

Geom. Maurizio POMES

Via Lago di Nemi, 98 - 74100 - TARANTO

Tel./Fax.: 099/7724235 - Cell.: 338/7839834

maurizio.pomes@geopec.it

TRIBUNALE DI TARANTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: **Dott. ssa Francesca ZANNA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO AD ESECUZIONE N. 46/2021



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Maurizio POMES nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 46/2021 promosso da:

“[REDACTED]”

contro

“[REDACTED]”

In virtù della nomina ad esperto, ricevuta in data 20/03/2023 ed al relativo prestato giuramento del 30/03/2023, su gradito incarico del G.E. Dott.ssa Francesca Zanna, lo scrivente nominato ha redatto la presente in conformità ai quesiti formulatigli.

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 procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene ipotecato;*

oppure

- *se il creditore procedente 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 della 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 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 risalgia 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 procedente 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 di acquisto derivativo od originario antecedente almeno di 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 procedente 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 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 procedente 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, riscaldamento, ecc.);

2) Ad indicare o meno la conformità 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 urbanistica-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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. I, 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 pignora-

mento 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 nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 relative 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, se bene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se 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 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 allegghi 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 delle cause 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 eventuali formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai 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 e 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 eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, della 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 l'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 un versione della perizia di stima redatta in conformità della 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 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 procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici 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 digital-

Controllo documenti di cui all'art. 567 II comma C.P.C.

I documenti presenti in atti sono risultati completi e corrispondenti a quanto sancito, rappresentando che il creditore procedente ha depositato la certificazione ipotecaria (ventennale notarile) dalla quale risulta che gli immobili pignorati, in data antecedente il ventennio, sono pervenuti all'esecutato per atto derivativo.

Nella depositata certificazione ipotecaria sono riportati i dati catastali attuali e storici.

DESCRIZIONE IMMOBILI**Compendio n° 1**

Intero stabile d'epoca sito in Taranto, in via Cavour n. 42, composto da due corpi di fabbrica, di cui uno principale alla strada, costituito da piano terra e tre piani superiori, con varie unità ai piani ammezzati e l'altro interno, costituito da piano terra ed un piano superiore.

Compendio n° 2

Comprensorio di terreno e fabbricati in Taranto, alla località San Vito al v.le Jonio n. 106. Il complesso è adibito a circolo privato-sportivo e ricreativo comprendente un campo di calcetto, bagni, spogliatoi, locale salone, locali vari e terreno pertinenziale, per complessivi mq. 2.815 circa tra coperto e scoperto.

I suddetti compendi sono costituiti da vari immobili/unità, così di seguito identificati catastalmente:

COMPENDIO n° 1

Identificazione Catastale Storica							
Comune di Taranto							
Cespiti	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rendita (€)
1	319	1347	1	C/1	6	46 mq	1.061,94
2	319	1347	2	C/1	8	40 mq	1.249,83
3	319	1347	3	A/4	4	vani 4	371,85



4	319	1347	4	A/4	4	vani 4	371,85
5	319	1347	5	A/2	2	vani 6,5	704,96
		3454	6				
6	319	1347	6	A/2	2	vani 8,5	921,88
		3454	7				
7	319	1347	7	A/2	2	vani 6,5	704,96
		3454	8				
8	319	1347	8	A/2	2	vani 8	867,65
		3454	9				
9	319	1347	9	C/2	7	mq 26	169,19
10	319	1347	10	A/2	2	vani 6	650,74
		3454	10				
11	319	1347	11	A/2	2	vani 7,5	813,42
		3454	11				
12	319	1347	12	A/5	1	vani 1,5	61,97
13	319	1347	13	C/2	1	mq 40	101,23
14	319	3454	1	C/6	5	mq 20	136,34
15	319	3454	2	C/6	5	mq 13	88,62
16	319	3454	3	C/6	6	mq 22	174,98
17	319	3454	4	A/4	3	vani 2,5	193,67
18	319	3454	5	A/4	3	vani 3,5	271,14

COMPENDIO n° 2

1	268	133	1	C/1	2	mq 312	4.318,40
			-	Ente Urbano	-	mq 2.993	-

Identificazione Catastale Attuale							
Comune di Taranto							
Cespite 1	Locale commerciale in via Cavour 40 di mq. 46, sito al piano terra a destra dell'androne, composto da due vani ed accessori; confinante a sud con via Cavour, ad ovest con adrone scale e a nord con cortile di stessa proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	1	C/1	6^	Mq 46	1.061,94
Cespite 2	Locale commerciale in via Cavour 44 di mq. 40, sito al piano terra a sinistra dell'androne, composto da due vani ed accessori; confinante a sud con via Cavour, ad est con adrone scale e a nord con cortile di stessa proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	2	C/1	8^	Mq 40	1.249,83
Cespite 3	Appartamento sito al piano ammezzato (T-1) con accesso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori; confinante a sud via Cavour, ad est con vano scala e a nord con cortile di stessa proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	3	A/4	4^	Vani 4	371,85
Cespite 4	Appartamento sito al piano ammezzato (T-1) con accesso a destra salendo le scale, composto da due vani ed accessori; confinante a sud via Cavour, ad ovest con vano scala e a nord con cortile di stessa proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	4	A/4	4^	Vani 4	371,85
Cespite 5	Appartamento sito al piano primo con accesso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, con ammezzato comunicante dall'interno; confinante a sud con via Cavour, ad ovest con vano scala e cortile di stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	5	A/2	2^	Vani 6,5	704,96
		3454	6				
Cespite 6	Appartamento sito al piano primo con accesso a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, terrazzo a livello ed ammezzato comunicante dall'interno; confinante a sud con via Cavour, ad est con vano scala e cortile di stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	6	A/2	2^	Vani 8,5	921,88
		3454	7				
Cespite 7	Appartamento sito al piano secondo con accesso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, con ammezzato comunicante dall'interno; confinante a sud con via Cavour, ad ovest con vano scala e cortile di stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	7	A/2	2^	Vani 6,5	704,96
		3454	8				
Cespite 8	Appartamento sito al piano secondo con accesso a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, con ammezzato comunicante dall'interno; confinante a sud con via Cavour, ad est con vano scala e cortile di stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto:						

	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	8	A/2	2^	Vani 8	867,65
		3454	9				
Cespite 9	Locale deposito di mq. 26 sito al piano ammezzato (tra 2° e 3°), con accesso a sinistra salendo le scale; confinante a sud con stessa proprietà, ad est con vano scala e a nord con cortile di stessa proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	9	C/2	7^	Mq 26	169,19
Cespite 10	Appartamento sito al piano terzo con accesso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, confinante a sud con via Cavour, ad ovest con vano scala e cortile di stessa proprietà e a nord con altra proprietà. Vi è annesso un vano sottotetto allo stato rustico di mq. 16 circa (posto a livello del 4° piano) con accesso al centro del ballatoio di arrivo; confinante a sud con via Cavour ed ai restanti lati con la stessa proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	10	A/2	2^	Vani 6	650,74
		3454	10				
Cespite 11	Appartamento sito al piano terzo con accesso a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, confinante a sud con via Cavour, ad est con vano scala e cortile di stessa proprietà e a nord con altra proprietà. Vi è annesso un vano sottotetto allo stato rustico di mq. 24 circa (posto a livello del 4° piano) con accesso a destra del ballatoio di arrivo; confinante a sud con via Cavour ad est con stessa proprietà e a nord con terrazzo, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	11	A/2	2^	Vani 7,5	813,42
		3454	11				
Cespite 12	Appartamento (sottotetto allo stato rustico) sito a livello del terrazzo, con accesso a sinistra del ballatoio di arrivo, composto da un vano e accessori; confinante a sud con via Cavour, ad ovest con stessa proprietà e a nord con terrazzo, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	12	A/5	1^	Vani 1,5	61,97
Cespite 13	Locale deposito di mq. 40 sito al vano scantinato con accesso dal cortile interno; confinante a sud con Via Cavour, ad ovest con androne e a nord con cortile di stessa proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	1347	13	C/2	1^	Mq 40	101,23
Cespite 14	Box auto di mq. 20 al piano terra, con accesso dal cortile interno di fronte a sinistra; confinante a sud con cortile di stessa proprietà, ad est con stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	3454	1	C/6	5^	Mq 20	136,34
Cespite 15	Box auto di mq. 13 circa al piano terra, con accesso dal cortile interno di fronte al centro; confinante a sud con cortile di stessa proprietà, ad est ed ovest con stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	3454	2	C/6	5^	Mq 13	88,62
Cespite 16	Box auto di mq. 22 circa al piano terra, con accesso dal cortile interno di fronte a destra; confinante a sud con cortile di stessa proprietà, ad ovest con stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto:						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita

	319	3454	3	C/6	6 ^A	Mq 22	174,98
Cespite 17	Appartamento al piano primo con accesso di fronte a sinistra derivato dal ballatoio del piano ammezzato che attraversa il cortile interno, composto da due vani e accessori; confinante a sud con cortile di stessa proprietà, ad est con stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	3454	4	A/4	3 ^A	Vani 3,5	271,14
Cespite 18	Appartamento al piano primo con accesso di fronte a destra derivato dal ballatoio del piano ammezzato che attraversa il cortile interno, composto da due vani e accessori; confinante a sud con cortile di stessa proprietà, ad ovest con stessa proprietà e a nord con altra proprietà, identificato in Catasto						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	319	3454	5	A/4	3 ^A	Vani 3,5	271,14
Cespite 19	Complesso adibito a circolo privato-sportivo e ricreativo comprendente un campo di calcetto, bagni, spogliatoi, locale salone, locali vari e terreno pertinenziale, il tutto tra coperto e scoperto mq. 2.815 circa						
	fg.	p.lla	sub.	cat.	cl.	cons.	Rendita
	268	133	1	C/1	2 ^A	Mq 312	4.318,40
			ENTE URBANO		Mq 2.993	-	

In virtù delle attività di sopralluogo effettuate in data 23/05/2023 e date seguenti, alla presenza di un delegato dell'Esecutato e dell'Avv. Angela Carmela D'Aprile, in qualità di Ausiliario del G.E., che ha redatto opportuno verbale di sopralluogo/incontro, si è provveduto alla identificazione dei cespiti costituenti i diversi compendi pignorati.

Riguardo al Compendio contraddistinto dal progressivo 1, si riferisce che trattasi di ampio fabbricato di remota edificazione, iniziata alla fine dell'800 e proseguita nei primi decenni del '900, sito nel centro cittadino dell'abitato di Taranto denominato "Borgo", da diversi anni non occupato e versante in completo stato di abbandono/degrado sia delle parti comuni che delle singole unità che lo compongono. Sono infatti evidenti a suo carico diffusi ammaloramenti dei solai interpiano di separazione e delle strutture di copertura, quale conseguenza delle infiltrazioni delle acque meteoriche per carente manutenzione.

Da accertamenti tecnici effettuati si è appurato che per il medesimo è stato presentato,

presso il Comune di Taranto, un progetto di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'Art. 3 D.P.R. n° 380 del 2021, con istanza del 23/09/2010 prot. n° 148902 e pratica edilizia n° 282/2010, che prevede la demolizione dell'immobile e successiva ricostruzione nei limiti della sagoma preesistente, ivi compreso il prospetto di facciata su Via Cavour, con mantenimento delle qualità e caratteristiche dimensionali originali.

La pratica de qua è stata approvata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ma non ritirato il titolo abitativo (in allegato copia dell'intero fascicolo).

L'immobile è costituito da piano interrato, piano terra e quattro piani superiori oltre copertura e si articola in diversi cespiti/unità, oltre edificato interno realizzato in parte dell'area cortilizia, costituito da p.t. e piano superiore.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI UBICATO L'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro cittadino (Borgo), caratterizzato dalla presenza di manufatti edilizi diversamente elevati su più livelli aventi le caratteristiche di condomini, alcuni dei quali di vecchia edificazione e di pregio storico-architettonico. La zona in cui ricade, prossima alla via principale della città (Via T. D'Aquino) ed al Lungomare V. Emanuele, è servita da buona rete viaria, da diversificate e numerose attività commerciali e di servizi vari tra cui sale cinematografiche/teatri e si avvale di collegamenti assicurati da mezzi del trasporto pubblico.



FABBRICATO

L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica: il primo (principale e prospiciente la via pubblica) è articolato in piano terra, piano ammezzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano sottotetto mansardato; il secondo

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 46/2021

11
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(secondario ed interno all'area cortilizia di pertinenza del principale) è composto da piano terra e piano primo. L'accesso ad entrambi i corpi di fabbrica avviene direttamente dalla pubblica via (Via Cavour), precisamente dall'unico civico identificato dal n. 42, attraverso varco difeso e presidiato da infisso portone a doppia anta in alluminio e vetrate di vecchia realizzazione, che immette nell'androne d'ingresso dove, attraverso scala interna, si accede alle diverse unità immobiliari che costituiscono il compendio principale. Al piano terra dello stesso insistono locali commerciali, anch'essi accessibili direttamente dalla pubblica via (rispettivamente dai civici n. 40 e 44), nonché in maniera indipendente attraverso il cortile interno.

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile è realizzato con struttura portante in muratura, con presenza di soffitti a volta al piano ammezzato e negli ambienti del piano primo con affaccio su Via Cavour. Agli altri piani i solai sono realizzati con struttura metallica di sostegno (putrelle in acciaio) e voltine in tufo, mentre il piano di copertura è realizzato con solaio in cls armato gettato in opera. L'edificio interno, costituito da piano terra e piano primo ed avente affaccio unico sull'area cortilizia del compendio principale, è realizzato con struttura portante reticolare in cls armato, con solai di copertura in latero-cemento gettati in opera. Le murature di tompagno e le tramezzature interne sono realizzate in muratura tufacea.

I paramenti di entrambi gli edifici, esterno ed interno, sono intonacati e tinteggiati. Il prospetto esterno del compendio principale, prospiciente la pubblica via, è articolato per la presenza di aggetti, mentre su quello prospiciente il cortile interno sono presenti delle remote strutture a veranda in legno, facenti parte delle medesime unità immobiliari.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile è privo di ascensore e di impianto di riscaldamento, mentre tutti gli altri impianti tecnologici a servizio del medesimo (elettrico, idrico e fognante), pur presenti, sono di vecchia realizzazione e non a norma ed in alcune por-

Geom. Maurizio POMES - Esecuzione immobiliare n. 46/2021

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: POMES MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 5b68a25233a453d33384288aaa32772



zioni mancanti, oltre a versare in pessimo stato di conservazione, al pari dell'intero fabbricato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO



VEDUTA DALLA PUBBLICA VIA



VEDUTA DALL'INTERNO

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono state riscontrate variazioni né di volume né di distribuzione degli spazi interni.

IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ CESPITI		
Provenienza: <i>atto di conferimento in società</i>		
Data dell'atto: 17/09/2009		
Notaio: <i>Dott. Angelina LATORRACA</i>		
Repertorio: 126810		Fascicolo: 20650
Trascrizione:	06/10/2009	n: 27734/17918
Dati notarili conformi a dati catastali: <i>S/</i>		
Quota di proprietà:		

Usufrutto: NO	Proprietà: SI
Stato di Possesso: attualmente non occupato	

CONFORMITÀ URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA

Il complesso edilizio in oggetto ed articolato nei diversi cespiti su elencati, è stato edificato in data anteriore al 1967. Successivamente a tale periodo sono state eseguite altre opere per le quali è stata presentata D.I.A. presso il Comune di Taranto (protocollo n. 1898 del 22/05/2007). Successivamente, in data 23 settembre 2010 protocollo n° 148902, è stato presentato progetto per la demolizione e ristrutturazione urbanistica generante la pratica edilizia n° 282/2010 che è stata approvata ma non ritirato il titolo abilitativo da parte della [REDACTED]

ABITABILITA'

Non rinvenuta presso gli Uffici comunali.

Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Taranto) sono emerse a carico dei cespiti oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli, riscontrando la piena conformità con quanto riportato nella certificazione ipo-catastale depositata.

Iscrizioni				
N°	Data	Tipo	A favore	Contro
26097/5336	18/12/2003	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
17613/4277	30/06/2005	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
25347/3144	23/10/2018	Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione	[REDACTED]	[REDACTED]
25351/3148	23/10/2018	Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione	[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizioni				
N°	Data	Tipo	A favore	Contro
6319/4682	16/03/2021	Verbale pignoramento immobili	[REDACTED]	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata						
provenienza	planimetria attuale	planimetria catastale	planimetria di progetto	locazione	Estratto di matrimonio	condonato
SI	SI	SI	SI	NO	-	NO

ESISTENZA DI VINCOLI, SERVITÙ ED ONERI

Vincoli di servitù apparenti: NO.

Vincoli di servitù da titolo: NO.

Spese fisse condominiali mensili: non presenti

Non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità.

EVENTUALE DIFFORMITÀ EDILIZIA

Come sopra specificato, l'edificio è stato realizzato in periodo antecedente all'anno 1967 ed in più riprese. Rispetto agli elaborati grafici/planimetrici catastali non sono emerse sostanziali differenze con lo stato di fatto.

CONDONABILITÀ

In virtù di quanto sancito dall'Art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni (art. 39 legge 724/1994 e DPR 380/2001), nel quale si prevede che: *“in caso di trasferimento di proprietà a seguito di procedure esecutive l'aggiudicante possa entro 120 giorni dal trasferimento chiedere il condono se le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge”*- lo scrivente, tenendo conto che eventuali varianti/abusi rilevati o rilevabili potranno essere “sanati”, ha operato i successivi adeguamenti, pur considerando la efficacia e presenza della pratica edilizia n. 282/2010.

METODO DI STIMA

Lo scopo della relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato degli immobili così descritti ed identificati. Alla stima del valore di mercato delle u.i. in oggetto si perviene attraverso l'applicazione di opportuno procedimento estimativo che permette, attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'OMI, per la zona in cui ricadono le unità, e l'applicazione di opportuni punti di merito/indici riferiti espressamente alle unità esaminate, di poter otte-

nerare il più probabile valore di mercato con una attendibilità di risultato più esatta e specifica rispetto ad altri metodi.

Come si potrà rilevare i punti di merito/indici applicati (riportati nella tabella a tergo) riassumono in modo distinto quelle che comunemente vengono definite le specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di esame.

Ma, nel caso di specie, le singole unità che compongono il compendio edificatorio risultano trovarsi in completo stato di degrado ed abbandono, così come anche le parti comuni condominiali, richiedendo da parte di eventuali singoli acquirenti, un notevole e difficoltoso impegno di spesa ma, non da meno, una improbabile attività di condivisa linea di ristrutturazione con gli altri acquirenti delle rimanenti unità.

In virtù di tanto, considerando anche il precario stato di staticità delle strutture portanti dell'edificato, si è ritenuto tecnicamente opportuno considerare l'applicabilità, anche in fase estimativa, di quanto previsto dalla pratica edilizia n° 282/2010 (demolizione e ricostruzione), valorizzando la stima complessiva del compendio edificatorio.

Ad ogni buon fine, lasciando alle On.li competenti Autorità di determinare la più opportuna procedura di vendita, si è redatta la successiva stima in doppia lettura considerando sia i valori delle singole unità/cespiti costituenti il compendio sia il valore del complessivo edificato in applicazione di quanto dettato dalla pratica edilizia n° 282/2010.

Coefficienti di vetustà									
Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.	Anni	Coeff.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700
45 – 60	0,65								

Livello di piano	Con ascensore	
	P.T.	0,90
	Dal 1° all'ultimo piano	1,00
	Attico	1,20
	Senza ascensore	
	Dal 1° al 3° piano compresi	0,90
	Dal 3° piano all'ultimo piano	0,80
	Piano terra	1,00

Struttura portante	Reticolare in C.A.	1,00
	Muratura portante	0,90
Rifiniture e finiture	Buono	1,10
	Normale/Sufficiente	1,00
	Mediocre	0,90
	Scadente	0,80
Manutenzione e conservazione unità immobiliare	Ottima	1,05
	Buono	1,03
	Normale	1,00
	Scadente	0,95
Servizi igienici	Doppio Servizio	1,00
	Unico servizio	0,95
Riscaldamento	Presente	1,00
	Assente	0,95
Condizionatore	Centrale	1,04
	Autonomo Totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1,00
Spazi Comuni	Assenti	1,00
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
Esposizione	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada Pubblica	0,95
	Cortile Interno	0,90
Conformità Impianti	Conformi	1,00
	Non Conformi	0,95

VALORE DI MERCATO **single unità (indici di merito)**

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 2° semestre dell'anno 2023 per la superficie commerciale delle diverse unità, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti alle singole unità immobiliare in funzione delle proprie caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che l'intero compendio edilizio ed i diversi cespiti che lo costituiscono ricadono in Zona OMI definita "B4 – CENTRALE" i cui valori immobiliari, per le diverse tipologie catastali rilevate dalle visure dei singoli cespiti, sono come di seguito riportati:

- **Abitazioni civili** in stato di conservazione "normale" €. 990,00-1.350,00;

- **Abitazioni civili** in stato di conservazione "ottimo" €. 1.700,00-2.500,00;
- **Abitazioni di tipo signorile** in stato di conservazione "normale" €. 1.300,00-1.700,00;
- **Abitazioni di tipo economico** in stato di conservazione "normale" €. 510,00-700,00;
- **Autorimesse** in stato di conservazione "normale" €. 360,00-570,00;
- **Box** in stato di conservazione "normale" €. 820,00-1.400,00;
- **Magazzini** in stato di conservazione "normale" €. 600,00-960,00.

I valori immobiliari così ottenuti sono stati rapportati alle superfici dei singoli cespiti ed al coefficiente globale di decurtazione/incremento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuno di essi.

Inoltre, nella descrizione dei medesimi, anche e non da meno per rendere la lettura dell'elaborato meno complessa, ci si è limitati ad indicarne la tipologia (abitazioni, locali deposito, box), il numero di ambienti/vani in cui si articolano e l'estensione complessiva di ciascuno di essi non soffermandosi sulle relative caratteristiche qualitative dei materiali e delle rifiniture per singolo cespite, descrivendole univocamente in quanto comuni a tutti.

Pertanto, come da rilievi e riscontri diretti è emerso che:

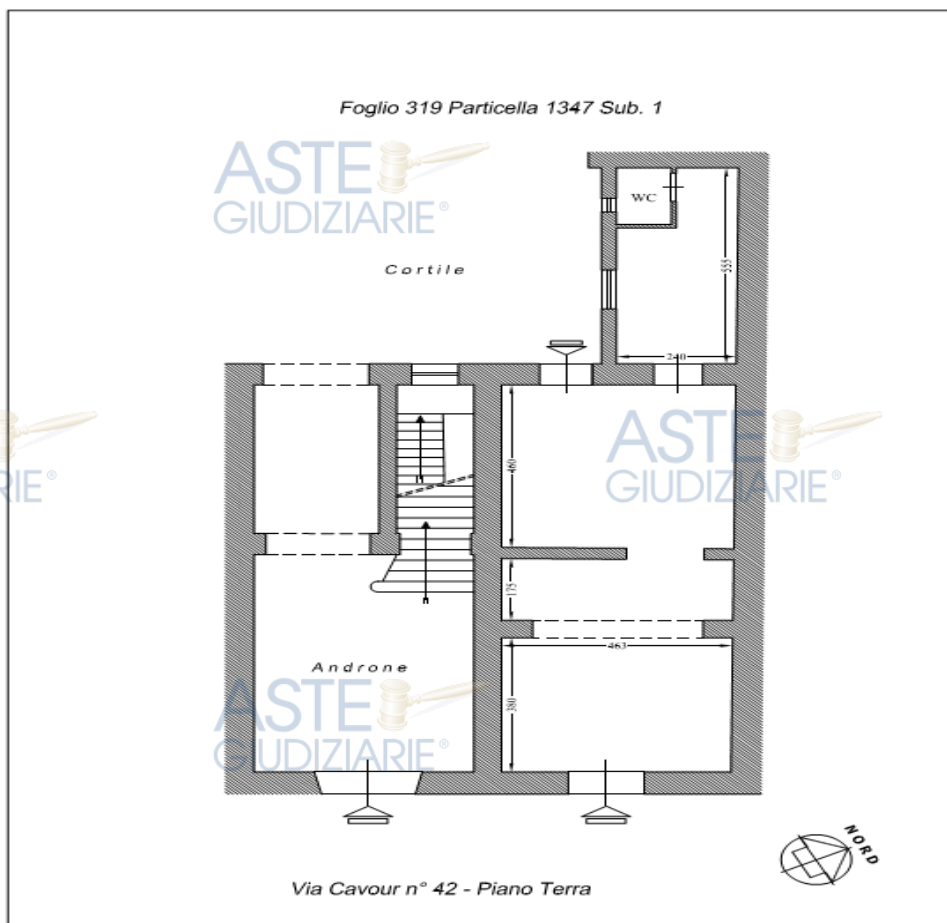
- per ciò che attiene le "abitazioni", le stesse sono provviste di vetusti infissi interni "superstiti" in legno verniciato e vetrate; quelli esterni sono anch'essi in legno con imposte e vetrate e per alcuni vi sono anteposte persiane alla "mediterranea"; dello stesso materiale sono le chiusure dei balconi di alcune unità immobiliari aggettanti sull'area interna; i pavimenti sono realizzati, in prevalenza, con mattoni in cemento in tutti gli ambienti; le cucine ed i bagni sono in alcuni casi pavimentati con mattoni in ceramica; le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate e tinteggiate; i bagni sono dotati di servizi igienici di tipo commerciale dell'epoca e comunque di remota fattura. Il tutto versante in pessimo stato di manutenzione e conservazione;
- per i locali commerciali ed i box le pavimentazioni sono realizzate con mattoni in cemento e sono privi di infissi; le pareti verticali ed orizzontali sono intonacate e tinteggiate. Il tutto versante in pessimo stato di manutenzione e conservazione

Di seguito l'elenco e la descrizione dei singoli cespiti con i relativi valori di mercato così ottenuti.

CESPITE 1

Locale commerciale al piano terra con accesso dal civico n. 40 di Via Cavour e dal lato destro del cortile interno, composto da due ambienti ed accessori, per complessivi mq. 64,35, riportato in Catasto al Fg. 319,

p.lla 1347 sub. 1, cat. C/1. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	64,35
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	600,00

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90

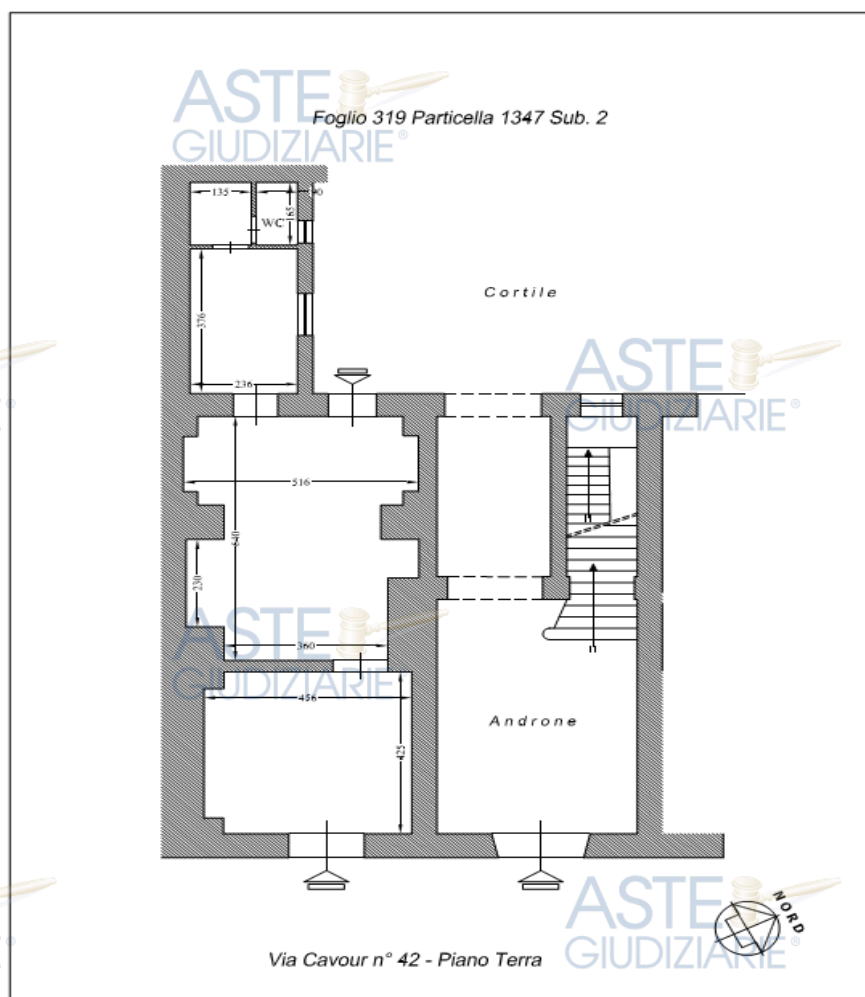
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,31

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 64,35 * 600,00 = 38.610,00$ $€. 38.610,00 * 0,31$	€. 11.969,10
--	---------------------

CESPITE 2

Locale commerciale al piano terra con accesso dal civico n. 44 di Via Cavour e dal lato sinistro del cortile interno, composto da due ambienti ed accessori, per complessivi mq. 61,68, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 2, cat. C/1. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	61,68
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	600,00

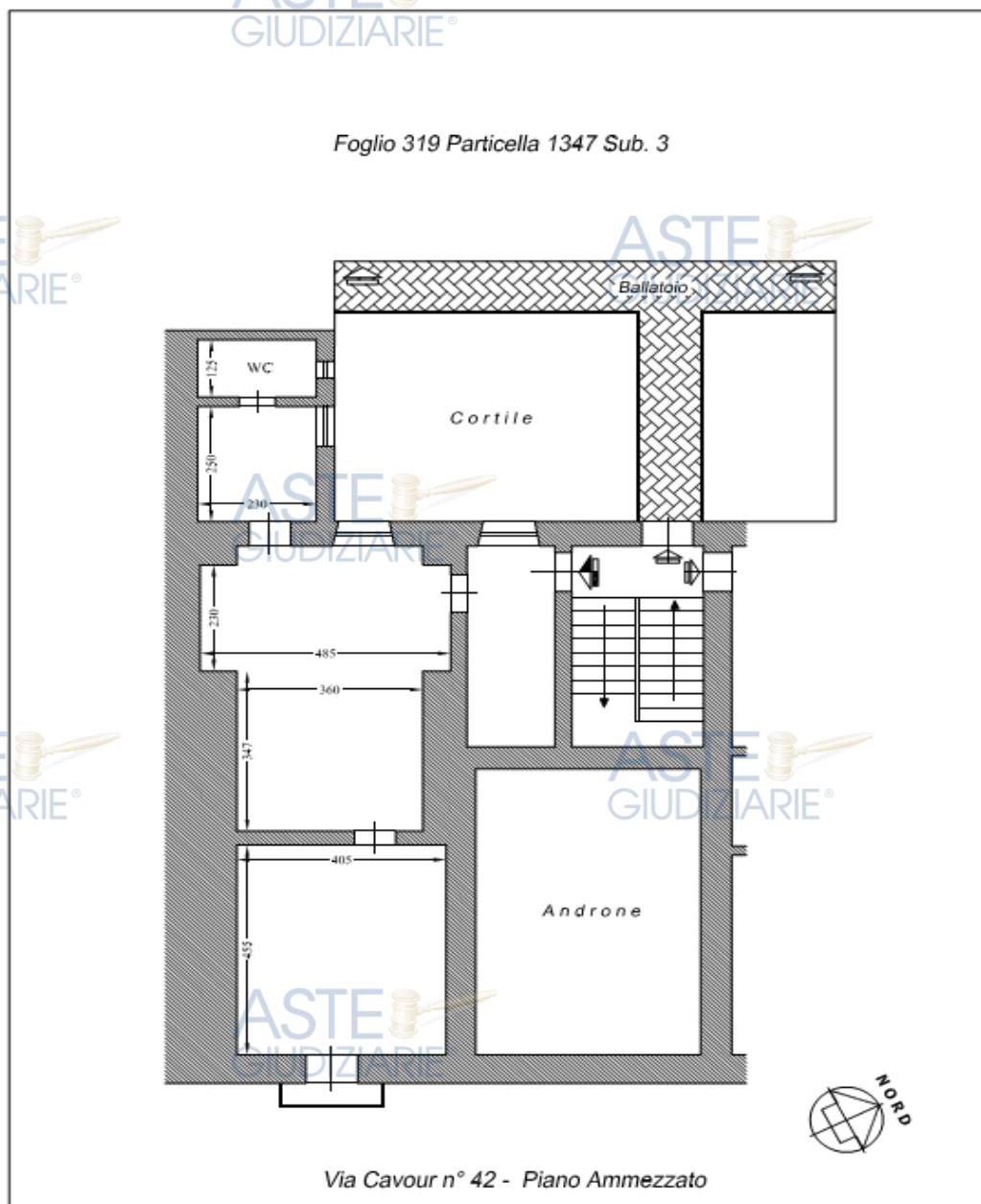
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,31

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 61,68 * 600,00 = 37.008,00$ $37.008,00 * 0,31$	€. 11.472,48
---	---------------------

CESPITE 3

Appartamento al piano ammezzato (tra piano terra e piano 1°), con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori, per complessivi mq. 60,87, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 3, cat. A/4. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	60,87
Valore di riferimento OMI - 2° sem. 2023- (€/mq)	700,00

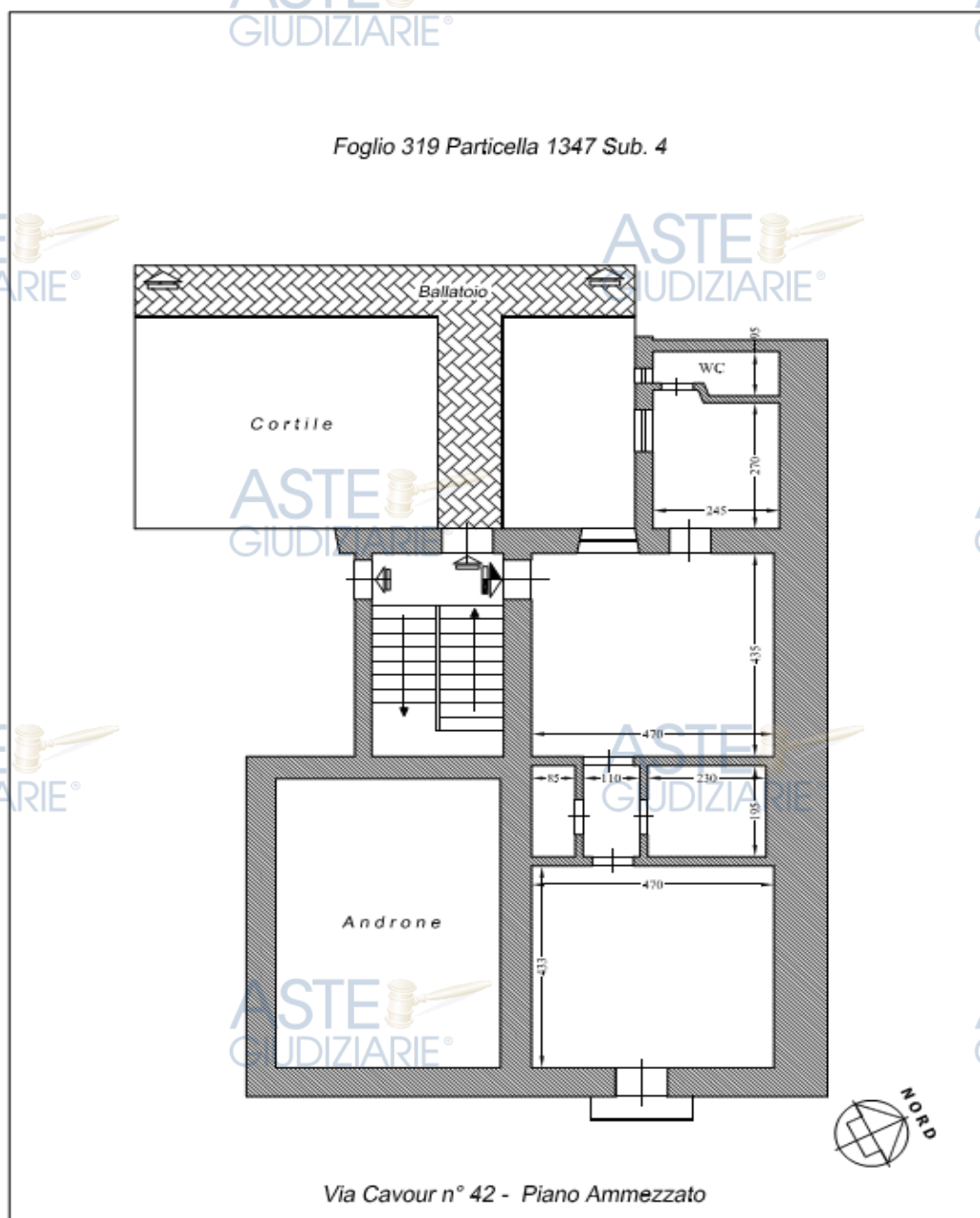
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,31

Valore di mercato (Vm)

$V_m = 60,87 * 700,00 = 47.600,00$ $47.600,00 * 0,31$	€. 14.756,00
--	---------------------

CESPITE 4

Appartamento al piano ammezzato (tra piano terra e piano 1°), con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da due vani ed accessori, per complessivi mq. 61,18, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 4, cat. A/4. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	61,18
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	700,00

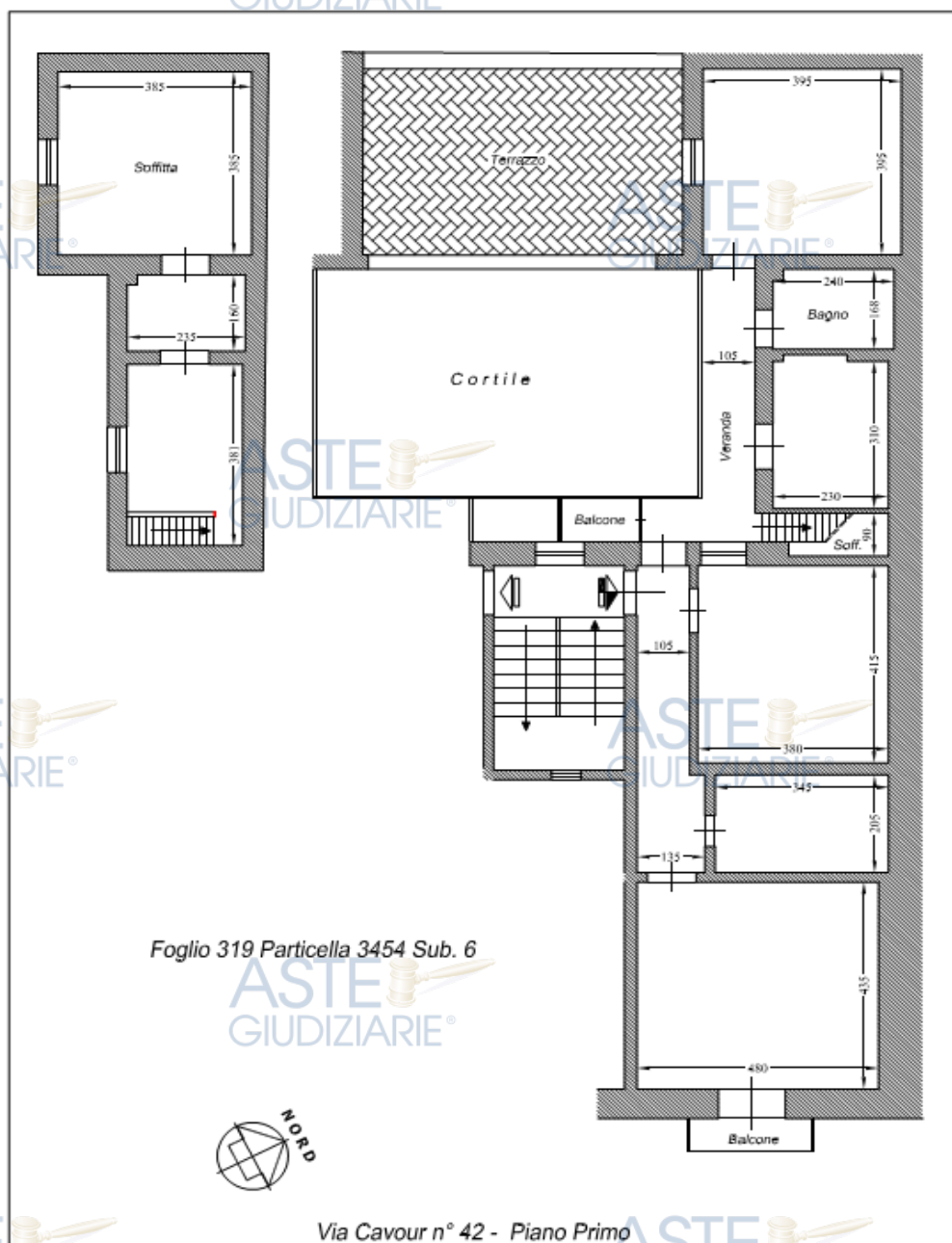
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,95
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 61,18 * 700,00 = 42.826,00$ $42.826,00 * 0,32$	€. 13.704,32
---	---------------------

CESPITE 5

Appartamento al piano 1°, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da tre vani e accessori (per complessivi mq. 77,52) e soffitta abitabile di mq. 27,23 comunicante dall'interno (nell'ala che si affaccia sul cortile interno), riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 5 e particella 3454 sub. 6, cat. A/2. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	77,52
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	1.500,00

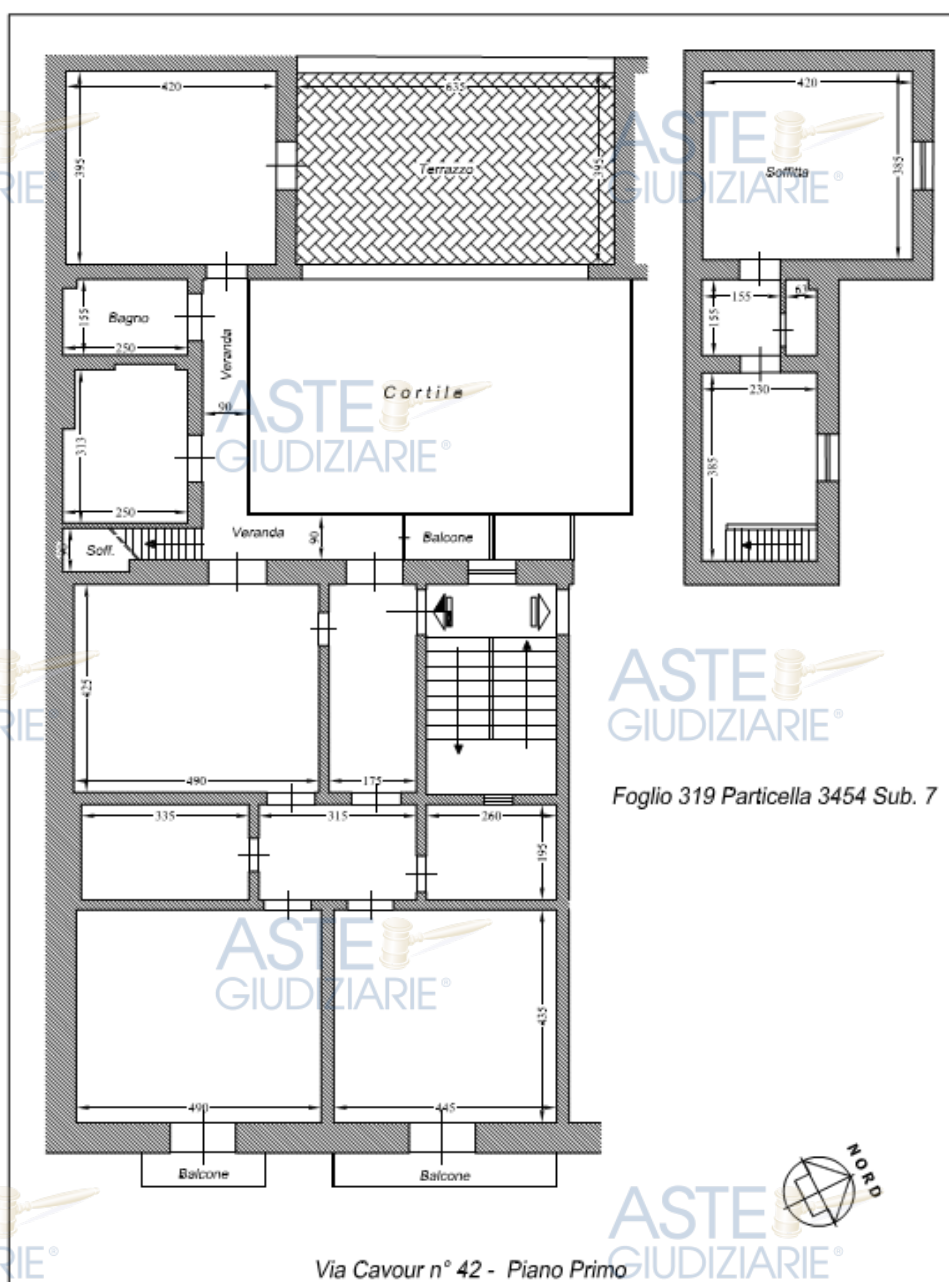
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,95
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 77,52 * 1.500,00 = 116.280,00$ $116.280,00 * 0,32$	€. 37.209,60
---	---------------------

CESPITE 6

Appartamento al piano 1°, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori (per mq. 114,76), terrazzo a livello di mq. 24,85 e soffitta abitabile di mq. 28,55 comunicante dall'interno (nell'ala che si affaccia sul cortile interno), riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 5 e particella 3454 sub. 7, cat. A/2. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	143,61
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	1.500,00

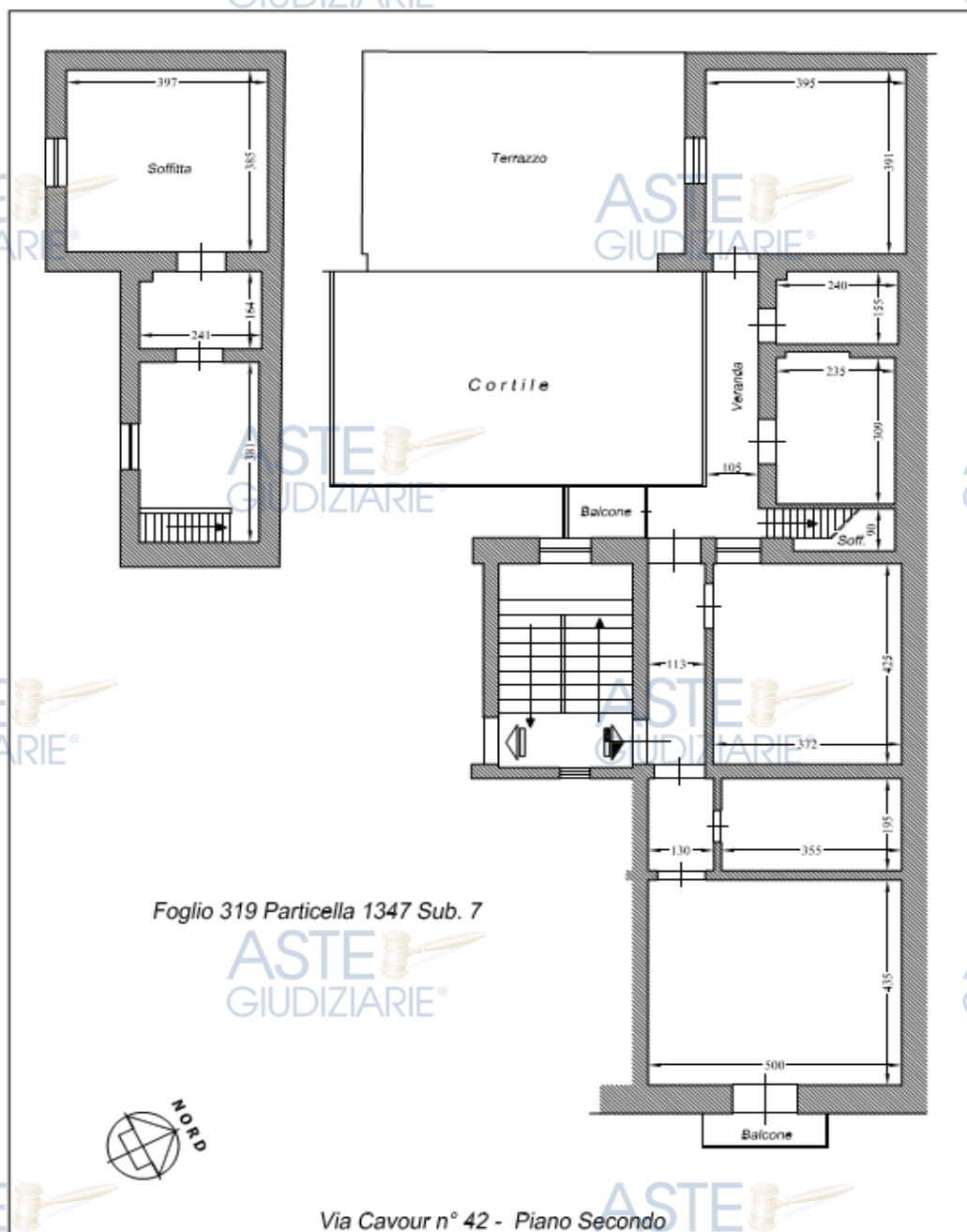
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,95
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 143,61 * 1.500,00 = 215.415$ $215.415,00 * 0,32$	€. 68.932,80
---	---------------------

CESPITE 7

Appartamento al piano 2°, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori per mq. 78,23 oltre soffitta abitabile di mq. 28,41 comunicante dall'interno (nell'ala che si affaccia sul cortile interno), riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 7 e particella 3454 sub. 8, cat. A/2. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	120,13
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	1.500,00

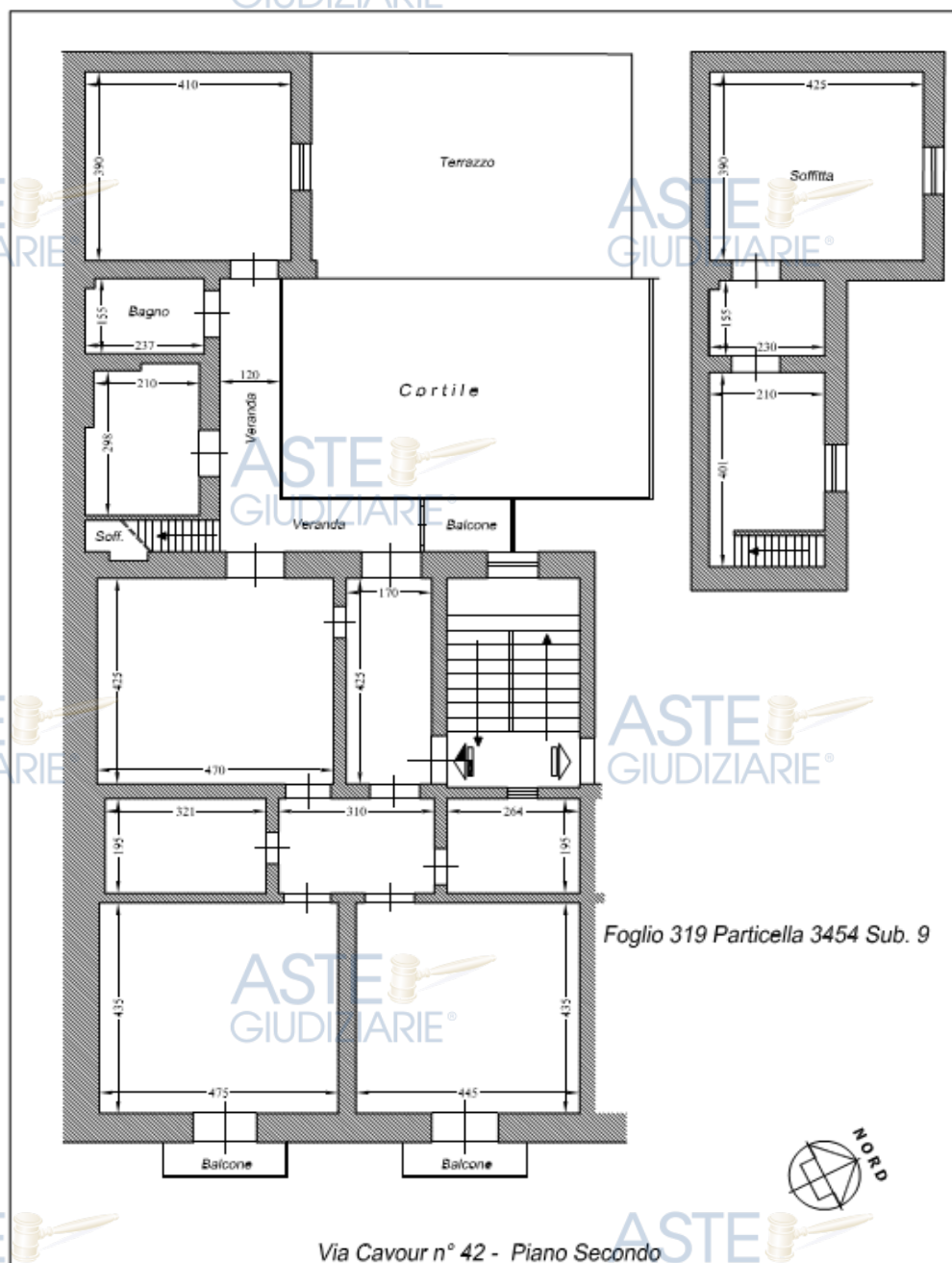
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,95
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 120,13 * 1.500,00 = 180.195,00$ $180.195,00 * 0,32$	€. 57.662,40
--	---------------------

CESPITE 8

Appartamento al piano 2°, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani e accessori per complessivi mq. 112,62 oltre soffitta abitabile di mq. 30,04 comunicante dall'interno (nell'ala che si affaccia sul cortile interno), riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 8 e particella 3454 sub. 9, cat. A/2. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	142,66
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	1.500,00

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,95
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

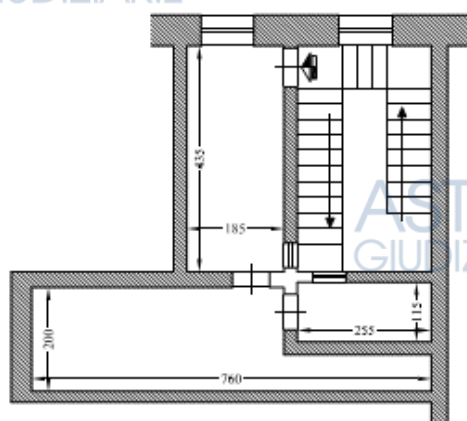
Valore di mercato (Vm)

$Vm = 142,66 * 1.500,00 = 213.990,00$ $213.990,00 * 0,32$	€. 68.476,80
--	---------------------

CESPITE 9

Locale deposito al piano ammezzato (tra il 2° ed il 3° piano), con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da tre ambienti, per complessivi mq. 22,92, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 9, cat. C/2. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.

Foglio 319 Particella 1347 Sub. 9



Via Cavour n° 42 - Deposito Piano Secondo - Piano Terzo

Superficie commerciale (mq)	22,92
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	650,00

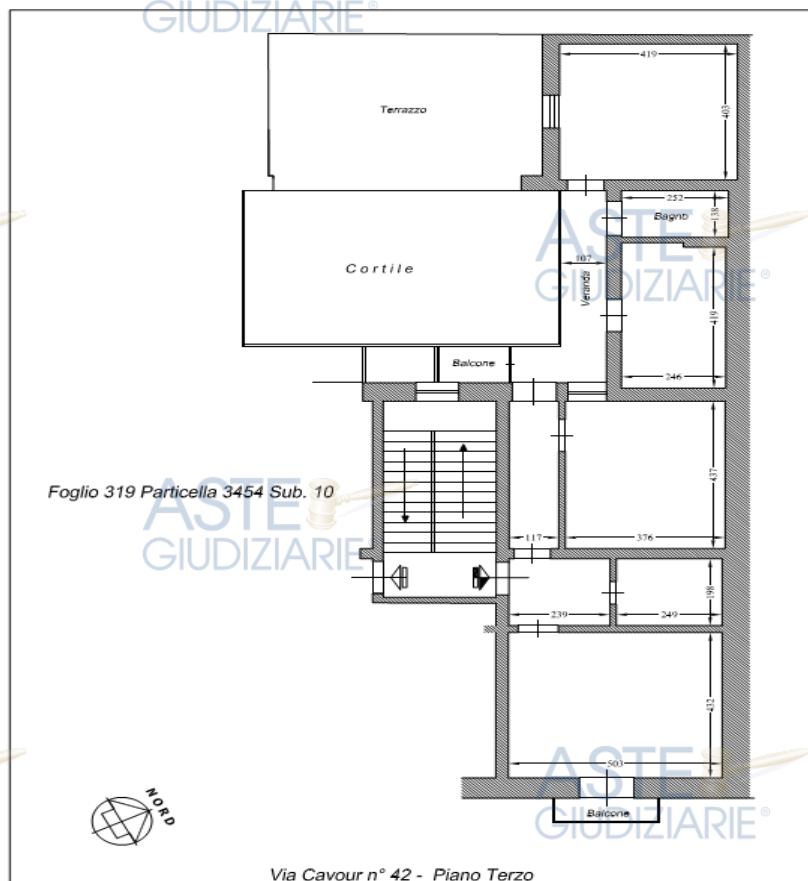
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,31

Valore di mercato (Vm)

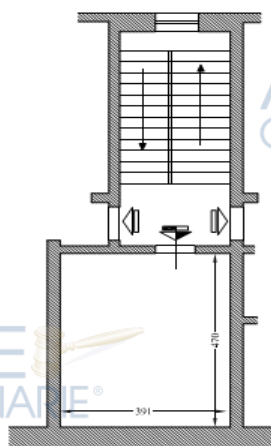
$Vm = 22,92 * 650,00 = 14.898,00$ $14.898,00 * 0,31$	€. 4.618,38
---	--------------------

CESPITE 10

Appartamento al piano 3°, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, per complessivi mq. 84,60, oltre soffitta abitabile di mq. 18,38 posta al piano quarto con ingresso al centro di arrivo al piano, riportato in Catasto al Fg. 319, p.la 1347 sub. 10 e particella 3454 sub. 10, cat. A/2. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Foglio 319 Particella 3454 Sub. 10



Via Cavour n° 42 - Piano Quarto

Superficie commerciale (mq)		102,98
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)		1.500,00
COEFFICIENTI		
VETUSTA'		0,65
PIANO		0,90
STRUTTURA PORTANTE		0,90
FINITURE E RIFINITURE		0,80
MANUTENZIONE		0,95
SERVIZI IGIENICI		0,95
RISCALDAMENTO		0,95
CONDIZIONAMENTO		1,00
SPAZI COMUNI		1,02



ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

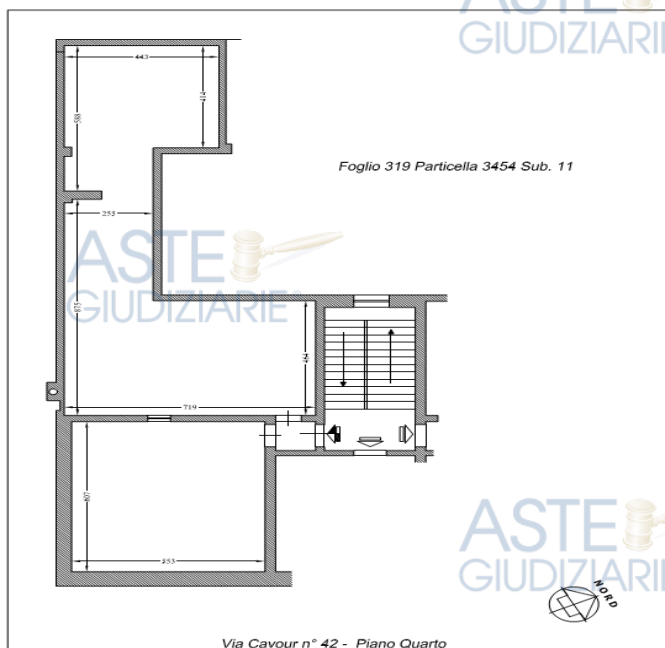
Valore di mercato (Vm)

$Vm = 102,98 * 1.500,00 = 154.470,00$ $154.470,00 * 0,32$	€. 49.430,40
--	---------------------

CESPITE 11

Appartamento al piano 3°, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, per mq. 115,21 oltre soffitta abitabile di mq 33,56 posta al piano quarto con ingresso posto a destra rispetto al pianerottolo di arrivo al piano, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 11 e particella 3454 sub. 11, cat. A/2. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.





Superficie commerciale (mq)	148,77
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	1.500,00

COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

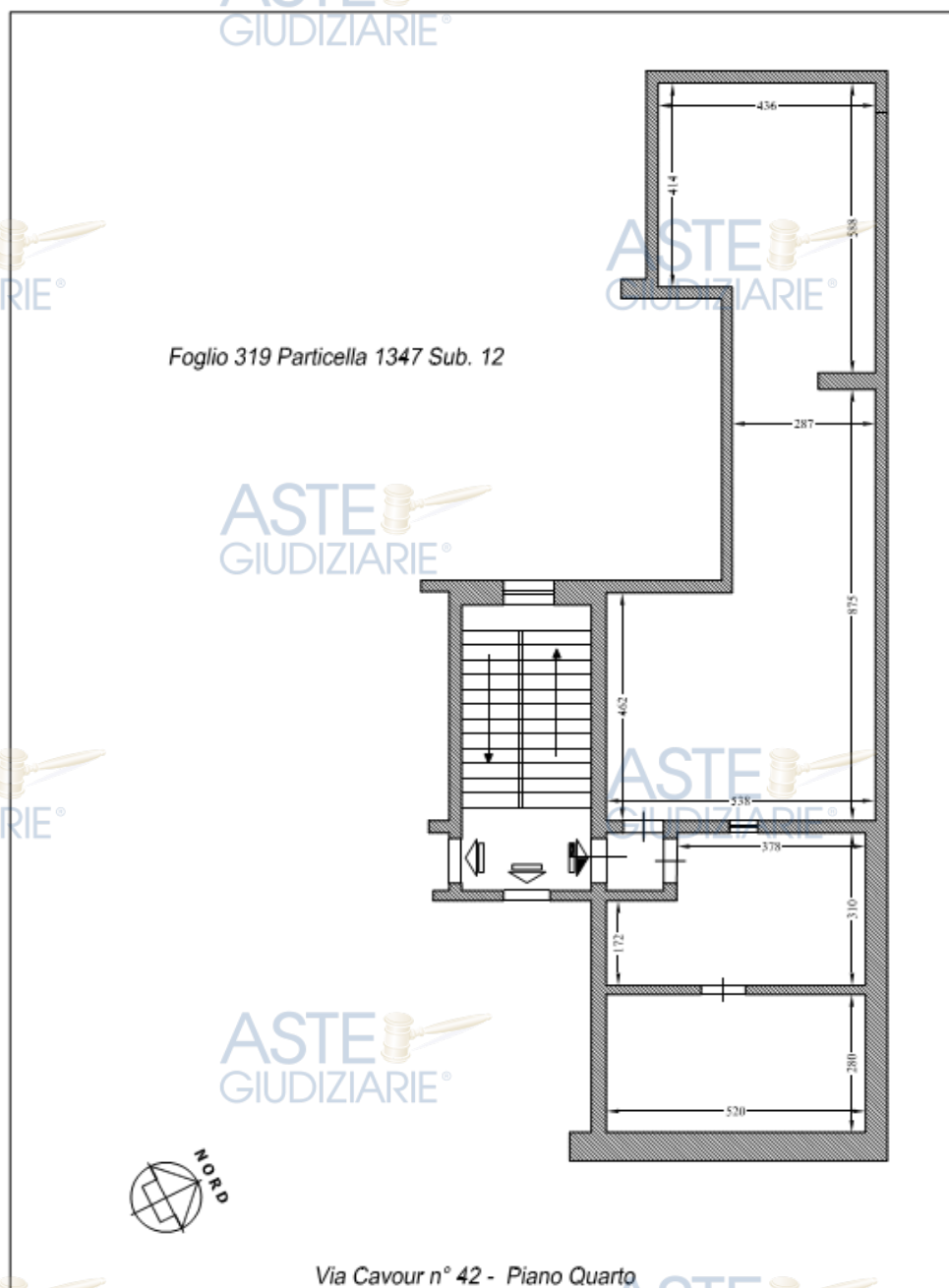
Valore di mercato (Vm)

$Vm = 148,77 * 1.500,00 = 223.155,00$	€ 71.409,60
$223.155,00 * 0,32$	



CESPITE 12

Appartamento al piano 4°, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accesso diretto a terrazzo, per complessivi mq. 28,72, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 12, cat. A/5. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	28,72
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	700,00

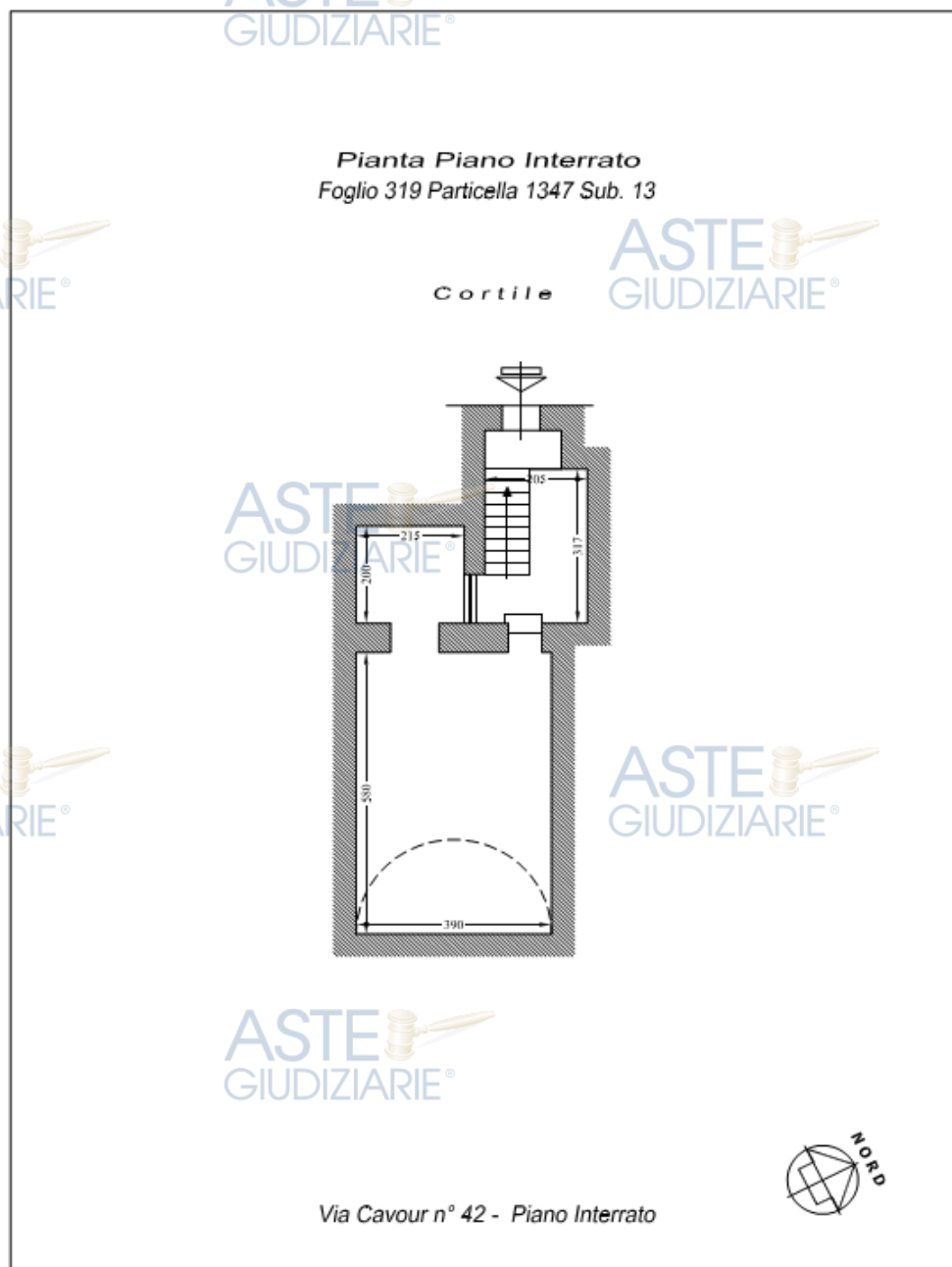
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 28,72 * 700,00 = 20.104,00$	€ 6.433,28
$20.104,00 * 0,32$	

CESPITE 13

Locale deposito al piano scantinato con accesso dal cortile interno, composto da unico ambiente voltato a botte, esteso mq. 26,92, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 1347 sub. 13, cat. C/2. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	26,92
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	650,00

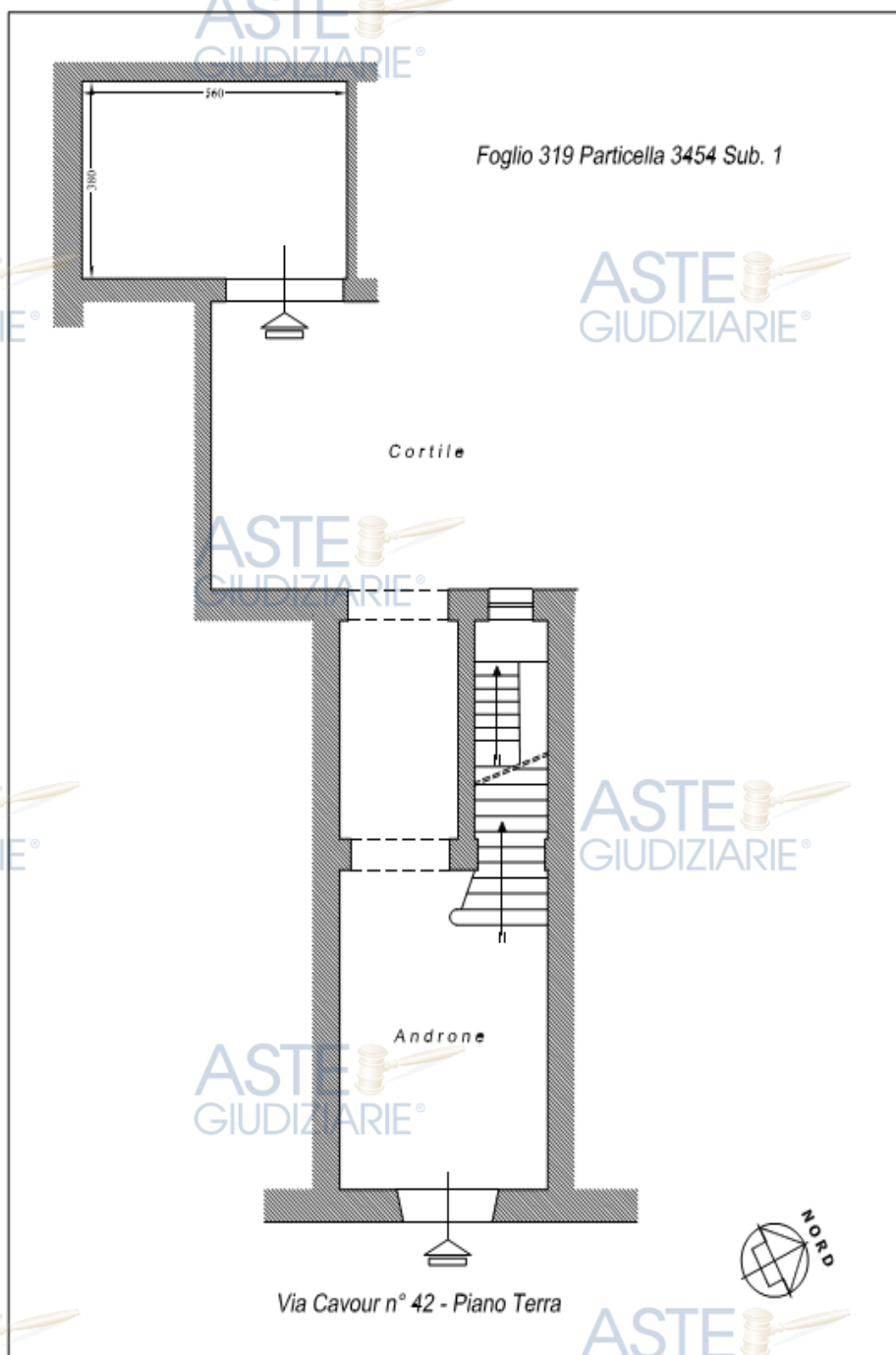
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,31

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 26,92 * 650,00 = 17.498,00$ $17.498,00 * 0,31$	€. 5.424,38
---	--------------------

CESPITE 14

Box auto al piano terra con accesso dal cortile interno di fronte a sinistra, esteso mq. 21,28, riportato in Catasto al Fg. 319, p.la 3454 sub. 1, cat. C/6. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	21,28
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	750,00

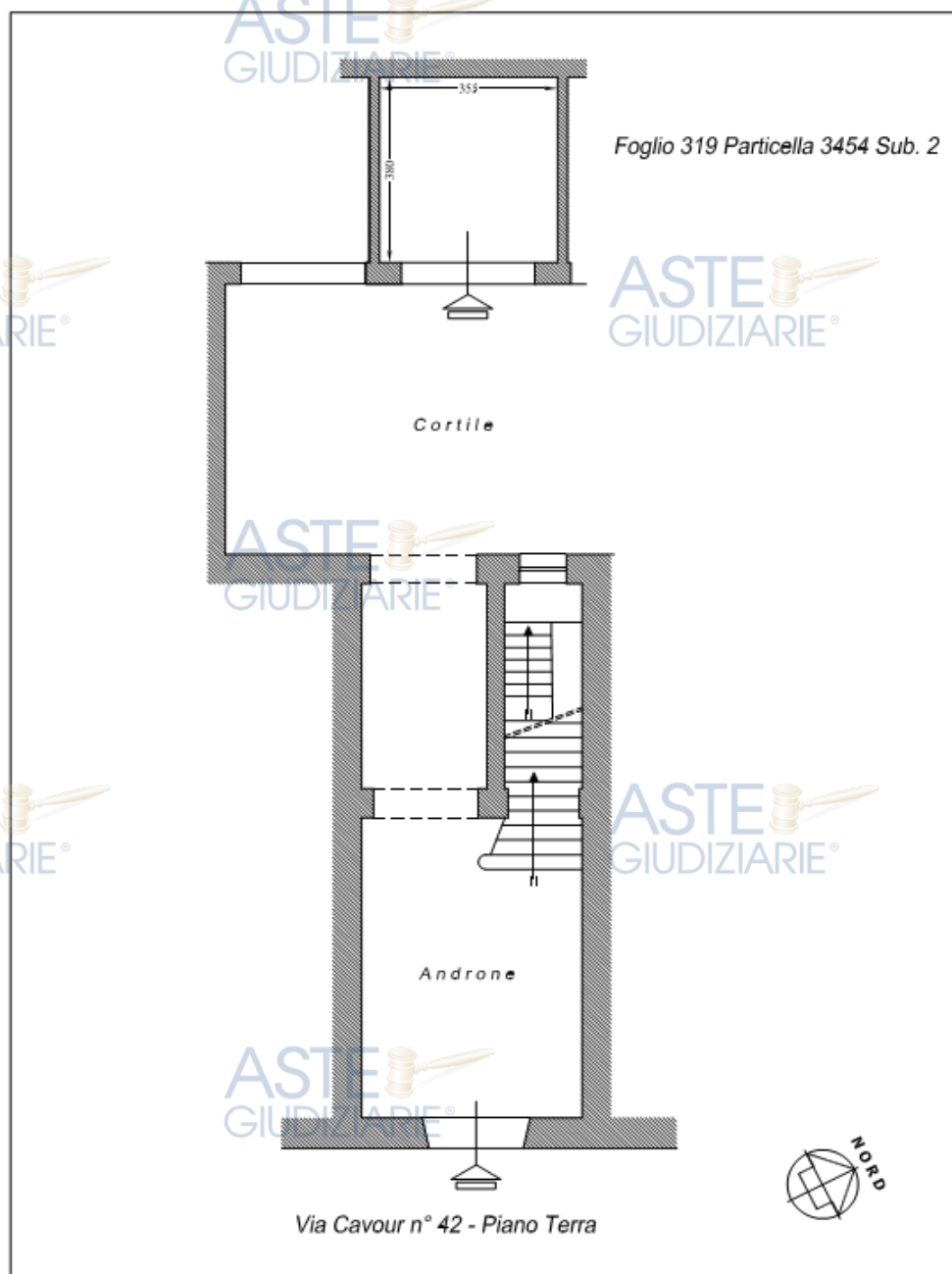
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,31

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 21,28 * 750,00 = 15.960,00$ $15.960,00 * 0,31$	€. 4.947,60
---	--------------------

CESPITE 15

Box auto al piano terra con accesso dal cortile interno di fronte al centro, esteso mq. 13,49, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 3454 sub. 2, cat. C/6. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	13,49
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	750,00

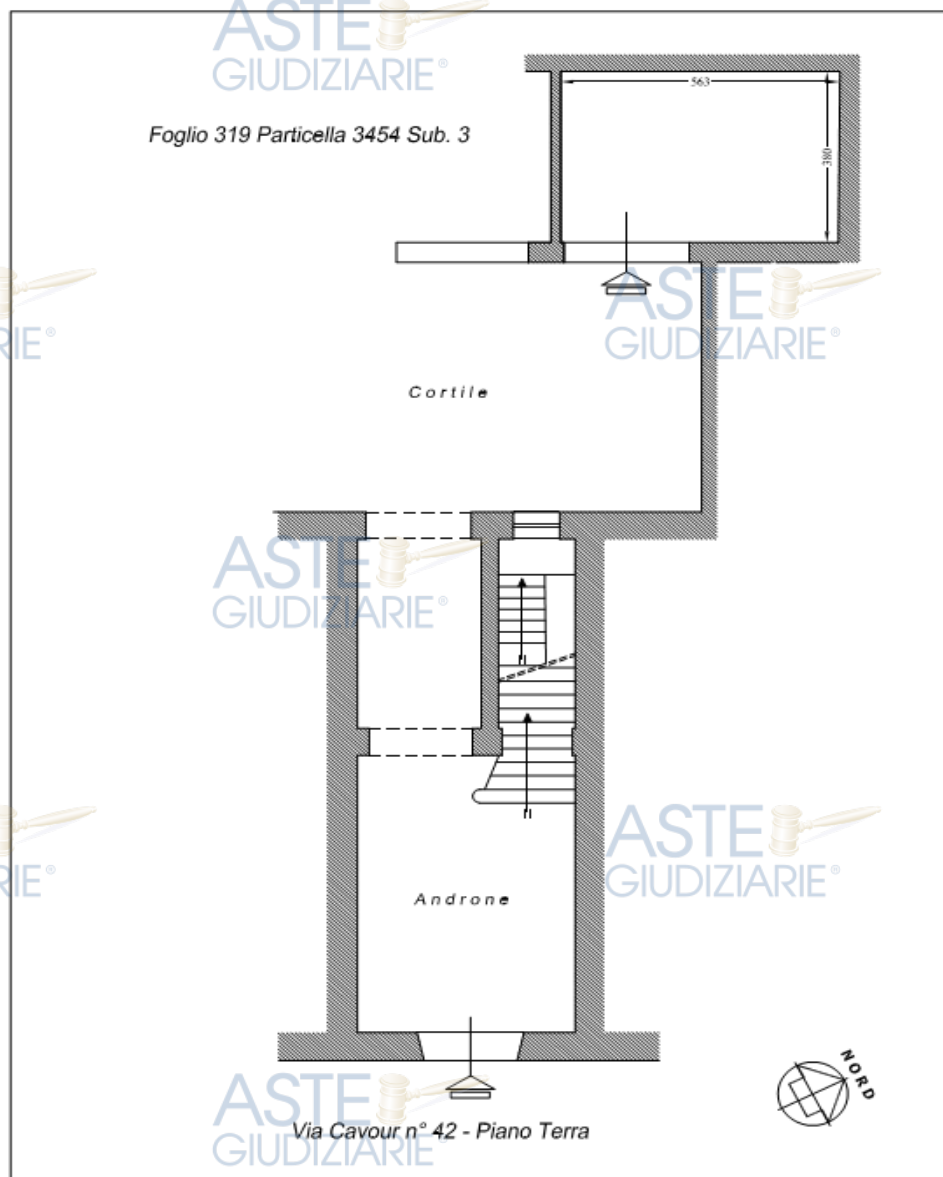
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,31

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 13,49 * 750,00 = 10.117,50$ $10.117,50 * 0,31$	€. 3.136,43
--	--------------------

CESPITE 16

Box auto al piano terra con accesso dal cortile interno di fronte a destra, esteso mq. 21,39, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 3454 sub. 3, cat. C6. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	21,39
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	750,00

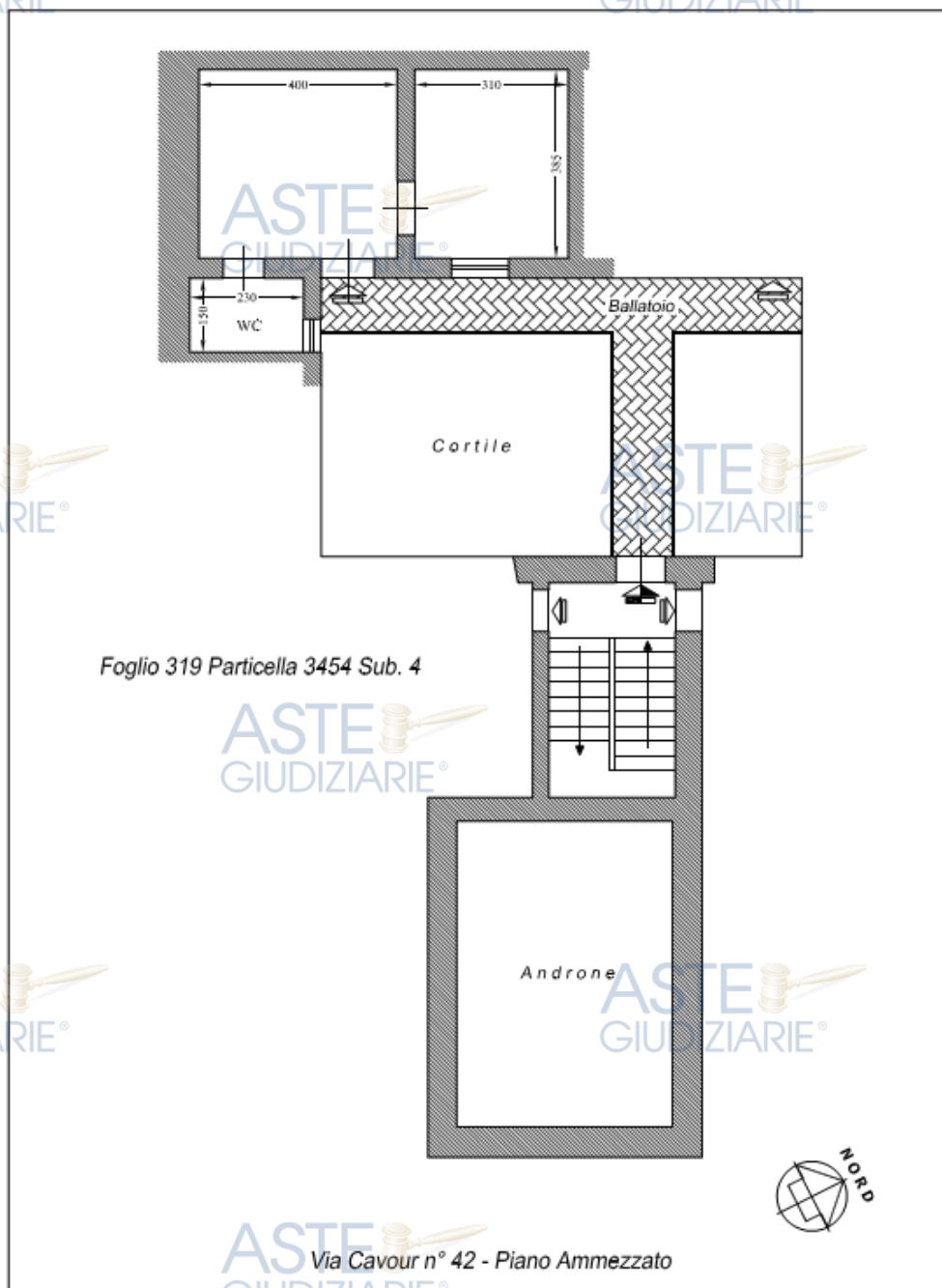
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,31

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 21,39 * 750,00 = 16.042,50$ $16.042,50 * 0,31$	€. 4.973,18
---	--------------------

CESPITE 17

Appartamento al piano 1°, con porta d'ingresso di fronte a sinistra del ballatoio al piano ammezzato che attraversa il cortile interno, composto da due vani ed accessori, per complessivi mq. 31,38, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 3454 sub. 4, cat. A/4. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	31,38
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	700,00

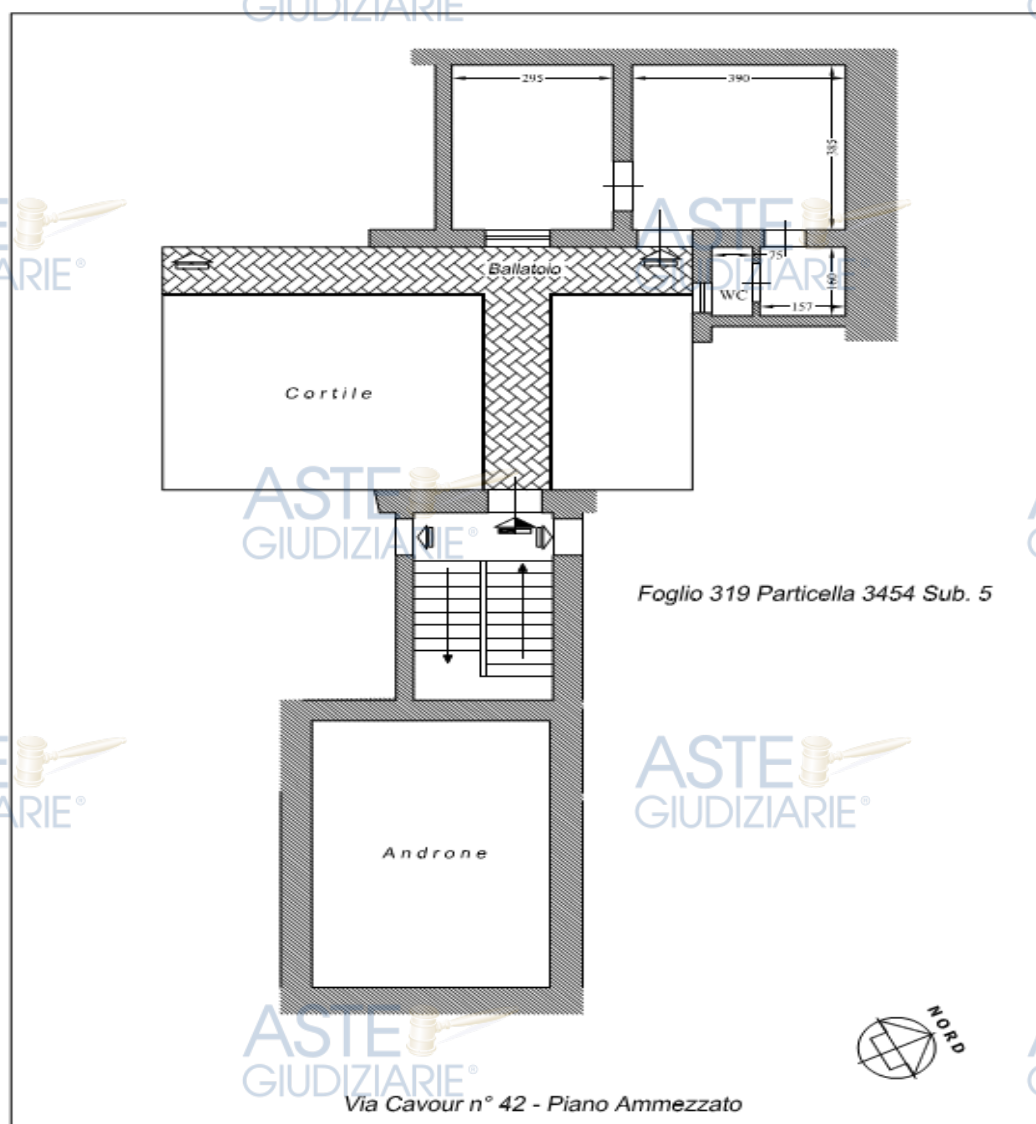
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

Valore di mercato (Vm)

$Vm = 31,38 * 700,00 = 21.966,00$	€ 7.029,12
$21.966,00 * 0,32$	

CESPITE 18

Appartamento al piano 1°, con porta d'ingresso di fronte a destra del ballatoio al piano ammezzato che attraversa il cortile interno, composto da due vani ed accessori, per complessivi mq. 30,88, riportato in Catasto al Fg. 319, p.lla 3454 sub. 5, cat. A/4. Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nel pignoramento.



Superficie commerciale (mq)	30,38
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	700,00
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,65
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	0,90
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	0,95
RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,02
ESPOSIZIONE	0,90
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,32

Valore di mercato (Vm)

$V_m = 30,38 * 700,00 = 21.266,00$	€ 6.805,12
$21.266,00 * 0,32$	

VALORE DI MERCATO

Intero edificato (valore terreno su volume realizzato)

In virtù dell'esistenza della su richiamata pratica di ristrutturazione edilizia n° 282/2010, con la quale la [REDACTED] ha richiesto ed ottenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto l'autorizzazione alla demolizione e ricostruzione, con mantenimento della sagoma e del prospetto principale, dell'edificato de quo, in applicazione della stessa, si è proceduto alla valutazione del terreno occupato dal compendio immobiliare in virtù del volume esistente e riedificabile. Il tutto assumendo diversi dati tecnico-economici necessari per poter giungere alla individuazione del predetto valore.

Nella valutazione di seguito esposta si è quindi tenuto conto sia dell'incidenza percentuale del valore del terreno sul VRAN (valore di ricostruzione a nuovo), sia delle spese necessarie (portate a detrazione) per la demolizione del fab-

bricato esistente e per il conferimento/smaltimento a discarica dei residui, ottenendo un valore unitario per metro cubo pari ad € 78,50 che, moltiplicato per il volume complessivo riedificabile (mc. 6.190 -volumetria come da progetto-), fornisce il seguente valore complessivo dell'intero compendio:

$$\text{mc. 6.190,00} \times \text{€/mc 78,50} = \text{€. 485.915,00}$$

A fronte di tale valore, quello ottenuto precedentemente considerando i più probabili valori all'attualità dei singoli cespiti costituenti l'edificato, è risultato nel complesso pari ad €. 448.390,98.

Gli applicati due metodi estimativi sopra esposti, tecnicamente e materialmente consoni ed applicabili alla fattispecie trattata, hanno distintamente fornito due dati economici assolutamente omogenei e ricadenti nello stesso alveo estimativo pertanto, è tecnicamente lecito considerare quale più probabile valore di mercato complessivo, totale e conclusivo, la media dei medesimi, ottenendo:

$$\text{VMm} = (\text{€. 448.390,98} + \text{€. 485.915,00}) / 2 = \text{€. 467.152,99}$$

ARROTONDATO A: €. 467.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5%) - **€ 30.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€. 437.000,00**.

DESCRIZIONE SINTETICA

Compendio edificatorio di remota realizzazione, iniziata alla fine dell'800 e proseguita nei primi decenni del '900, sito nel centro cittadino dell'abitato di Taranto denominato "Borgo", composto da n° 18 unità immobiliari così catastalmente distintamente identificate:

Cespiti	Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Consistenza
1	319	1347	1	C/1	6	mq 46
2	319	1347	2	C/1	8	mq 40
3	319	1347	3	A/4	4	vani 4

4	319	1347	4	A/4	4	vani 4
5	319	1347	5	A/2	2	vani 6,5
		3454	6			
6	319	1347	6	A/2	2	vani 8,5
		3454	7			
7	319	1347	7	A/2	2	vani 6,5
		3454	8			
8	319	1347	8	A/2	2	vani 8
		3454	9			
9	319	1347	9	C/2	7	mq 26
10	319	1347	10	A/2	2	vani 6
		3454	10			
11	319	1347	11	A/2	2	vani 7,5
		3454	11			
12	319	1347	12	A/5	1	vani 1,5
13	319	1347	13	C/2	1	mq 40
14	319	3454	1	C/6	5	mq 20
15	319	3454	2	C/6	5	mq 13
16	319	3454	3	C/6	6	mq 22
17	319	3454	4	A/4	3	vani 2,5
18	319	3454	5	A/4	3	vani 3,5

Il compendio è attualmente disabitato e versante in completo stato di abbandono/degrado sia delle parti comuni che delle singole unità che lo compongono, 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.

Valore di mercato stimato: Euro 437.000,00

COMPENDIO n° 2

Si identifica in una serie di locali/manufatti e relative pertinenze destinati, in origine, allo svolgimento di attività sportive/ricreative, il tutto insistente su una superficie di terreno pari a circa mq. 2.815 confinante con zona demaniale marittima, con strada P.le Taranto-San Vito, con canale di bonifica e con altra proprietà in altra ditta catastale.

Anche per tale compendio si è rilevato lo stato di completo abbandono dei fabbricati, delle strutture/impianti a servizio dei medesimi e delle aree esterne pertinentziali.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI UBICATO IL COMPENDIO

Il predetto compendio, indicato come "Cespite 19" così come da cronologico riportato nella introduzione della presente relazione, è ubicato in zona periferica rispetto all'abitato cittadino, a confine con demanio marittimo, caratterizzata dalla preponderante presenza di manufatti edilizi diversamente elevati su uno/due livelli, costituenti in larga parte dimore abituali o saltuarie, aventi le caratteristiche di villette unifamiliari isolate o in complessi a schiera con annesso aree a verde/giardini. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e si avvale di servizi vari, tra cui collegamenti assicurati da mezzi del trasporto pubblico. Nella medesima zona vi sono diverse attività operanti nel settore della ristorazione e dell'intrattenimento (discoteche – discopub), nonché installazioni militari.

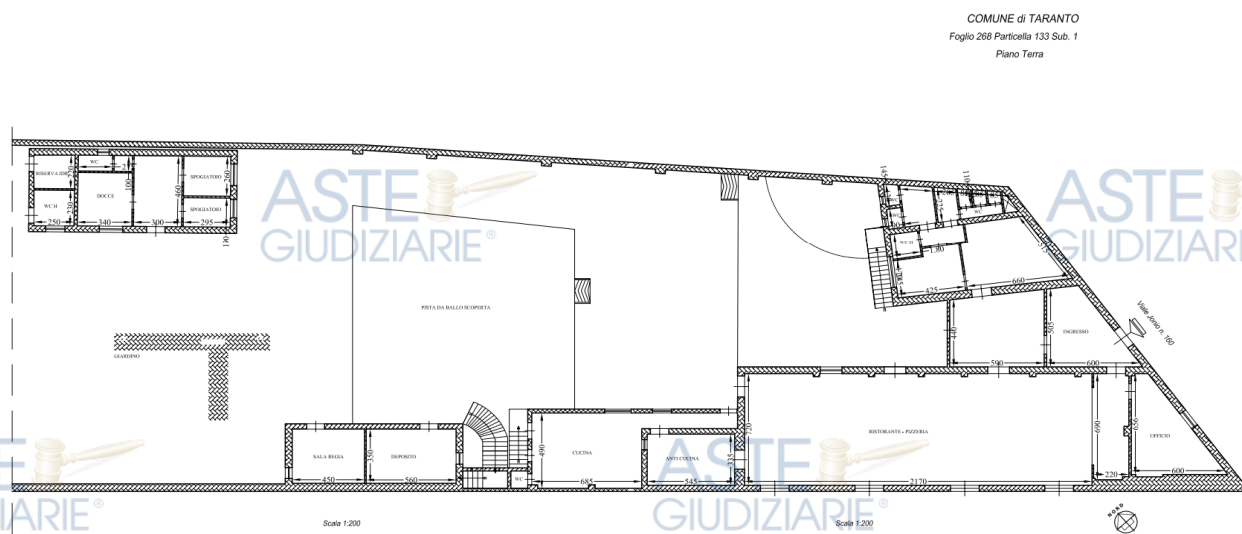
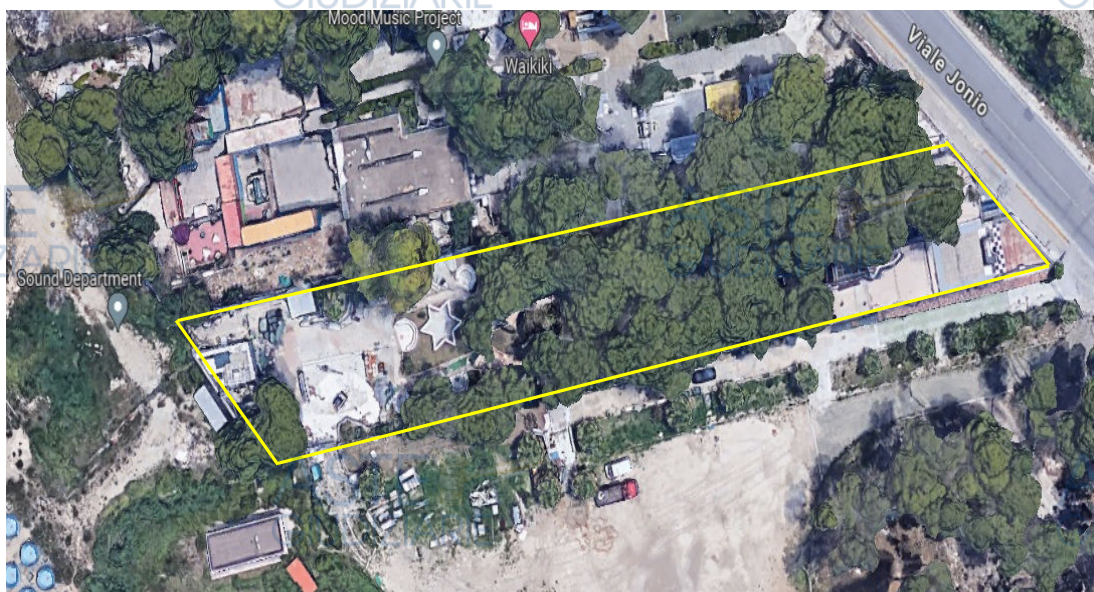
La situazione urbanistica della zona è gravata da diversi vincoli afferenti la vicinanza al litorale marittimo, alle condizioni idrogeologiche, ecc...

CESPITE 19

Complesso immobiliare adibito a circolo privato, articolato in diversi corpi di fabbrica destinati a cucina con annesso laboratorio e servizio igienico, sala ristorante (ex discoteca), uffici, servizi igienici e spogliatoi oltre a pertinenze esterne e porzione a verde, per complessivi mq. 458,26, per quanto attiene gli edificati e mq. 2.356,74 quale porzione residua di terreno/aree scoperte, il tutto riportato in Catasto al Fg. 268, p.lla 133 -V.le Jonio 160 Taranto-.

Per ciò che attiene i fabbricati costituenti il compendio, i medesimi si identificano in due distinti corpi separati. Il primo, prospiciente la pubblica via denominata V.le Jonio, si articola, accedendovi dall'unico varco di ingresso ivi allocato, in ufficio e disimpegni, in una sala ristorante-pizzeria, un vano deposito ed uno adibito a sala regia (ad utilizzo della discoteca stagionale) e in altri vani compresi servizi igienici e disimpegni. Il secondo, ubicato nella parte retrostante la porzione di confine prospiciente la pubblica via, si articola in un locale riserva idrica, docce, bagni, spogliatoio e disimpegni. Il tutto insistente

su area scoperta pertinenziale piantumata in parte a pineta nella quale, all'atto dell'eseguito sopralluogo, non è stata riscontrata la esistenza del campo da calcetto riportato nella pratica edilizia depositata presso il Comune di Taranto. Al compendio si accede dalla pubblica via (V.le Jonio), attraverso varco d'ingresso principale presidiato e difeso da portoncino in ferro. Ulteriore accesso è quello da stradina laterale in sterrato che conduce direttamente all'area esterna posteriore della proprietà, in un recente passato utilizzata, nei mesi estivi, durante lo svolgimento all'aperto di eventi/serate d'intrattenimento.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®









NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto sono state riscontrate variazioni sia per quanto concerne la realizzazione di nuova volumetria, sia per ciò che attiene la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'origine.

IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ CESPITI		
Provenienza: atto di compravendita		
Data dell'atto: 11/09/2003		
Notaio: Dott. Rocco D'AMORE		
Repertorio: 42507 Fascicolo: 18658		
Trascrizione: 15/09/2003		n: 18875/13624
Dati notarili conformi a dati catastali: SI/		
Quota di proprietà: [REDACTED]		
Usufrutto: NO		Proprietà: SI/
Stato di Possesso: attualmente non occupato		

CONFORMITÀ URBANISTICA



PRATICA EDILIZIA

I manufatti edilizi ivi costruiti e facenti parte del compendio, sono stati realizzati in forza della licenza edilizia n. 110 rilasciata dal Comune di Taranto in data 20/03/1975. Successivamente, in data 16/09/1999, il Dirigente del Settore Governo del Territorio del Comune di Taranto, ha rilasciato la concessione in sanatoria n. 304 (pratica n. 1610/1995), per la realizzazione di un campo di calcetto, per modifiche di prospetti, per la chiusura di un porticato con creazione di un volume e per il cambio di destinazione d'uso da locale ad uso ristorante a circolo privato-ricreativo.

ABITABILITA'

In riferimento alla su citata pratica edilizia e successiva concessione in sanatoria, è stata rilasciata dichiarazione di agibilità n. 107 in data 16/12/1999.

Successivamente l'esecutata ha posto in essere variazioni/abusi edilizi (ampliamento del locale cucina per mq. 34, realizzazione di un pergolato esterno di mq. 417, ampliamenti per complessivi mq. 8,80 consistenti in lievi modifiche interne, realizzazione di bagni per diversamente abili, servizi tecnologici, corridoio, cucina, palchetto musica, scala in ferro e tettoia di copertura del banco bar) per le quali è stata presentata istanza di condono (prot. 2343 del 10-12-2004) e successiva integrazione (prot. n° 999/2004). Tali variazioni sono state oggetto di accertamento da parte dei tecnici comunali (Servizio di Vigilanza Edilizia), nei sopralluoghi effettuati nelle date 07/07/2004 – 10/03/2006 e, in ultimo, in data 14/11/2014. In tale ultima ricognizione sono stati rilevati ulteriori manufatti non indicati nella su citata istanza di condono edilizio. Inoltre, successivamente, l'esecutata richiedeva (prot. 4033 del 28-10-2005) l'integrazione della suddetta pratica di condono edilizio relativa al cambio di destinazione d'uso della struttura (da circolo privato-ricreativo a destinazione commerciale).

Tuttavia, visto che l'immobile in questione ricade in area che il vigente PRG destina in parte in "Zona di Verde di Rispetto – A1" ed in parte a "Attrezzature di interesse Collettivo: Sanitaria – B1.4" e che relativamente al P.U.T.T della Regione Puglia la zona in oggetto è inquadrata in aree inserite nella perimetrazione "Coste e Corsi d'Acqua", "Boschi e Biotipi", "decreto Galasso", "Vincolo Idrogeologico" e con identificazione negli ambienti territoriali estesi "Ambito – B", la domanda di condono edilizio, limitata ai primi ampliamenti eseguiti, veniva rigettata.

Pertanto allo stato attuale diversi dei volumi esistenti dovranno essere demoliti e l'intera area ricondotta alle sue originarie edificazioni concesse.

MATERIALI E IMPIANTI

I volumi esistenti essendo stati realizzati in diverse epoche e presumibilmente in circostanze edificatorie definibili non certo ottimali, presentano delle finiture e rifiniture variegate e qualitativamente disomogenee, pertanto la descrizione che segue è del tutto sommaria al solo fine di poter dare una verosimile visione del sito.



Alcuni dei locali, come ad esempio la ex sala ristorante, la cucina, ecc.. presentano infissi esterni realizzati in alluminio e vetrate antinfortunistiche, con presenza di varchi pedonali destinati alle "uscite di sicurezza", difesi e presidiati da porte antincendio dalle medesime caratteristiche. Gli infissi interni sono in legno laccato prevalentemente di tonalità chiara. I pavimenti sono realizzati in parte con mattoni in cemento (le aree pertinenziali esterne) ed in parte in ceramica/gres come nella zona cucina/laboratorio, nella zona destinata a sala da ballo interna e nei bagni ed antibagni. Dello stesso materiale sono i rivestimenti verticali delle pareti di questi ultimi ambienti/vani. I bagni sono dotati di sanitari (lavabi, W.C ed orinatoio a parete in ceramica). Le pareti orizzontali e verticali sono tutte intonacate e tinteggiate con idropittura di diversa tonalità di colore. Il compendio è dotato degli impianti igienico-sanitari e di quello elettrico.

Complessivamente il tutto versa in un evidente stato di sensibile degrado (rilevabile indistintamente sulle strutture murarie, soffittature, tramezzature, sugli infissi e sui diversi impianti tecnologici), stante lo stato di completo abbandono in cui versa la struttura da diversi anni.





CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

In relazione a quanto visionato l'edificio è stato quantitativamente valorizzato come di seguito espresso.

Cespite 19	Superficie (mq)
Destinazione	
Ingresso	20,90
Vano	27,75
Vano uffici	23,40
Sala ristorante	174,40
Cucina c/anticucina	59,35
Depositi/vano tecnico	19,60
Sala regia	15,75
Vano	23,00
Vano	11,80
Bagni e disimpegni	25,01
Riserva idrica-bagni c/antibagni-docce-spogliatoi	57,30
Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)	458,26
Totale superficie non residenziale (terreno)	
	2.356,74
Riepilogo superfici	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile ambienti (s.u.a.)	458,26
Superficie non residenziale (0,10)	235,67
Superficie complessiva stimabile (s.c.)	693,93



Anno di costruzione - Ultima ristrutturazione: 2004

Livello di piano: p.t.

Totale piani: 1 f.t.

Vani Utili: 8 oltre servizi

Servizi igienici: 3

Data di stima: 12/2023

Impianti Tecnologici: Presenti

Stato Manutenzione: Pessimo

QUALITATIVE:

Inquinamento atmosferico: assente

Inquinamento acustico: assente

Inquinamento elettromagnetico: assente

Esposizione: normale

Luminosità: buona

Funzionalità: buona

Qualità finiture: scadente

Stato locativo: non occupato

VALORE DI MERCATO (fabbricati)

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 2° semestre dell'anno 2023 per la superficie commerciale complessiva del cespite, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti al compendio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che il compendio immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita E19 -Suburbana- i cui valori per immobili a destinazione "**COMMERCIALE**", in uno stato di conservazione "Normale" sono compresi nell'intervallo tra euro 600,00 e 900,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 780,00 che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

Superficie commerciale (mq)	693,93
Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)	780,00
COEFFICIENTI	
VETUSTA'	0,83
PIANO	0,90
STRUTTURA PORTANTE	1,00
FINITURE E RIFINITURE	0,80
MANUTENZIONE	0,95
SERVIZI IGIENICI	1,00

RISCALDAMENTO	0,95
CONDIZIONAMENTO	1,00
SPAZI COMUNI	1,04
ESPOSIZIONE	1,00
CONFORMITA' IMPIANTI	0,95
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0,53

Valore di mercato (Vm)

Vm = 693,93* 780,00 = 541.265,40	€ 286.870,66
541.265,40 * 0,53	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5%) - **€ 30.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€ 256.870,66 arrotondato ad Euro 257.000,00**

DESCRIZIONE SINTETICA

Compendio immobiliare identificato in una serie di locali/manufatti e relative pertinenze destinati, in origine, allo svolgimento di attività sportive/ricreative, il tutto insistente su una superficie di terreno pari a circa mq. 2.815, di cui circa mq. 458 occupati da volumi, identificato catastalmente al fg. 268, p.lla 133 sub. 1. Il cespite attualmente non è occupato e trovasi in completo stato di abbandono/vetustà, 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.

Valore di mercato stimato: Euro 257.000,00



CONCLUSIONI

Al termine dell'incarico conferito, certo di aver operato con serena obiettività considerando le attuali particolari circostanze concomitanti del mercato immobiliare per il territorio comunale di Taranto, si riassume che il più probabile valore di mercato per il:

COMPENDIO 1 è pari ad euro 437.000,00

COMPENDIO 2 è pari ad euro 257.000,00

Rimanendo a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, ringrazio per la fiducia accordata.

Taranto, 06 maggio 2024

Geom. Maurizio POMES

