

11) Lotto 1 - Descrizione sintetica

Piena proprietà del fabbricato costruito in regime di edilizia convenzionata ex Legge Bucalossi allo stato grezzo, non completato, consistente nel solo impianto strutturale, nelle murature di tamponamento esterne ed in alcune interne, privo di rifiniture e di impianti tecnologici, sito in Carosino in Via Giacomo Puccini snc in corrispondenza dell'incrocio con Via Gioacchino Rossini, costituito da piano interrato, piano terra, due piani superiori e solaio di copertura, collegati da scala e con predisposizione del vano ascensore, attualmente censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 6 del Comune di Carosino particella 1231 Cat. F/6, ex Catasto Terreni Foglio 6 particella 1037 di complessivi 1528 mq catastali o per la sua effettiva estensione.

12) Lotto 1 - Caratteristiche zona

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Carosino, a sud - ovest del centro storico, caratterizzata prevalentemente da edificazione recente di tipo civile in linea o isolata.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città ed è di sufficiente interesse commerciale.

13) Lotto 1 - Fabbricato di Via Giacomo Puccini snc

Il fabbricato di Via Giacomo Puccini snc è un fabbricato isolato allo stato grezzo, costituito da piano seminterrato, in progetto destinato a 19 box auto ed una cantinola, che sarà servito da una doppia rampa di accesso in c. a., piano terra

destinato a locale commerciale prospiciente Via Puccini e quattro appartamenti, due piani superiori destinati ad abitazione, con cinque appartamenti a piano.

I vari livelli saranno serviti da scala a doppia rampa ed ascensore.

Attualmente risulta realizzata la struttura, consistente in un'intelaiatura costituita da travi, pilastri e fondazioni in c. a., con solai piani a travetti in c.a. e pignatte in laterizio; sono state realizzate gran parte delle murature esterne con blocchi in laterizio ed alcune partizioni interne.

Risulta installata la gru, che con altri macchinari ed attrezzature ancora eventualmente presenti in cantiere (impalcature in ferro, tavole in legno, ecc.), non è oggetto della presente procedura e dovrà essere rimossa a cura e spese della società esecutata.



Fig. 1-1) Percorso per raggiungere il fabbricato da Via Aldo Moro, Corso Europa e Via Salvo D'Acquisto di San Giorgio Ionico, Corso Umberto e Via Don Luigi Sturzo di Carosino (Fonte: Google Maps®)



Fig. 1- 4) Prospetto ad ovest



Fig. 1-5) Prospetto a sud

14) Lotto 1 - Area pertinenziale

Il terreno su cui insiste il fabbricato, di complessivi 1528 mq catastali incluso l'area di sedime, o per la sua effettiva estensione, risulta di natura edificabile. Non sono state ancora effettuate le sistemazioni esterne, è stato predisposto unicamente lo scavo per la rampa di accesso al piano seminterrato.

15) Lotto 1 - Pertinenze

Non vi sono pertinenze, ad esclusione delle pertinenze di ornamento dei balconi e dell'area esterna da attribuire alle unità immobiliari al piano terra.

16) Lotto 1 - Materiali e impianti

Per quanto riguarda i materiali, è stata realizzata unicamente la struttura in c. a. e sono state poste in opera gran parte delle murature esterne di tamponamento ed alcune partizioni interne in blocchi in laterizio. Non sono stati realizzati finiture ed impianti.

17) Lotto 1 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo del fabbricato al grezzo è sufficiente.

18) Lotto 1 - Conclusioni

Il fabbricato è posizionato in una zona di sufficiente interesse commerciale.

19) Lotto 1 - Superfici dell'unità immobiliare

La superficie convenzionale di progetto del fabbricato, costituita dalla Su (SUPERFICIE UTILE) + 0,60 (S_{nr} SUPERFICIE NON RESIDENZIALE + S_p SUPERFICIE PARCHEGGI), è di circa complessivi 2.140 m².

20) Lotto 1 - Confini

Il lotto 1 confina a nord con Via Giacomo Puccini, ad est con la particella 757 del Foglio 6 del C. T. del Comune di Carosino, a sud con la particella 1038 del Foglio 6 del C. T. del Comune di Carosino, ad ovest con strada di accesso alla particella 1038 del Foglio 6 del C. T. del Comune di Carosino, salvo altri e più recenti confini.

21) Lotto 1 - Dati catastali

Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Carosino - Catasto Fabbricati									
1	6	1231			F/6				
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED] - Proprieta' 1/1									

22) Lotto 1 - Inquadramento urbanistico

P.R.G. Comune di Carosino

L'immobile ricade in zona Ba, zona di completamento (art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.), con le seguenti principali prescrizioni:

Sup. lotto minimo, mq 250

Iff, mc/mq 5,00

H max, ml 11,00 (PT+2)

RC (rapporto copertura) 60%

Distanza confini laterali, ml 10,00 o sul confine

Distanza confini posteriori, ml 5,00 o in aderenza

Distanza fabbricati, ml 10,00.

P.P.T.R. Puglia

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

P.A.I. Puglia

Il lotto non ricade in area a pericolosità geomorfologica e idraulica.

23) Lotto 1 - Pratica edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carosino risulta rilasciato il P. d. C. n. 10 del 24/02/2012 (P. E. 124/05), per la realizzazione di un fabbricato costituito da 14 civili abitazioni, 19 box auto, 1 cantinola e 1 locale commerciale, vista la convenzione per interventi di edilizia abitativa del 18/10/2011, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e della L. R. 6 del 12/02/1979 e s.m.i.

Il titolo edilizio con i grafici del progetto assentito e la convenzione, trascritta, sono riportati in copia nell'*Allegato 7.1*.

24) Lotto 1 - Agibilità

Il fabbricato, non essendo stato completato, non è dotato di agibilità.

25) Lotto 1 - Eventuali difformità

L'immobile attualmente risulta in corso di costruzione, pertanto allo stato non è possibile individuare difformità edilizie rispetto al titolo abilitativo.

26) Lotto 1 - Condonabilità

Poiché la concessione edilizia risulta scaduta e la costruzione del fabbricato non è stata completata, considerato che la decadenza dal titolo edilizio per mancata ultimazione dei lavori nel termine - imputabile alla società costruttrice - ha efficacia ex nunc e non ex tunc, di conseguenza non sussiste l'obbligo per il Comune di disporre la demolizione delle opere realizzate nel periodo in cui è stato efficace il titolo edilizio (opere che non possono essere ritenute abusive, quando risultino conformi al progetto assentito).

L'eventuale acquirente dovrà chiedere un nuovo permesso per l'esecuzione ed il completamento delle opere non ancora ultimate.

Per il prosieguo dei lavori inerenti al completamento delle opere di cui alle previsioni progettuali, essendo decaduto l'ultimo titolo edilizio abilitativo, l'aggiudicatario dovrà farsi carico a proprie cure e spese dell'istruttoria per la presentazione di una pratica edilizia, in ogni caso previa sottoscrizione con il Comune di una nuova convenzione, sia qualora intenda completare le unità abitative in regime di edilizia agevolata, sia con la richiesta del recesso anticipato dai vincoli convenzionali, pagando il corrispettivo economico richiesto dal Comune.

27) Lotto 1 - Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Carosino - Catasto Fabbricati Foglio 6 part. 1231 ex Catasto Terreni Foglio 6 part. 1037</i>						
██████████ ██████████ Prop.	1/1	Atto tra vivi – Permuta di cosa presente contro cosa futura	Dott. ██████████ ██████████ ██████████	15/01/2010	27/01/2010	1555/1011

28) Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici

28.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

28.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

28.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

28.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

La proprietà è di un soggetto giuridico.

28.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

La concessione edilizia è stata rilasciata in base ad una convenzione stipulata in regime di edilizia agevolata, per cui si ritiene che sussista un onere reale, che segue il bene nei successivi eventuali passaggi dall'aggiudicatario ad altri soggetti privati.

In ogni caso, la scadenza della convenzione è di venti anni dopo la stipula (18/10/2011), quindi ad ottobre 2031.

La convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire, introdotto dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10 ("Legge Bucalossi"), convenzione la cui disciplina è dettata dalle disposizioni dell'art. 18, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – T.U. in materia edilizia (che hanno sostituito le abrogate disposizioni di cui all'art. 8, legge 28 gennaio 1977, n. 10), articolo, a tale fine, espressamente richiamato dal precedente art. 17 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – T.U. in materia edilizia (l'art. 17 c. 1 così stabilisce: "Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai

sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18"); si tratta di **convenzione edilizia**, che si inserisce nell'ambito del procedimento di rilascio del permesso di costruire, incidendo sulla determinazione del contributo concessorio.

La nota di trascrizione della convenzione viene riportata in copia nell'Allegato 10. Nell'atto di permuta, si è stabilito di attribuire alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], dopo l'edificazione, la proprietà esclusiva di una striscia di terreno della larghezza netta di metri lineari tre (mt. 3), confinante con Via Puccini e lateralmente con proprietà [REDACTED] e suoi aventi causa, per rendere possibile l'accesso al suolo intercluso di proprietà della sig.ra [REDACTED], distinto con la particella 1038 del foglio 6.

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

28.2.1) Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
3871	24/06/2010	Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED] / [REDACTED]
2008	03/10/2013	Atto notarile pubblico - Annotazione a iscrizione *- Erogazione parziale	[REDACTED] / [REDACTED]
1593**	06/08/2014	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trib. Ta	[REDACTED] / [REDACTED]
1924**	07/07/2016	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Trib. Br.	[REDACTED] / [REDACTED]
** Gravano anche su altri immobili, su entrambe ci sono annotazioni di restrizione di beni Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 10			

28.2.2) Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
24240	05/12/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] / [REDACTED]
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 10			

29) Lotto 1 - Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato non è stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, bensì in regime di edilizia convenzionata.

30) Lotto 1 - Espropriazioni per pubblica utilità

Il cespite non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

31) Lotto 1 - Stato di possesso

Il cespite risulta di proprietà e nella disponibilità della società esecutata. In occasione del sopralluogo si è accertato che allo stato attuale l'accesso è di tipo precario, costituito da una recinzione di cantiere con dispositivo di chiusura a lucchetto e pertanto risulta di fatto accessibile a chiunque.

32) Lotto 1 - Spese condominiali

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

33) Lotto 1 - Metodo di stima adottato

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

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta 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.

Si è utilizzato il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo.

Si assegna al fabbricato il valore unitario di 350,00 euro/mq di superficie convenzionale, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati finora, dell'assenza di finiture e dotazioni impiantistiche e delle condizioni in cui si trova l'immobile.

$V_{L1} = 350,00 \text{ euro/mq} \times 2140 \text{ mq} = 749.000,00 \text{ euro}$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le variazioni (aggiunte e/o detrazioni) riportate nella seguente tabella:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziarla	-79.000
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	"
Stato di uso e manutenzione	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	-40.000
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-119.000

**Valore di vendita giudiziaria euro (749.000,00 - 119.000,00) = euro
630.000,00 (seicentotrentamila)**

Si propone per il lotto 1 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro 630.000,00
(seicentotrentamila/00)**.