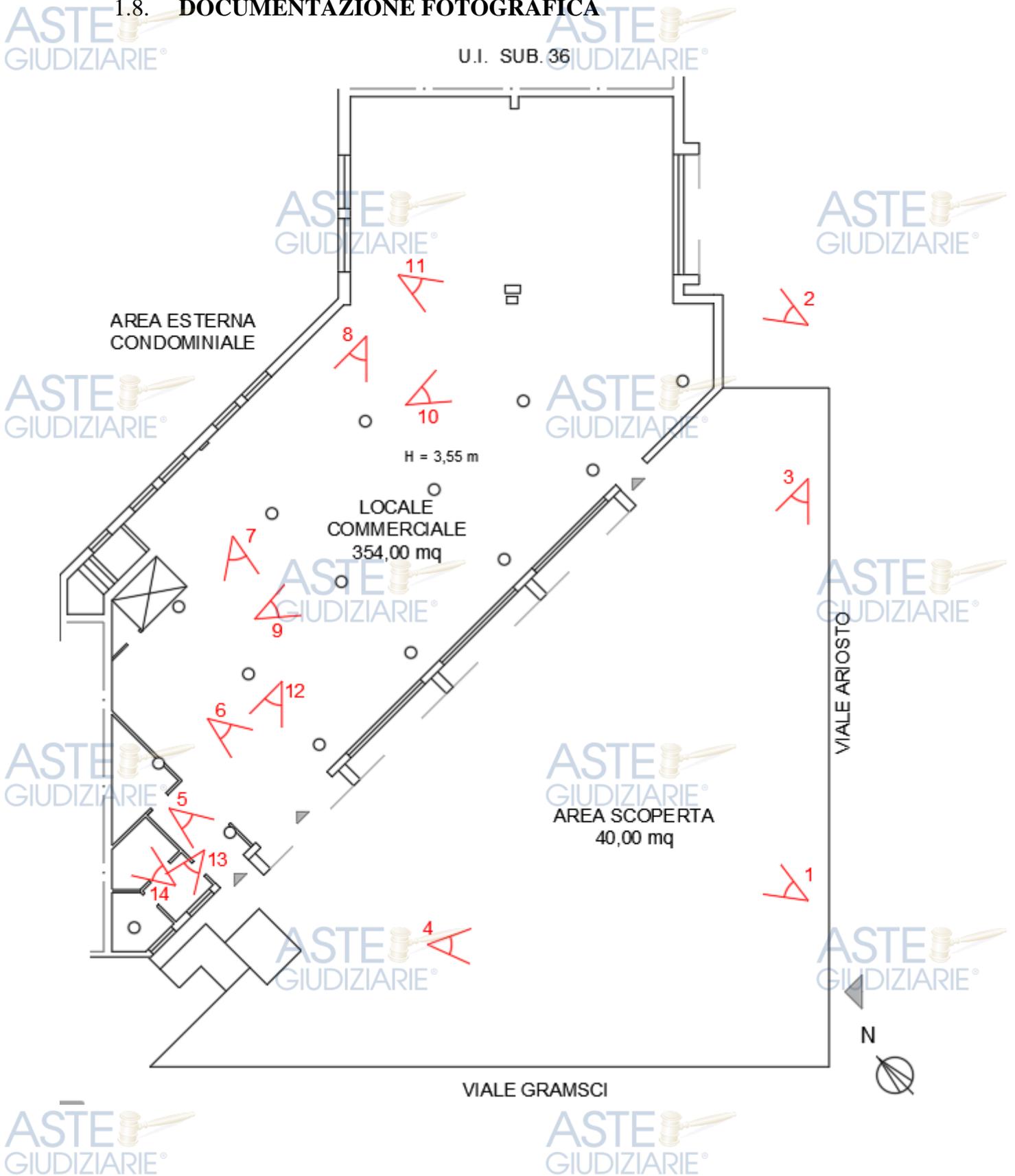
Pr. Es. Immobiliare n. 351/2023



<i>Locale deposito</i>	
Locale deposito	142,30
Ufficio	10,00
Superficie utile	152,30



1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Pr. Es. Immobiliare n. 351/2023



AREA ESTERNA
CONDOMINIALE



U.I. SUB. 19



Figura 5: Planimetria con i visivi

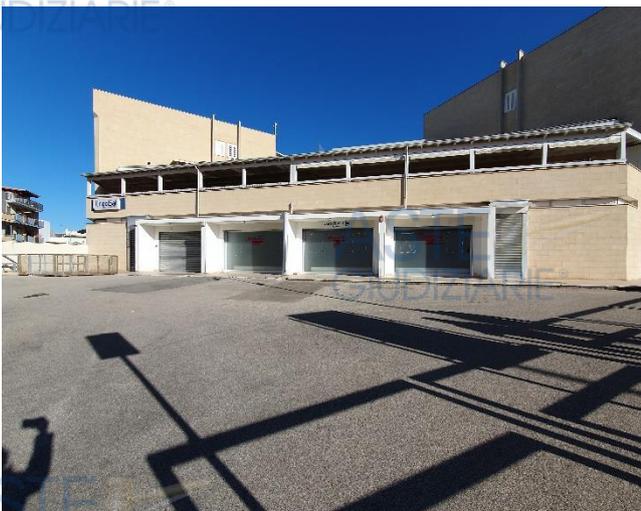


Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Pr. Es. Immobiliare n. 351/2023

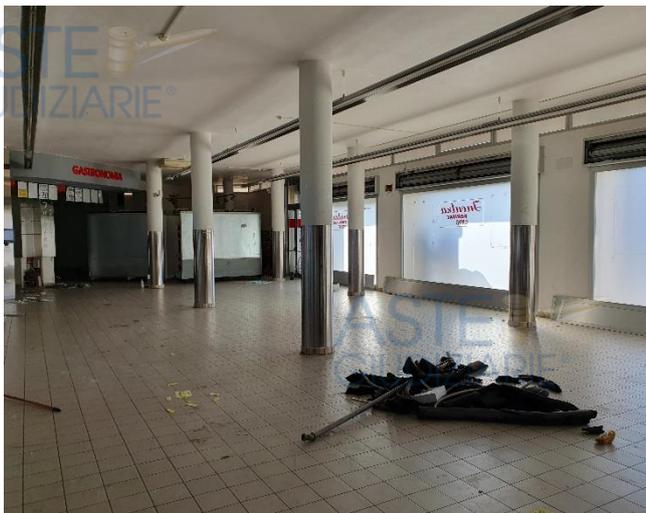


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

Pr. Es. Immobiliare n. 351/2023

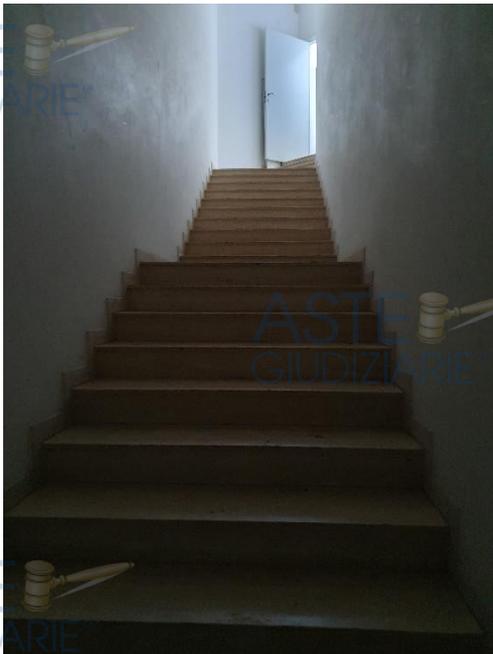


Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

1.9. CONFINI

Il locale commerciale confina a nord con l'area esterna condominiale e l'unità immobiliare di cui al sub. 69, a sud con Viale Ariosto, ad est con l'unità immobiliare di cui al sub. 36 e ad ovest con Viale Gramsci.

Il locale deposito confina a nord con l'area esterna condominiale e l'unità immobiliare di cui al sub. 3, a sud con Viale Ariosto, ad est con l'unità immobiliare di cui al sub. 19 e ad ovest con Viale Gramsci.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Permessi di costruire nn. 205 e 206 rilasciati il 31.12.2007 per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e parcheggi nel lotto edificatorio sito al Viale Gramsci.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G., in “zona C3 – Comparto lotto minimo 1000 mq”; secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun vincolo.

Dal confronto tra la planimetria concessionata e quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

Locale commerciale

- A. Frazionamento e fusione di tre originarie unità immobiliari a creare l'attuale locale;
- B. Variazione del prospetto ovest mediante creazione di aperture d'accesso al locale;
- C. Diversa distribuzione degli spazi interni.

Locale deposito

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni.

In merito alle difformità di cui ai punti A, B e C del locale commerciale, tali interventi si configurano come interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001) subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, essendo stati realizzati in assenza del titolo abilitativo, è possibile regolarizzare la posizione urbanistica del bene presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, secondo quanto riportato dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001. Ovvero, è possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria, per opere già compiute, previa presentazione di apposita pratica edilizia ed il pagamento di una sanzione. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, sanzione e diritti di segreteria pari a circa € **3.500,00**.

Stesso discorso è valido per la difformità rilevata sul locale deposito, la cui attività di sanatoria prevederà un esborso complessivo di circa € **2.500,00**.

Inoltre, si configura come irregolarità urbanistica anche l'assenza di agibilità per entrambi i locali. In questo caso si renderà necessario la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità

(S.C.A.) secondo quanto previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001, per un costo complessivo, comprensivo per entrambe le unità immobiliari, di circa € **4.000,00**.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato difformità catastali.

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 07.11.2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di conferimento in società	Notaio Giuseppina Balestra	16.11.2020	18.11.2020	18443
Grottaglie (TA) - Fg. 47, p.lla 5947 subb. 81 – 82						
<p><u>Note:</u> tramite atto di conferimento in società per notar Balestra Giuseppina del 16.11.2020, rep. n. 13822/11131, trascritto il 18.11.2020 ai nn. 26139/18443, la sig.ra [REDACTED] conferiva nella società [REDACTED] la piena proprietà del locale commerciale al piano terra e del sottostante locale deposito siti in Grottaglie (TA) al Viale Gramsci n. 143, censiti in NCEU al fg. 47, p.lla 5947, subb. 81 – 82.</p> <p><u>Note:</u> alla sig.ra [REDACTED], la piena proprietà dei suddetti beni le era pervenuta dalla [REDACTED] tramite atto di compravendita per notar Vincenzo Raiola del 11.03.2011, rep. n. 47432, trascritto il 25.03.2011 ai nn. 7376/4608.</p> <p><u>Note:</u> alla [REDACTED] la piena proprietà del terreno su cui ha edificato il fabbricato di cui i beni in esame sono parte integrante è pervenuta per mezzo di atto di compravendita, per notar Prospero Mobilio del 29.12.2007, trascritto il 14.01.2008 ai nn. 922/610, da potere di [REDACTED].</p> <p><u>Note:</u> alla [REDACTED] la piena proprietà del terreno è pervenuta da atto di successione per testamento olografo del [REDACTED] del 04.01.1978, trascritto 24.03.1982 ai nn. 6058/5406.</p>						

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>						
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro	
29057	22242	07.11.2023	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]	
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà del locale commerciale al piano terra e del sottostante locale deposito siti in Grottaglie (TA) al Viale Gramsci n. 143, censiti in NCEU al fg. 47, p.lla 5947, subb. 81 – 82, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 23.10.2023.</p>						

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>						
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro	
12935	1363	11.05.2023	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]	
<p>Note: Ipoteca giudiziale iscritta il 11.05.2023 ai nn. 12935/1363 derivante da decreto ingiuntivo n. 1428/2023 del 04.04.2023, pubblicato il 12.04.2023, per il pagamento per sorte capitale di € 54.815,18, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà del locale commerciale al piano terra e del sottostante locale deposito siti in Grottaglie (TA) al Viale Gramsci n. 143, censiti in NCEU al fg. 47, p.lla 5947, subb. 81 – 82.</p>						

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che:

- I due locali sono parte integrante del maxi condominio costituito dalle porzioni laterali dell'intero fabbricato, ovvero i condomini di cui al civico 65 di Viale Ariosto ed al civico 137 di Viale Gramsci, e dalla porzione centrale di cui fanno parte in beni in esame;
- L'importo annuale delle spese ordinarie condominiali è pari a circa € 150,00;
- Non ci sono spese insolute;
- Non vi sono cause riguardanti l'immobile in questione.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era inutilizzato e libero ma nel possesso [REDACTED], amministratore unico della società esecutata.

1.17. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite alle unità immobiliari in esame.

<i>Locale commerciale</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	397,00	100%	397,00
Muri perimetrali condivisi	8,40	50%	4,20
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (area esterna)	25,00	30%	7,50
	15,00	10%	1,50
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			410,20

<i>Locale deposito</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	187,00	100%	187,00
Muri perimetrali condivisi	9,40	50%	4,70
Superficie scoperta pertinenziale comunicante	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			191,70

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive, conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme, tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e sicurezza.

Locale commerciale

Valore di mercato medio O.M.I.	1025,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	876,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1100,00	€/mq
Valore medio unitario	1000,33	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -2,20 %.

Valore di mercato unitario corretto	978,33	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Locale deposito

Valore di mercato medio O.M.I.	535,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	427,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	600,00	€/mq
Valore medio unitario	520,67	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -2,20 %.

Valore di mercato unitario corretto	509,21	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

Il metodo di stima analitico si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che il bene economico è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente di risalire al più probabile valore di mercato dello stesso attraverso la seguente formula:

$$V_m = \frac{B_f}{r}$$

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_f = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.

Locale commerciale

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
6,33	2597,93	31175,20

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	24 940,16 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	7,20	%
r corretto	6,24	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	974,36	€/mq
----------------------------	---------------	-------------

Locale deposito

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
3,23	619,19	7430,29

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	5 944,23 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	7,63	%
r corretto	6,67	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	465,15	€/mq
----------------------------	---------------	-------------

Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo degli immobili in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi dei beni venduti (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese insolite e quelle relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato locale commerciale

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese insolute</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
976,34	400 495,69 €	5 500,00 €	- €	394 995,69 €	19 749,78 €	375 245,90 €

Tabella 8: Determinazione valore di mercato locale deposito

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese insolute</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
487,18	€ 93 393,06	4 500,00 €	- €	88 893,06 €	4 444,65 €	84 448,40 €

VALORE COMPLESSIVO: € 460.000,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra, attualmente destinato alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari, dotato di area esterna pertinenziale e del sottostante locale deposito, siti nella zona periferica a sud – est dell'abitato di Grottaglie (TA) al Viale Antonio Gramsci n. 143, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 47, p.lla 5947, sub. 81, cat. D/8, rendita € 5.220,00 e al fg. 47, p.lla 5947, sub. 82, cat. C/2, classe 1, 149 mq, rendita € 307,81.

Il locale commerciale, confinante con Viale Gramsci, Viale Ariosto, area esterna condominiale ed unità immobiliari di cui ai subb. 36 e 69, consta di un unico grande vano di 354,00 mq utili e di servizi igienici per il personale; gode di buona esposizione ed illuminazione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante ed impianto di riscaldamento/raffrescamento per mezzo di due condizionatori. L'area esterna pertinenziale, avente estensione di 40,00 mq, è adibita a parcheggio.

Il locale deposito al piano seminterrato, avente sia ingresso esterno carrabile che ingresso interno dal locale commerciale de quo, è suddiviso in un ampio vano ed un ufficio per 152,30 mq utili complessivi. Quest'ultimo confina con Viale Ariosto, Viale Gramsci, area esterna condominiale e le unità immobiliari di cui ai subb. 3 e 19; si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato del solo impianto elettrico.

L'intero complesso edilizio di cui i beni in esame sono parte integrante è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 205 e n. 206 rilasciati il 31.12.2007 e non possiede Certificato di Agibilità. Sono state riscontrate difformità urbanistiche i cui costi per la sanatoria, ammontanti a circa € 9.000,00, sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del lotto.

Dal punto di vista catastale si ha la piena difformità.

Attualmente i beni sono liberi ma nel possesso della ██████████, amministratore unico della società esecutata.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, lì 19 febbraio 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

