

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- [REDACTED] -

Contro

- [REDACTED] -

(N. 374/2023 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Zanna

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 374/2023 promosso da:

“**[REDACTED]**”

contro

“**[REDACTED]**”

Nel provvedimento di nomina del 26/07/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

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 nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

9) *ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;*



10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite (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 periziati.



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di SAVA (TA)</i>		
374/2023	Unico	Fabbricato sito in Sava (Ta), nel N.C.E.U. al foglio 11 – particella 355 - ; categoria C/3.

<i>Catasto Urbano - Dati originali</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Sava</i>								
Lotto Unico	11	355		C/3	2	198 mq	Totale: 252 mq	€480,62
In ditta:	[REDACTED] (proprietà 1/1).							

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali dell'immobile sono confermati:

<i>Catasto Urbano - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Sava</i>								
Lotto Unico	11	355		C/3	2	198 mq	Totale: 252 mq	€480,62
In ditta:	[REDACTED]							

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettera raccomandata A/R al legale rappresentante della società esecutata (All. n. 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 07/12/2024 (Verbale di sopralluogo in Allegato n.2);

Acquisizione di:



- 3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.3);
- 4) Copia del titolo di proprietà (All. nn. 4);
- 5) Copia Concessione Edilizia (All. n.5) e Certificato di Agibilità (All. n.6);
- 6) Visure catastali (All. nn. 7-8), Stralcio di mappa catastale (All. n.9) e planimetria catastale (All. n.10);
- 7) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Sava, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.11);
- 8) Planimetria stato di fatto (All. n.12);
- 9) Copia Contratto di locazione e cessione/subentro (All. n.13 e n.14).

Sopralluoghi

E' stato effettuato un sopralluogo in data 07/12/2024, come risultante dal verbale allegato (All. n.2). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'immobile.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di SAVA (TA)</i>		
374/2023	Unico	Piena proprietà del locale artigianale sito nel Comune di Sava (TA) contrada Papacaniello, via Pio La Torre snc, piano terra, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio11 p.lla 355, cat. C/3 cl.2, consistenza 198 mq, superficie catastale 252 mq, rendita €480,62. Confinante a nord con p.lla 772, a est con p.lla 358, a sud con p.lla 357 e a ovest con p.lla 354, salvo altri.



Catasto Urbano - Lotti reindividuati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Sava (TA)								
Lotto Unico	11	355		C/3	2	198 mq	Totale: 252 mq	€480,62
In ditta:	[REDACTED]		(proprietà 1/1).					



Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà del locale artigianale sito nel Comune di Sava (TA) contrada Papacaniello, via Pio La Torre snc, piano terra, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11 p.lla 355, cat. C/3 cl.2, consistenza 198 mq, superficie catastale 252 mq, rendita €480,62. Confinante a nord con p.lla 772, a est con p.lla 358, a sud con p.lla 357 e a ovest con p.lla 354, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona alla periferia nord-ovest dell'abitato di Sava, nell'Area P.I.P.-Artigianale di detto comune.

In Allegato n.9 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il fabbricato oggetto del presente lotto e relativa area pertinenziale (P.lla 355). In Allegato n.11 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il lotto.

La zona è sufficientemente urbanizzata data la presenza di adeguata viabilità, pubblica illuminazione, acquedotto, tronco di fognatura non ancora in esercizio.

Unità immobiliare

Il locale artigianale è compreso in un lotto avente superficie catastale di 496 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato, come da visura in catasto terreni (Allegato n.8).

L'accesso è da area recintata con ingresso da Via Pio La Torre, da cortile di fatto comune in quanto privo di recinzioni ma suddiviso in più particelle. Per accedere al locale occorre attraversare la p.lla 358 appartenente alla stessa ditta esecutata. Per consentire l'accesso, quindi, occorrerà istituire una servitù di passaggio attraverso la particella 358, a favore della p.lla 355 oggetto del presente lotto.

In Allegato n.10 è riportata la planimetria catastale dell'unità immobiliare in cui è rappresentata sia la planimetria del fabbricato che il perimetro dell'area scoperta pertinenziale.

In Allegato n.12 è rappresentata la planimetria del fabbricato nello stato di fatto, in base ai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo.

Come riscontrabile nelle planimetrie allegate, il fabbricato comprende un locale artigianale a pianta pressoché quadrata, dimensioni interne 12,20x12,13 metri con altezza

utile di metri 3,95 ed una appendice laterale utilizzata in parte come deposito oltre servizio igienico, con altezza di metri 2,60.

Le foto nn. 1-2-3 riprendono i prospetti esterni del fabbricato. Le foto nn. 4-5 riprendono il locale artigianale dall'interno; le foto nn.6-7-8-9 riprendono la zona deposito e bagno.

La superficie utile del locale artigianale è pari a 148 mq circa, oltre ai vani deposito e bagno estesi circa 50 mq. La superficie lorda del locale artigianale è di circa 170 mq, quella della zona deposito/bagno di circa 56 mq.

Si precisa che parte del lotto in questione risultano realizzati anche i seguenti manufatti non assentiti da un punto di vista urbanistico, non sanabili e pertanto da demolire:

- 1) Fabbricato con muratura in tufo a pianta rettangolare avente ingombro di 12,00x8,00 metri, ripreso nelle foto n.10 e n.11. Tale fabbricato insiste per circa metà sulla particella 355 oggetto di pignoramento e per la restante parte sulla particella 357 adiacente, estranea alla procedura;
- 2) Vano con struttura in lamiera zincata ricadente sulla particella 355 oggetto di pignoramento, in aderenza fabbricato esistente sulla p.lla 358 adiacente, estranea alla procedura. Tale manufatto in lamiera è visibile nella foto n.12.

Materiali e impianti

Il locale artigianale è realizzato con strutture portanti miste, in parte in cemento armato e in parte in muratura di tufo e solai piani latero-cementizi. Le pareti esterne perimetrali sono in blocchi di tufo.

Il pavimento è realizzato in battuto di cemento nel laboratorio artigianale, con mattoni in gres ceramico nel deposito e bagno. I muri sia interni che esterni sono rivestiti con intonaco in cattivo stato di conservazione. Il portone d'ingresso principale al locale è realizzato con serranda avvolgibile in lamiera zincata; lateralmente a questa sono presenti due porte in ferro ad ante.

L'impianto elettrico è realizzato in tubazioni esterne.

Il bagno è provvisto di vaso e piatto doccia, con lavabo nell'antibagno.

Stato manutentivo

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione. Si sono riscontrati segni di infiltrazioni dalla copertura in corrispondenza del solaio e muri del bagno.

Conclusioni

L'immobile è collocato in una zona alla periferia nord-ovest dell'abitato di Sava, nell'Area P.I.P.-Artigianale di detto comune. Il locale artigianale è compreso in un lotto avente superficie catastale di 496 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato.

L'accesso è da area recintata con ingresso da Via Pio La Torre, da cortile di fatto comune in quanto privo di recinzioni ma suddiviso in più particelle. Per accedere al locale occorre attraversare la p.lla 358 appartenente alla stessa ditta esecutata. Per consentire l'accesso, quindi, occorrerà istituire una servitù di passaggio attraverso la particella 358, a favore della p.lla 355 oggetto del presente lotto

Il fabbricato comprende un locale artigianale a pianta pressoché quadrata, dimensioni interne 12,20x12,13 metri con altezza utile di metri 3,95 ed una appendice laterale utilizzata in parte come deposito oltre servizio igienico, con altezza di metri 2,60.

Nel lotto in questione risultano realizzati anche i seguenti manufatti non assentiti da un punto di vista urbanistico, non sanabili e pertanto da demolire:

- 1) Fabbricato con muratura in tufo a pianta rettangolare avente ingombro di 12,00x8,00 metri. Tale fabbricato insiste per circa metà sulla particella 355 oggetto di pignoramento e per la restante parte sulla particella 357 adiacente, estranea alla procedura;
- 2) Vano con struttura in lamiera zincata ricadente sulla particella 355 oggetto di pignoramento, in aderenza fabbricato esistente sulla p.lla 358 adiacente, estranea alla procedura.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Locale artigianale	148 mq
Bagno e deposito	50 mq
	<i>Superficie lorda</i>
Locale artigianale	170 mq
Bagno e deposito	56 mq



Confini

L'immobile confina a nord con p.lla 772, a est con p.lla 358, a sud con p.lla 357 e a ovest con p.lla 354, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Sava (TA)							
11	355		C/3	2	198 mq	Totale: 252 mq	€480,62
In ditta: [REDACTED] (proprietà 1/1).							

Nota: In Allegato n.7 è riportata copia della Visura catastale in catasto fabbricati; in Allegato n.8 in catasto terreni.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sava, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato oggetto di questo lotto è stato costruito con i seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n.49/76 del 29/04/1976;
- 2) Concessione Edilizia n.185 del 20/10/1997 per il cambio di destinazione d'uso da locale per pollicoltura ad officina meccanica. Copia della C.E. rilasciata con elaborati scritto-grafici è riportata in Allegato n.5.

Agibilità

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Sava, risulta rilasciato certificato di agibilità n.185/97 del 03/11/2009 (Allegato n.6).

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto (planimetria in Allegato n.12) e il grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n.185 del 20/10/1997 riportata in Allegato n.5, si riscontra sostanziale conformità a meno di lievi differenze dimensionali rientranti nelle tolleranze costruttive.

Sono difformità sostanziali, invece, non sanabili e pertanto da demolire:

- 1) Il fabbricato con muratura in tufo a pianta rettangolare avente ingombro di

12,00x8,00 metri (Foto n.10-11). Tale fabbricato insiste per circa metà sulla particella 355 oggetto di pignoramento e per la restante parte sulla particella 357 adiacente, estranea alla procedura;

- 2) Il vano con struttura in lamiera zincata (Foto n.12) ricadente sulla particella 355 oggetto di pignoramento, in aderenza fabbricato esistente sulla p.lla 358 adiacente, estranea alla procedura.

Condonabilità

Le difformità indicate ai precedenti punti 1) e 2) non sono sanabili e i corrispondenti fabbricati devono essere demoliti.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30 Novembre 2023						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Sava - Fg. 11 P.lla 355 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Vittoria Calvi	20 Luglio 2009	28 Luglio 2009	12833

Nota: Con il suddetto atto di compravendita la società esecutata acquisto anche altre unità immobiliari adiacenti.

In caso di vendita del lotto pignorato, questo risulterebbe intercluso. Pertanto per consentire l'accesso occorre istituire una servitù di passaggio attraverso la particella 358, a favore della p.lla 355 oggetto del presente lotto.

In Allegato n.4 è riportata copia dell'atto di compravendita sopra indicato.

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5612	28/07/2009	Iscrizione	Banco di Napoli spa
Nota: Ipoteca volontaria contro [REDACTED] in virtù di atto notaio Vittoria Calvi del 20/7/2009 rep. n.123349, gravante sull'immobile in oggetto.			



Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
9549	19/06/2013	Trascrizione	Banco di Napoli spa
Note: Pignoramento immobiliare contro ██████████ in virtù di atto del 6/6/2013 rep. n. 1439, gravante sull'immobile in oggetto.			
23892	30/11/2023	Trascrizione	PENELOPE SPV srl
Note: Pignoramento immobiliare contro ██████████ in virtù di atto del 09/11/2023 rep. n. 5756, gravante sull'immobile in oggetto.			

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Contratto di Locazione	10/04/2016	Taranto serie 3T- n. 1927	19/04/2016	3.000,00 + iva
Nota: con il contratto sopra richiamato l'immobile è stato concesso in locazione per uso laboratorio artigianale, per sei anni a decorrere dal 10/04/2016, rinnovabile tacitamente per altri sei anni (copia del contratto in Allegato n.13). In data 01/09/2019 risulta registrato cessione-subentro del contratto di locazione (Allegato n.14).				

Documentazione allegata/verificata						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	Si	--	--

Documentazione allegata/verificata						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest.Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	--	No

Conclusioni

L'immobile è collocato in una zona alla periferia nord-ovest dell'abitato di Sava, nell'Area P.I.P.-Artigianale di detto comune. Il locale artigianale è compreso in un lotto avente superficie catastale di 496 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato.

L'accesso è da area recintata con ingresso da Via Pio La Torre, da cortile di fatto comune in quanto privo di recinzioni ma suddiviso in più particelle. Per accedere al locale occorre attraversare la p.lla 358 appartenente alla stessa ditta esecutata. Per consentire l'accesso, quindi, occorrerà istituire una servitù di passaggio attraverso la particella 358, a favore della p.lla 355 oggetto del presente lotto.

Il fabbricato comprende un locale artigianale a pianta pressoché quadrata, dimensioni interne 12,20x12,13 metri con altezza utile di metri 3,95 ed una appendice laterale utilizzata in parte come deposito oltre servizio igienico, con altezza di metri 2,60.

Nel lotto in questione risultano realizzati anche i seguenti manufatti non assentiti da un punto di vista urbanistico, non sanabili e pertanto da demolire:

- 1) Fabbricato con muratura in tufo a pianta rettangolare avente ingombro di 12,00x8,00 metri. Tale fabbricato insiste per circa metà sulla particella 355 oggetto di pignoramento e per la restante parte sulla particella 357 adiacente, estranea alla procedura;
- 2) Vano con struttura in lamiera zincata ricadente sulla particella 355 oggetto di pignoramento, in aderenza fabbricato esistente sulla p.lla 358 adiacente, estranea alla procedura.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze acquisite del mercato nella zona artigianale di Sava, tenuto conto della destinazione d'uso artigianale, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il mediocre stato di manutenzione generale, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato congruo è pari a 330,00 €/mq per il laboratorio e di 280,00 €/mq per la zona deposito/servizi.

Detto valore è congruo rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni im-

mobiliari dell' Agenzia del Territorio, che fissa un valore compreso tra 285,00 €/mq e 400,00 €/mq per i laboratori con stato conservativo normale, zona periferica "D2" del comune di Sava, I semestre 2024 (ultimo dato disponibile).

La superficie lorda del locale artigianale è di circa 170 mq, quella della zona deposito/bagno di circa 56 mq.

Pertanto il valore dell' immobile è:

$$V1 = 170 \times 330,00 + 56 \times 280,00 = 71.780,00 \text{ Euro}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 71.780,00 = 7.178,00 Euro
- Spese da sostenere per demolizione di parti in difformità non sanabili stimati in circa 10.000,00 Euro.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 71.780,00 - 7.178,00 - 10.000,00 = 54.602,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **54.600,00 Euro**.

Verifica di congruità del canone di locazione

Il valore locativo dell' immobile viene determinato con riferimento ai valori correnti di locazione di immobili simili. In particolare si fa riferimento alla banca dati della Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024 (ultimo dato disponibile), per i laboratori con stato conservativo normale, zona periferica "D2" del comune di Sava, per i quali viene suggerito un valore locativo compreso tra 1,40 €/mq x mese e 1,90 €/mq x mese. Nel range di oscillazione indicato, si propende per il valore più basso (1,40 €/mq x mese) in considerazione del mediocre stato di manutenzione, finiture ed impianti presenti. Considerando la superficie lorda complessiva di 226 mq, il valore locativo di mercato dell' appartamento risulta pari a:

$$VL = 226 \text{ mq} \times 1,4 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 316,40 \text{ Euro/mese}$$

Poiché il contratto di locazione prevede un canone annuo di 3.000,00 Euro soggetto alla variazione istat da aprile 2016 ad oggi, corrispondente ad un canone mensile di 250,00 Euro oltre rivalutazione istat da aprile 2016 corrispondente ad attuali 303,5 €/mese, il canone previsto da contratto risulta pressoché pari a quello di mercato sopra determinato e, quindi, può ritenersi congruo.



Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale artigianale sito nel Comune di Sava (TA) contrada Papacaniello, via Pio La Torre snc, piano terra, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11 p.lla 355, cat. C/3 cl.2, consistenza 198 mq, superficie catastale 252 mq, rendita €480,62. Confinante a nord con p.lla 772, a est con p.lla 358, a sud con p.lla 357 e a ovest con p.lla 354, salvo altri.

Valore di mercato: 54.600,00 euro

(euro cinquantaquattromilaseicento/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 24/02/2025

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette