



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Andrea Paiano

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 63/2023 R. G. E. promosso da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Auxiliario: [REDACTED]

Taranto, febbraio 2024

L'esperto stimatore

Ing. Daniela Picciarelli

*Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74121 Taranto - Cell. 3393432901
E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.: daniela.picciarelli@ingpec.eu*

Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 126 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 45 Allegati

INDICE

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti.....	13
2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.....	16
3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....	18
4) Reindividuazione dei lotti.....	18
5) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali.....	19
6) Note sulla situazione catastale.....	19
7) Operazioni peritali.....	20
8) Sopralluoghi.....	20
9) Lotto 1.....	21
9.1) Lotto 1 - Descrizione sintetica.....	21
9.2) Lotto 1 - Caratteristiche zona.....	21
9.3) Lotto 1 - Fabbricati.....	22
9.4) Lotto 1 - Pertinenze.....	24
9.5) Lotto 1 - Area pertinenziale.....	24
9.6) Lotto 1 - Materiali e impianti.....	24
9.7) Lotto 1 - Prestazione energetica.....	25
9.8) Lotto 1 - Stato manutentivo.....	25
9.9) Lotto 1 - Conclusioni.....	25
9.10) Lotto 1 - Superfici delle unità immobiliari.....	26
9.11) Lotto 1 - Confini.....	28
9.12) Lotto 1 - Dati catastali.....	28
9.13) Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici.....	29
9.14) Lotto 1 - Pratica edilizia.....	30
9.15) Lotto 1 - Agibilità.....	31

9.16)	Lotto 1 - Eventuali difformità	31
9.17)	Lotto 1 - Condonabilità	31
9.18)	Lotto 1 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	32
9.19)	Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	32
9.20)	Lotto 1 - Iscrizioni.....	32
9.21)	Lotto 1 - Trascrizioni	32
9.22)	Lotto 1 - Stato di possesso.....	33
9.23)	Lotto 1 - Spese condominiali.....	33
9.24)	Lotto 1 - Metodo di stima adottato	33
9.25)	Lotto 1 - Valutazione dell'immobile	35
10)	Lotto 2	36
10.1)	Lotto 2 – Descrizione sintetica	36
10.2)	Lotto 2 – Caratteristiche zona.....	36
10.3)	Lotto 2 – Fabbricati.....	37
10.4)	Lotto 2 - Pertinenze	38
10.5)	Lotto 2 - Area pertinenziale.....	38
10.6)	Lotto 2 - Materiali e impianti	39
10.7)	Lotto 2 - Prestazione energetica	40
10.8)	Lotto 2 - Stato manutentivo.....	40
10.9)	Lotto 2 - Conclusioni.....	40
10.10)	Lotto 2 - Superfici delle unità immobiliari	40
10.11)	Lotto 2 - Confini	43
10.12)	Lotto 2 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	43
10.13)	Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici	44
10.14)	Lotto 2 - Pratica edilizia.....	45

	10.15) Lotto 2 - Agibilità.....	46
	10.16) Lotto 2 - Eventuali difformità.....	46
	10.17) Lotto 2 - Condonabilità.....	47
	10.18) Lotto 2 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	48
	10.19) Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	48
	10.20) Lotto 2 - Iscrizioni.....	48
	10.21) Lotto 2 - Trascrizioni.....	49
	10.22) Lotto 2 - Stato di possesso.....	49
	10.23) Lotto 2 - Spese condominiali.....	49
	10.24) Lotto 2 - Metodo di stima adottato.....	49
	10.25) Lotto 2 - Valutazione dell'immobile.....	53
11)	Lotto 3.....	54
	11.1) Lotto 3 - Descrizione sintetica.....	54
	11.2) Lotto 3 - Caratteristiche zona.....	54
	11.3) Lotto 3 - Fabbricato.....	55
	11.4) Lotto 3 - Locale commerciale.....	55
	11.5) Lotto 3 - Materiali e impianti.....	56
	11.6) Lotto 3 - Prestazione energetica.....	57
	11.7) Lotto 3 - Stato manutentivo.....	57
	11.8) Lotto 3 - Conclusioni.....	57
	11.9) Lotto 3 - Superfici delle unità immobiliari.....	57
	11.10) Lotto 3 - Confini.....	58
	11.11) Lotto 3 - Dati catastali e note sulla situazione catastale.....	59
	11.12) Lotto 3 - Inserimento nei piani urbanistici.....	59
	11.13) Lotto 3 - Pratica edilizia.....	59

	11.14) Lotto 3 - Agibilità.....	60
	11.15) Lotto 3 - Eventuali difformità.....	60
	11.16) Lotto 3 - Condonabilità	61
	11.17) Lotto 3 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	61
	11.18) Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	61
	11.19) Lotto 3 - Iscrizioni	61
	11.20) Lotto 3 - Trascrizioni	62
	11.21) Lotto 3 - Stato di possesso.....	62
	11.22) Lotto 3 - Spese condominiali	63
	11.23) Lotto 3 - Metodo di stima adottato.....	63
	11.24) Lotto 3 - Valutazione dell'immobile.....	65
12)	Lotto 4.....	67
	12.1) Lotto 4 - Descrizione sintetica	67
	12.2) Lotto 4 - Caratteristiche zona.....	67
	12.3) Lotto 4 - Fabbricato.....	68
	12.4) Lotto 4 - Unità immobiliare.....	68
	12.5) Lotto 4 - Materiali e impianti	69
	12.6) Lotto 4 - Prestazione energetica	69
	12.7) Lotto 4 - Stato manutentivo.....	69
	12.8) Lotto 4 - Conclusioni.....	70
	12.9) Lotto 4 - Superfici delle unità immobiliari.....	70
	12.10) Lotto 4 - Confini	71
	12.11) Lotto 4 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	71
	12.12) Lotto 4 - Inserimento nei piani urbanistici	72
	12.13) Lotto 4 - Pratica edilizia.....	73

	12.14) Lotto 4 - Agibilità.....	73
	12.15) Lotto 4 - Eventuali difformità.....	73
	12.16) Lotto 4 - Condonabilità	73
	12.17) Lotto 4 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	74
	12.18) Lotto 4 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	74
	12.19) Lotto 4 - Iscrizioni	74
	12.20) Lotto 4 - Trascrizioni	74
	12.21) Lotto 4 - Stato di possesso.....	75
	12.22) Lotto 4 - Spese condominiali	76
	12.23) Lotto 4 - Metodo di stima adottato.....	76
	12.24) Lotto 4 - Valutazione dell'immobile.....	77
13)	Lotto 5.....	79
	13.1) Lotto 5 - Descrizione sintetica	79
	13.2) Lotto 5 - Caratteristiche zona.....	79
	13.3) Lotto 5 - Fabbricato.....	80
	13.4) Lotto 5 - Locale commerciale	80
	13.5) Lotto 5 - Materiali e impianti	81
	13.6) Lotto 5 - Prestazione energetica	81
	13.7) Lotto 5 - Stato manutentivo.....	82
	13.8) Lotto 5 - Conclusioni.....	82
	13.9) Lotto 5 - Superfici delle unità immobiliari.....	82
	13.10) Lotto 5 - Confini	83
	13.11) Lotto 5 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	83
	13.12) Lotto 5 - Inserimento nei piani urbanistici	84
	13.13) Lotto 5 - Pratica edilizia.....	84

	13.14) Lotto 5 - Agibilità.....	85
	13.15) Lotto 5 - Eventuali difformità.....	85
	13.16) Lotto 5 - Condonabilità.....	86
	13.17) Lotto 5 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	86
	13.18) Lotto 5 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	86
	13.19) Lotto 5 - Iscrizioni.....	87
	13.20) Lotto 5 - Trascrizioni.....	87
	13.21) Lotto 5 - Stato di possesso.....	87
	13.22) Lotto 5 - Spese condominiali.....	87
	13.23) Lotto 5 - Metodo di stima adottato.....	88
	13.24) Lotto 5 - Valutazione dell'immobile.....	89
14)	Lotto 6.....	91
	14.1) Lotto 6 - Descrizione sintetica.....	91
	14.2) Lotto 6 - Caratteristiche zona.....	91
	14.3) Lotto 6 - Fabbricato.....	92
	14.4) Lotto 6 - Locale commerciale.....	92
	14.5) Lotto 6 - Materiali e impianti.....	93
	14.6) Lotto 6 - Prestazione energetica.....	93
	14.7) Lotto 6 - Stato manutentivo.....	94
	14.8) Lotto 6 - Conclusioni.....	94
	14.9) Lotto 6 - Superfici delle unità immobiliari.....	94
	14.10) Lotto 6 - Confini.....	95
	14.11) Lotto 6 - Dati catastali e note sulla situazione catastale.....	95
	14.12) Lotto 6 - Inserimento nei piani urbanistici.....	96
	14.13) Lotto 6 - Pratica edilizia.....	96

	14.14) Lotto 6 - Agibilità.....	96
	14.15) Lotto 6 - Eventuali difformità.....	97
	12.16) Lotto 6 - Condonabilità.....	97
	14.17) Lotto 6 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	97
	14.18) Lotto 6 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	97
	14.19) Lotto 6 - Iscrizioni.....	98
	14.20) Lotto 6 - Trascrizioni.....	98
	14.21) Lotto 6 - Stato di possesso.....	98
	14.22) Lotto 6 - Spese condominiali.....	99
	14.23) Lotto 6 - Metodo di stima adottato.....	99
	14.24) Lotto 6 - Valutazione dell'immobile.....	100
15)	Lotto 7.....	102
	15.1) Lotto 7 - Descrizione sintetica.....	102
	15.2) Lotto 7 - Caratteristiche zona.....	102
	15.3) Lotto 7 - Fabbricato.....	103
	15.4) Lotto 7 - Locale commerciale.....	103
	15.5) Lotto 7 - Materiali e impianti.....	104
	15.6) Lotto 7 - Prestazione energetica.....	104
	15.7) Lotto 7 - Stato manutentivo.....	104
	15.8) Lotto 7 - Conclusioni.....	105
	15.9) Lotto 7 - Superfici delle unità immobiliari.....	105
	15.10) Lotto 7 - Confini.....	106
	15.11) Lotto 7 - Dati catastali e note sulla situazione catastale.....	107
	15.12) Lotto 7 - Inserimento nei piani urbanistici.....	107
	15.13) Lotto 7 - Pratica edilizia.....	108

15.14) Lotto 7 - Agibilità.....	108
15.15) Lotto 7 - Eventuali difformità.....	108
15.16) Lotto 7 - Condonabilità	108
15.17) Lotto 7 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento..	109
15.18) Lotto 7 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	109
15.19) Lotto 7 - Iscrizioni	109
15.20) Lotto 7 - Trascrizioni	110
15.21) Lotto 7 - Stato di possesso.....	110
15.22) Lotto 7 - Spese condominiali	111
15.23) Lotto 7 - Metodo di stima adottato.....	111
15.24) Lotto 7 - Valutazione dell'immobile.....	112
16) Lotto 8.....	115
16.1) Lotto 8 - Descrizione sintetica	115
16.2) Lotto 8 - Caratteristiche zona.....	115
16.3) Lotto 8 - Fabbricato.....	116
16.4) Lotto 8 - Palestra	116
16.5) Lotto 8 - Materiali e impianti	117
12.6) Lotto 5 - Prestazione energetica	118
16.7) Lotto 8 - Stato manutentivo.....	118
16.8) Lotto 8 - Conclusioni.....	118
16.9) Lotto 8 - Superfici delle unità immobiliari.....	118
16.10) Lotto 8 - Confini	120
16.11) Lotto 8 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	120
16.12) Lotto 8 - Inserimento nei piani urbanistici	120
16.13) Lotto 8 - Pratica edilizia.....	121

16.14) Lotto 8 - Agibilità.....	121
16.15) Lotto 8 - Eventuali difformità.....	121
12.16) Lotto 5 - Condonabilità	121
16.17) Lotto 8 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento..	122
16.18) Lotto 8 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	122
16.19) Lotto 8 - Iscrizioni	122
16.20) Lotto 8 - Trascrizioni	123
16.21) Lotto 8 - Stato di possesso.....	123
16.22) Lotto 8 - Spese condominiali	124
16.23) Lotto 8 - Metodo di stima adottato.....	124
16.24) Lotto 8 - Valutazione dell'immobile.....	125

Elenco Allegati

Allegato 1.1) Documentazione fotografica Lotto 1

Allegato 1.2) Documentazione fotografica Lotto 2

Allegato 1.3) Documentazione fotografica Lotto 3

Allegato 1.4) Documentazione fotografica Lotto 4

Allegato 1.5) Documentazione fotografica Lotto 5

Allegato 1.6) Documentazione fotografica Lotto 6

Allegato 1.7) Documentazione fotografica Lotto 7

Allegato 1.8) Documentazione fotografica Lotto 8

Allegato 2.1) Planimetria rilevata Lotto 1

Allegato 2.2) Planimetria rilevata Lotto 2

Allegato 2.3) Planimetria rilevata Lotto 3

Allegato 2.4) Planimetria rilevata Lotto 4

Allegato 2.5) Planimetria rilevata Lotto 5

Allegato 2.6) Planimetria rilevata Lotto 6

Allegato 2.7) Planimetria rilevata Lotto 7

Allegato 2.8) Planimetria rilevata Lotto 8

*Allegato 3.1) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale
Lotto 1*

*Allegato 3.2) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale
Lotto 2*

*Allegato 3.3) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale
Lotto 3*

*Allegato 3.4) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale
Lotto 4*

*Allegato 3.5) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale
Lotto 5*

*Allegato 3.6) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale
Lotto 6*

*Allegato 3.7) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale
Lotto 7*

*Allegato 3.8) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale
Lotto 8*

Allegato 4.1) Atto di provenienza Lotto 1

Allegato 4.2) Atto di provenienza Lotto 2

Allegato 4.3) Atto di provenienza Lotto 3

Allegato 4.4) Atto di provenienza Lotto 4

Allegato 4.5) Atto di provenienza Lotto 5

Allegato 4.6) Atto di provenienza Lotto 6

Allegato 4.7) Atto di provenienza Lotto 7

Allegato 4.8) Atto di provenienza Lotto 8

*Allegato 5) Documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate con riferimento
all'esistenza di contratti di locazione*

*Allegato 6.1) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Martina
Franca Lotto 1*

*Allegato 6.2) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto
Lotto 2*



Allegato 6.3) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 3

Allegato 6.4) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 4

Allegato 6.5) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 5

Allegato 6.6) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 6

Allegato 6.7) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 7

Allegato 6.8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 8

Allegato 7) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto

Allegato 8) Documentazione ricevuta dagli Amministratori pro tempore dei Condomini

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbali di sopralluogo



1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 28/04/2023 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, ricevuto a mezzo p.e.c. il 04/05/2023

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 04/05/2023

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/05/2024

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 gravanti 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 dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore 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, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore 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 di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge proprietario, 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 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 obbligazioni 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, disp. att. c.p.c.). 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 fosse 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, qualora il debitore abbia acquistato il bene *lure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

5) a verificare se sia 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 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 insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, 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.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad €300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva datata 14/03/2023 a firma del Notaio [REDACTED].

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento datata 23/02/2023.

Gli atti di provenienza sono riportati in copia negli *Allegati 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 e 4.8* al presente rapporto di valutazione.

Per tutti gli immobili sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa storici; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, inoltre, sono indicati nelle certificazioni notarili e nelle visure storiche riportate negli *Allegati 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 e 3.8*.

Sussiste la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ed i dati ivi indicati ne consentono la loro univoca identificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile; si è acquisito il documento dal Comune di Taranto, da cui risulta che [REDACTED] [REDACTED] è di stato civile libero (*ved. Allegato 7*).

Si segnala, infine, che con p.e.c. inviata in data 31/01/2024 all'Avv. [REDACTED], depositata dallo stesso telematicamente in pari data, il Dott. [REDACTED], nella sua qualità di amministratore giudiziario, ha comunicato che tutti gli immobili oggetto di sequestro preventivo a carico di [REDACTED] sono stati oggetto di provvedimento di dissequestro con ordinanza della Corte d'Appello di Lecce - Ufficio Esecuzione Penale del 21/12/2023 ed a breve si provvederà alla formale cancellazione delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Descrizione dei beni
63/2023	<p>Diritti di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) villa in Comune di Martina Franca, Strada Trasconi Chiancone snc, piano T/S1, censita in Catasto Fabbricati, Comune di Martina Franca, al Foglio 145 particella 1 sub. 4; 2) villa in Comune di Taranto, con accesso dalla Via del Faro n. 73, piano T/1, censita in Catasto Fabbricati, Comune di Taranto, al Foglio 279 particella 198 sub. 1; 3) locale in Comune di Taranto, Via Umbria nn. 212 – 218, piano T, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 253, part. 1520 sub. 62 (ex part. 395 sub. 2); 4) appartamento in Comune di Taranto, facente parte del fabbricato con accesso da Via Plinio n. 89, piano 5, scala B, interno 3, della consistenza di quattro vani, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 244 particella 1735 sub. 64 (ex particella 261 sub. 64); 5) locale commerciale in Comune di Taranto, Viale Liguria n. 22, piano T-1, consistenza mq. 127, superficie catastale mq. 161, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 254 particella 308 sub. 4 (ex sub. 3); 6) locale commerciale in Comune di Taranto, Via Dante nn. 438 – 440 – 442, piano T, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 246 particella 383 sub. 1; 7) locale commerciale in Comune di Taranto, Via Dante n. 150, piano T, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 244 particella 21194 sub. 46 (ex particella 779, subalterni 41 e 42); 8) locale in Comune di Taranto, Via Elio nn. 41 – 43, piano T, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 244 particella 843 sub. 1 (ex particella 1393, sub. 1)

4) Reindividuazione dei lotti

Gli immobili vengono suddivisi in otto lotti indipendenti, dotati di autonomia funzionale e reddituale.

5) **Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali**

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z C	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Martina Franca - Catasto Fabbricati - Foglio 145 p.lla 1 sub. 4									
1	145	1	4	A/7	3		7 vani	Totale: 228 m ² Totale escluse aree sc.**: 223 m ²	632,66
Indirizzo: STRADA TRASCONI CHIANCONE n. SN Piano T-S1									
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati - Foglio 279 p.lla 198 sub. 1									
2	279	198	1	3	A/7	2	14 vani	Totale: 287 m ² Totale escluse aree sc.**: 272 m ²	1.518,38
Indirizzo: VIA del FARO n. 73 piano: T - 1									
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati - Foglio 253 p.lla 1520 sub. 62 ex p.lla 395 sub. 2									
3	253	1520	62	1	D/5				2.369,50
Indirizzo: VIA UMBRIA n. 212 - 218 piano: T									
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati - Foglio 244 p.lla 1735 sub. 64 ex p.lla 261 sub. 64									
4	244	1735	64	1	A/2	2	4 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree sc.**: 94 m ²	433,82
Indirizzo: VIA PLINIO n. 89 Scala B Interno 3 Piano: 5									
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati - Foglio 254 p.lla 308 sub. 4 ex sub. 3									
5	254	308	4	1	C/1	4	127 m ²	Totale: 161 m ²	2.164,47
Indirizzo: VIALE LIGURIA n. 22 Piano T-1									
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati - Foglio 246 p.lla 383 sub. 1									
6	246	383	1	1	C/1	3	311 m ²	Totale: 337 m ²	4.545,49
Indirizzo: VIA DANTE n. 438-440-442 Piano T									
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati - Foglio 244 p.lla 21194 sub. 46 ex part. 779 sub. 41 e 42									
7	244	21194	46	1	C/1	7	189 m ²	Totale: 207 m ²	5.075,74
Indirizzo: VIA DANTE n. 150 Piano T									
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati - Foglio 244 p.lla 843 sub. 1 ex p.lla 1393 sub. 1									
8	244	843	1	1	C/2	2	440 m ²	Totale: 480 m ²	1.295,27
Indirizzo: VIA ELIO n. 41-43 Piano T									
Diritto di proprietà per 1/1									

6) **Note sulla situazione catastale**

Per le note sulla cronistoria e conformità catastale, si rimanda ai paragrafi relativi ai singoli lotti.

Sono riportati negli *Allegati*:

- 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 gli estratti di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali,

7) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dai sopralluoghi effettuati alle unità immobiliari e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto e Tecnico del Comune di Martina Franca, presso l'Archivio Notarile e gli studi del Notaio [REDACTED] e [REDACTED] ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

8) Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, fissato con raccomandata A.R. del 17/05/2023 per il giorno 30/05/2023 alle ore 9,30, si è svolto regolarmente presso la palestra di Via Elio; i successivi sopralluoghi presso gli altri immobili si sono svolti in data 13/06/2023, in data 20/07/2023, in data 25/07/2023 ed in data 03/10/2023. Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno ed all'esterno delle unità immobiliari (ved. *Allegati 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 e 1.8*), nonché rilievi metrici, le cui restituzioni grafiche sono riportate negli *Allegati 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 e 2.8*. Sono stati redatti verbali dei sopralluoghi, riportati nell'*Allegato 10*.

9) Lotto 1

9.1) Lotto 1 – Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà della villa, costituita da due livelli: piano seminterrato ad uso deposito, piano terra rialzato con portico, ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, della dependance costituita da un trullo con zona giorno collegati ad una lamia con tre camere da letto ed un bagno, e di un forno, che insistono su pineta e giardino pertinenziale circostante di circa 4.979 mq catastali, sita alla Contrada Trasconi in Martina Franca con accesso pedonale e carrabile dalla Strada Provinciale 581 che collega Martina Franca a Massafra al civico n. 259 (coord. fabbricato principale 40°40'49.3"N, 17°15'46.8"E), censita all'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 145 del Comune di Martina Franca particella 1 subalterno 4, Strada Trasconi sc, piano: S1 -T, Categoria A/7, Classe 3, vani 7, superficie catastale totale 228 mq, superficie catastale totale esc. aree scoperte 223 mq, Rendita Euro 632,66.

9.2) Lotto 1 – Caratteristiche zona

Gli immobili ricadono nel Comune di Martina Franca in Contrada Trasconi (zona F), a Sud del centro abitato; vi si accede, provenendo da Martina Franca in direzione Massafra, dalla S.P. (ex S. S.) 581, oppure dalla S.S. 172 Taranto - Martina Franca, imboccando la S. P. 51, svoltando a destra sulla S. P. 581, il lotto si trova a destra, a circa 200 m dall'incrocio fra le due strade.

La zona, prossima al Parco delle Pianelle, è agricola – residenziale con particolare pregio ambientale ed è denominata “delle Antenne” in quanto sono presenti ripetitori radio - televisivi; presenta insediamenti abitativi del tipo masserie (le più prossime sono la Masseria Trasconi e la Masseria Cappella), ville, villini e trulli, quali residenze private o turistiche.

La zona è dotata di allacciamento alla rete ENEL ed all'acquedotto rurale, non è servita dalla fognatura e dalla rete gas.

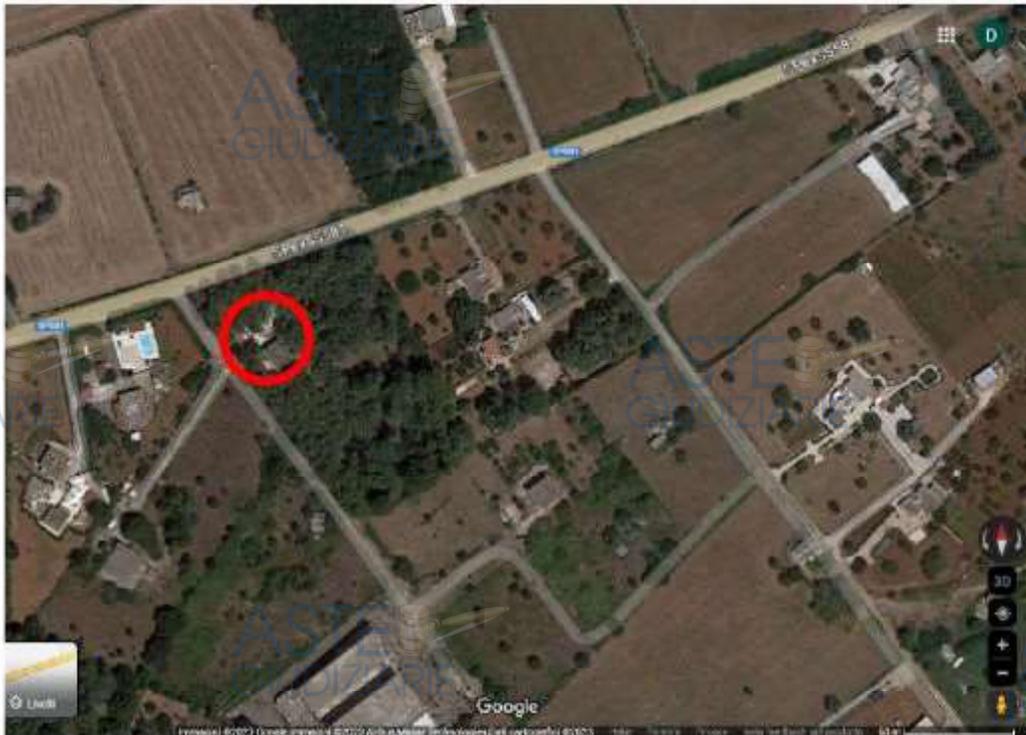


Fig. 1.1) Posizione degli immobili (villa e trullo con lamia) indicata con il cerchio rosso (fonte Google Maps®)

9.3) Lotto 1 – Fabbricati

Gli immobili si trovano a sinistra, a circa 7,2 Km dal centro di Martina Franca, percorrendo la S.P. 581 in direzione Massafra.

Vi si accede direttamente dalla strada provinciale da un cancello metallico di colore rosso, arretrato per consentire un agevole ingresso carrabile; vi è anche un altro ingresso dalla stradina laterale, attualmente murato per evitare intrusioni da parte di estranei, che avevano divelto ed asportato il cancello secondario.

La recinzione è costituita da un muretto basso in muratura di tufo, in pietraie unicamente su un tratto prospiciente la S.P. 581, sormontato da una rete a maglia quadrata metallica.

Sul terreno insistono una villa, costituita da piano seminterrato e piano terra rialzato, una dependance con un trullo a tre coni, collegato ad una lamia, ed una piccola costruzione adibita a forno.

La struttura del fabbricato principale è mista in muratura portante, con solai piani in latero – cemento, con travetti in c.a. di spessore 20 cm + 5 cm di soletta collaborante e pignatte di alleggerimento; le murature esterne di spessore 45 cm sono in conci di tufo, quelle interne sono in tufo di spessore 30 cm e 10 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati.

La villa si sviluppa in piano seminterrato, cui si accede sia dall'esterno, che tramite scala interna dal piano rialzato, e piano rialzato.

Il piano seminterrato era stato adibito a sala da pranzo con camino ed a cucina con annesso ripostiglio; il piano rialzato era distribuito in ingresso, disimpegno, soggiorno, quattro camere, e due bagni.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere e quindi visionare uno dei bagni.

L'ingresso al piano rialzato avviene tramite porta blindata, dopo aver superato una scala ed un portico posti lungo uno dei prospetti.

La copertura del fabbricato è praticabile e vi si accede da una scala a chiocciola metallica di colore bianco. Da questo livello si gode il panorama sulla pineta di pertinenza della villa e sull'area circostante.

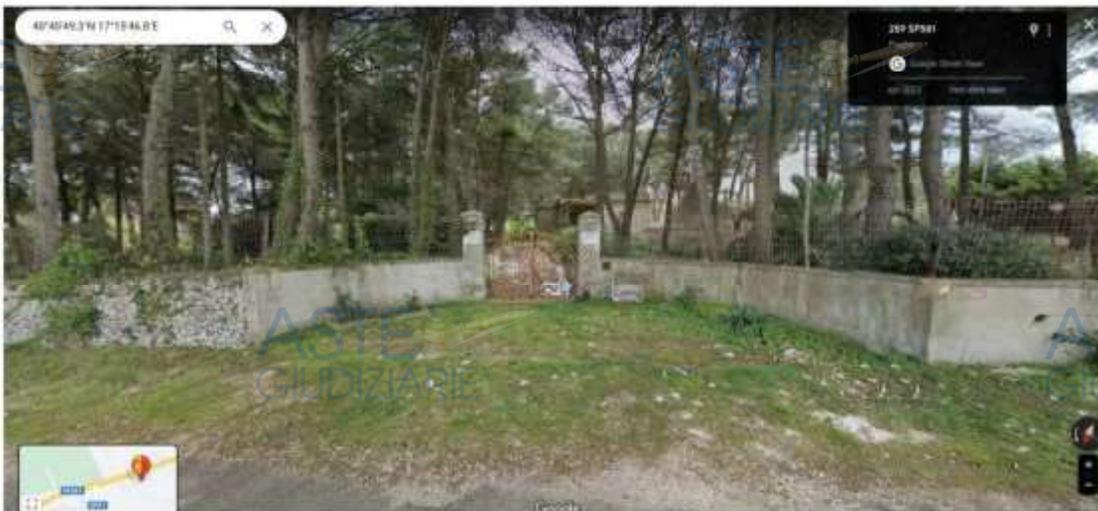


Fig. 1.2) Vista dell'accesso agli immobili estratta da Google maps®

I vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna per il fabbricato principale è di circa m 2,98 al piano rialzato e m 2,16 al piano seminterrato, per i trulli è variabile e per la lamia è di circa m 2,82.

Le fotografie dei fabbricati con le pertinenze e le planimetrie quotate sono riportate rispettivamente negli *Allegati 1.1 e 2.1*.

9.4) Lotto 1 - Pertinenze

Le pertinenze di servizio del fabbricato principale sono costituite dal locale al piano seminterrato e dal forno, di superficie coperta di circa 15 mq, a cui non è stato possibile accedere in quanto la porta è stata murata.

La pertinenza di ornamento è costituita dal portico al piano rialzato.

9.5) Lotto 1 - Area pertinenziale

L'area su cui insistono i fabbricati, di quasi 5.000 mq catastali inclusa l'area di sedime, ha giacitura leggermente in declivio, è recintata ed è in parte destinata a verde, con siepi e pini ad alto fusto, ed in parte pavimentata.

Fra il fabbricato principale e la dependance insiste un pozzo per uso domestico.

9.6) Lotto 1 - Materiali e impianti

I prospetti del fabbricato principale sono intonacati e tinteggiati, parzialmente rivestiti in pietra, mentre quelli della lamia sono rivestiti in pietra.

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata in legno, le porte interne sono in legno noce tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, alcuni divelti dall'interno, con tapparelle in p.v.c. ed inferriate in ferro.

I pavimenti ed i battiscopa nelle stanze sono in genere in graniglia di marmo.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e nei bagni le pareti, i pavimenti ed i battiscopa sono in ceramica.

La scala interna ha pedate ed alzate rivestite in marmo.

Nel bagno visionato sono stati rimossi alcuni sanitari.



Gli impianti erano realizzati sottotraccia: elettrico, citofonico, antenna tv, idrico e riscaldamento con radiatori in ghisa, ma sono stati parzialmente rimossi e/o divelti.

L'impianto idrico viene alimentato da cisterna posta nel giardino, l'impianto fognante scarica nel pozzo nero, anch'esso predisposto nel giardino.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti, che dovranno essere oggetto di straordinaria manutenzione.



9.7) Lotto 1 - Prestazione energetica



Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.



9.8) Lotto 1 - Stato manutentivo



Lo stato manutentivo delle unità immobiliari è scarso; gli immobili presentano tracce di fenomeni infiltrativi da acque meteoriche all'intradosso dei solai di copertura del piano terra e tracce di fenomeni infiltrativi da risalita capillare nel locale seminterrato.

Allo stato attuale necessitano di ingenti lavori di straordinaria manutenzione per il completamento delle rifiniture, per rifacimenti di intonaco, impianti e pitturazioni, sia a causa di atti vandalici operati da ignoti, che per carenze manutentive, nonché di lavori per la sistemazione delle parti esterne e delle aree verdi.



9.9) Lotto 1 - Conclusioni



Complessivamente le unità immobiliari sono funzionali e ben distribuite, con rifiniture di livello medio, ma in condizioni di manutenzione scarsissime.

Il lotto è posizionato in una zona di discreto interesse commerciale.



9.10) Lotto 1 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", da pag. 39 a pag. 42, scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale è pari alla somma: – della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) **o di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde) si determina come segue: - la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; - la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso. La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti: **Parchi, giardini, corti e simili**: - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

<i>Fabbricato principale – Vani al piano rialzato</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso	8,69
Soggiorno	24,29
Letto 1	13,66
Letto 2	14,75
Stanza 3	7,73
Letto 4	15,21
Disimpegno	3,66
Bagno	2,84
Bagno o ripostiglio	2,36
Totale superficie netta piano rialzato	93,19
<i>Fabbricato principale – Vani al piano interrato</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Tavernetta	42,22
Cucina	12,71
Ripostiglio	2,90
Totale superficie netta piano interrato	57,83
<i>Dependance</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Trullo	16,71
Lamia camere da letto	25,60
Lamia bagno	7,70
Lamia disimpegno	2,16
Totale superficie netta dependance	52,17
<i>Pertinenze di ornamento</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Porticato	19,03
Area esterna – sup.occupata da fabbricati regolari	4,798
<i>Pertinenze di servizio</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Forno	15,00

Le misure delle superfici della villa scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La **superficie commerciale** che verrà considerata ai fini della valutazione, per quanto esposto ai successivi paragrafi da 9.14 a 9.17, prudenzialmente viene calcolata in base al progetto approvato, quindi senza il piano interrato, gli

ampliamenti superficiali e volumetrici della lamia collegata al trullo e del forno, della chiusura con muratura di parte del porticato in corrispondenza dei bagni.

La superficie commerciale del lotto è di complessivi 328 m² circa = 162 m²+ 166 m² di superficie omogeneizzata dell'area esterna.

9.11) Lotto 1 - Confini

Il lotto 1 confina a nord con la S. S. 581 Martina Franca – Massafra, ad est con la particella 104 del Foglio 145 del Catasto Terreni del Comune di Martina Franca, sud con la particella 232 del Foglio 242 del Catasto Terreni del Comune di Martina Franca, ad ovest con la particella 355 del Foglio 145 del Catasto Terreni del Comune di Martina Franca.

9.12) Lotto 1 - Dati catastali



Fig. 1.3) Mappa catastale estratta da Stimatrix forMaps®

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z C	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Martina Franca – Catasto Fabbricati									
1	145	1	4		A/7	3	7 vani	Totale: 228 m ² Totale escluse aree sc.**: 223 m ²	632,66
Indirizzo: STRADA TRASCONI CHIANCONE n. SN Piano T-S1									
Intestati: [REDACTED]									
Diritto di proprietà per 1/1									
<p>Note sulla situazione catastale: La storia catastale del lotto 1 si evince sia dalla certificazione notarile, che dalla visura storica ripotata nell'Allegato 4.1.</p> <p>Vi è conformità fra l'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 09/12/1997 e lo stato attuale dei luoghi, tranne che per il forno, non accatastato. Nella mappa non risultano inseriti i trulli ed il forno, mentre è stata inserita la lamia (gli immobili riportati in mappa, fra l'altro, presentano una diversa sagoma rispetto allo stato dei luoghi, ved. sovrapposizione in rosso nell'Allegato 4.1).</p> <p>La planimetria catastale presenta una diversa destinazione degli ambienti rispetto al progetto assestito, per cui occorrerà redigere nuovo mappale e DOCFA per effettuare la regolarizzazione catastale, con un importo presunto di Euro 3.500 per spese tecniche e diritti.</p>									

9.13) Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici

9.13.1) P.R.G. del Comune di Martina Franca

Il terreno su cui sono edificati gli immobili attualmente ricade nel P. R. G. di Martina Franca, approvato con D.G.R. n. 1501 del 05/03/1984, nella zona "Zona per servizi pubblici", regolamentata dall'art. 21 delle N.T.A.

9.13.2) P.P.T.R. Puglia



Fig. 1.4) Posizione del lotto nella cartografia del P.P.T.R. Puglia

L'area su cui insistono i fabbricati è tutelata nel P.P.T.R. Puglia:

- 6.2.1 Componenti botanico vegetazionali: Aree rispetto boschi (solo lo spigolo NE)
- 6.2.2 Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici: Ulteriori contesti paesaggistici, Siti di rilevanza naturalistica
- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi: Ulteriori contesti paesaggistici, Paesaggi rurali.

9.13.3) P.A.I. Puglia



Fig. 1.5) Posizione del lotto nella cartografia del P.A.I. Puglia

9.14) Lotto 1 - Pratica edilizia

L'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca ha trasmesso copia dell'autorizzazione Prot. 32466 del 22/11/1971 a costruire la casa rurale sul fondo in Contrada Trasconi al Foglio 145 part. 1.

Sul fondo era preesistente il trullo, che è riportato nell'elaborato grafico, ma non la lamia ed il forno, che sono stati realizzati successivamente.

L'unica altra pratica edilizia che è stata reperita presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è una C.I.L.A. protocollata il 13/02/2018 (P. E. 271/2018) per opere di ordinaria manutenzione e di tipo provvisoria, sia per il ripristino della sicurezza in seguito ad atti vandalici con asportazione di parti del cancello, della recinzione, della porta di ingresso e di alcuni infissi, sia per il ripristino della guaina di copertura della villa, dal momento che erano visibili fenomeni per infiltrazioni da acque meteoriche all'intradosso dei solai di copertura.

Il titolo edilizio, le relazioni tecniche ed i grafici assentiti sono riportati in copia nell'*Allegato 6.1*.

9.15) Lotto 1 - Agibilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Martina Franca risulta rilasciata in data 17/01/1981 la dichiarazione di abitabilità N. 1179 per la casa rurale.

9.16) Lotto 1 - Eventuali difformità

Con riferimento alle due pratiche inviate dal Comune di Martina Franca, vi sono difformità rispetto al grafico del progetto assentito originario, consistenti nella costruzione del piano seminterrato e della scala interna, non previsti in progetto, nell'ampliamento superficiale e volumetrico per: la chiusura di parte del portico per realizzare i due bagni, la diversa posizione della scala di accesso al portico, la realizzazione ex novo della lamia, comunicante con il trullo, e del forno.

9.17) Lotto 1 - Condonabilità

Si premette che presso il Comune di Martina Franca, consultato l'elenco delle licenze e delle concessioni edilizie rilasciate, nonché quello dei condoni, oltre all'archivio informatico in dotazione che raccoglie pratiche edilizie a partire dal 1997, non risultano ulteriori titoli abilitativi rilasciati a nome dell'intestatario; per la presenza di altre forme di assenso, quali DIA precedenti all'anno 2005, ex lege n. 47/85 art. 26 e/o autorizzazioni, non possedendo l'Ufficio Tecnico siffatto elenco, al fine di individuare la relativa pratica, è necessario conoscere l'anno di rilascio dell'eventuale titolo ed il nominativo del proprietario all'epoca del rilascio e/o la data di presentazione della istanza/comunicazione.

Poiché l'attuale destinazione urbanistica, rispetto a quella antecedente all'entrata in vigore del P.R.G. di Martina Franca, non consente la realizzazione di ulteriori

costruzioni, si ritiene che, in mancanza di ulteriori titoli edilizi reperiti, non possa applicarsi l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (*Accertamento di Conformità*).

Le difformità non sono sanabili e dovranno essere demolite, ripristinando lo stato dei luoghi in conformità al progetto concessionato, con un esborso presunto di circa 30.000 Euro per spese tecniche, sanzioni e diritti per la pratica edilizia, demolizioni, ripristini, trasporto a discarica dei rifiuti, S. C. A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), salvo diversa e più precisa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca delle sanzioni ed eventuali lavori di adeguamento non preventivabili.

9.18) Lotto 1 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n° (RG/RP)</i>
Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca Foglio 145 particella 1 sub. 4						
Proprietà ■■■■ ■■■■	1/1	Atto di compravendita	■■■■ ■■■■ ■■■■	26/10/1999	03/11/1999	18417/13588

9.19) Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

9.20) Lotto 1 - Iscrizioni

Sull'immobile non gravano iscrizioni pregiudizievoli.

9.21) Lotto 1 - Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
6424	24/04/2002	Sequestro preventivo	[REDACTED]
17776*	03/11/2004	Sequestro conservativo	[REDACTED]
*Annotazione n. 4869 del 20/12/2018 (sentenza condanna esecutiva)			
14166	09/08/2010	Sequestro conservativo	[REDACTED]
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p	[REDACTED]
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
Ved. note di trascrizione ed annotazione riportate nell'Allegato 9			

9.22) Lotto 1 - Stato di possesso

Il lotto 1 è attualmente libero, in stato di abbandono, non è occupato da persone e risulta parzialmente occupato da mobilia.

9.23) Lotto 1 - Spese condominiali

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

9.24) Lotto 1 - Metodo di stima adottato

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di

mercato, occorre determinare il “Valore di Vendita Giudiziaria” o “Forced Judicial Value” (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall’art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”; consultando per il periodo da gennaio 2021 a novembre 2023 il servizio dell’Agenzia delle Entrate “OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati”, online dal 07/12/2020, si è verificato che nel raggio di 1000 m non si sono concluse transazioni per la tipologia villetta.

È emerso quindi che l’area interessata non ha un mercato immobiliare attivo.

Si sono consultati infine l’O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, utilizzando il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo.



Fig. 1.4) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona R3 extraurbana / Reg. agr. n. 2 - territorio extraurbano del Comune di Martina Franca nel primo semestre 2023

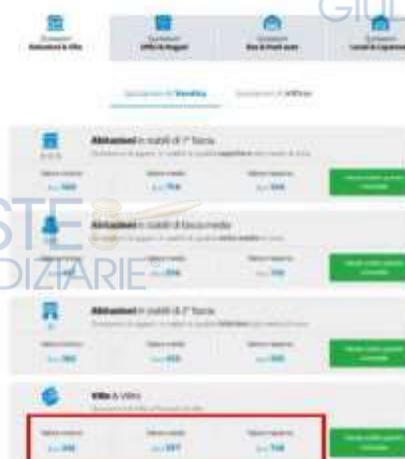


Fig. 1.5) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nel territorio extraurbano del Comune di Martina Franca

9.25) Lotto 1 - Valutazione dell'immobile

Si assegna pertanto alla unità immobiliare il valore unitario di 650 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione urbanistica, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è circa uguale al valore min. O.M.I. e compreso fra il medio ed il massimo del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 1.4 e 1.5)

$$V_{\text{Lotto}} = 650,00 \text{ Euro/mq} \times 328,00 \text{ mq} = 213.200,00 \text{ Euro}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-15.350
Regolarizzazione edilizio - urbanistica - catastale e ripristino stato dei luoghi	-33.500
Stato di possesso	"
Stato di uso e manutenzione	-20.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-68.850

Si propone per il Lotto 1 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di:

Euro (213.200,00 - 68.850,00) = Euro 144.350,00 (centoquarantaquattromilatrecentocinquanta/00).

10) Lotto 2

10.1) Lotto 2 – Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà della villa, sita nella frazione balneare di San Vito a Taranto, con accesso pedonale e carrabile da Via del Faro al civico n. 73, costituita da tre livelli: piano interrato adibito a deposito con accesso da scala esterna, piano terra rialzato con locale tecnico con accesso indipendente, due verande, ingresso, salone, cucina - pranzo, camera da letto con bagno privato, disimpegno, bagno, collegato con scala interna al piano superiore, costituito da disimpegno, corridoio, soggiorno, quattro camere da letto ed un bagno, estesa 287 mq commerciali, della dependance a piano terra costituita da due camere ed un bagno e di un forno, che insistono su terreno pertinenziale circostante con alberi di alto fusto, siepi e piante fiorite di circa 1.230 mq catastali inclusa l'area di sedime dei fabbricati, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 279 del Comune di Taranto particella 198 subalterno 1, Via del Faro n. 73, piano: T - 1, Categoria A/7, Classe 2, vani 14, superficie catastale totale 287 mq, superficie catastale totale esc. aree scoperte 272 mq, Rendita Euro 1.518,38.

10.2) Lotto 2 – Caratteristiche zona

Gli immobili ricadono nel Comune di Taranto nella frazione balneare di San Vito, in prossimità del mare.

Vi si accede, provenendo da Viale Jonio, immettendosi a destra su Via del Faro e dirigendosi verso il Faro di San Vito. La villa si trova a sinistra, dopo circa 800 m dall'ingresso della Scuola Sottufficiali della Marina Militare, in una zona di particolare pregio ambientale, che presenta insediamenti abitativi del tipo ville e villini (abitati sia durante la stagione estiva, che tutto l'anno), considerata la vicinanza alla città, locali commerciali, bar, ristoranti, stabilimenti balneari, strutture turistico – alberghiere e sportive, ufficio postale, chiesa e scuole.

La zona è dotata di allacciamento alla rete ENEL, alla rete gas, le reti idriche e fognarie sono in fase di completamento.



Fig. 2.1) Posizione del lotto 2 indicata con il segnale rosso (fonte Google Maps®)

10.3) Lotto 2 – Fabbricati

Si accede agli immobili, direttamente da Via del Faro, mediante due cancelli metallici di colore marrone, il primo carrabile per l'accesso con i veicoli e pedonale, il secondo protetto da una pensilina a falda inclinata coperta con tegole.

Il lotto è delimitato da un muretto basso rivestito in scaglie di pietra sormontato da una recinzione modulare con pilastri in calcestruzzo e pannelli in calcestruzzo stampato.

Sul terreno insistono una villa, costituita da piano seminterrato, piano terra – rialzato, primo piano, una dependance ed una piccola costruzione adibita a forno.

Al piano seminterrato, destinato a locale tecnico (caldaia e serbatoi acqua) e deposito, si accede da una scala esterna indipendente.

Si perviene alla copertura praticabile del fabbricato dal primo piano mediante una scala a chiocciola metallica a sbalzo. Da questo livello si gode una piacevole vista sul mare.



Fig. 2.2) Vista dell'accesso agli immobili estratta da Google maps®

I vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta all'interno della villa è di circa 3,27 m per il piano terra, circa 1,83 m per l'interrato e circa 3,20 m per il primo piano.

Le fotografie della villa con le pertinenze e le planimetrie quotate sono riportate rispettivamente negli *Allegati 1.2 e 2.2*.

10.4) Lotto 2 - Pertinenze

Le pertinenze di servizio del fabbricato principale sono costituite dal locale al piano interrato ad uso deposito, dalla dependance e dal forno.

Le pertinenze di ornamento sono costituite dalle verande al piano terra e dai balconi al primo piano.

10.5) Lotto 2 - Area pertinenziale

L'area pertinenziale, estesa circa 1.230 mq catastali inclusa l'area di sedime dei fabbricati, ha giacitura pianeggiante, è recintata ed è in parte destinata a verde, con siepi, piante fiorite e pini ad alto fusto, ed in parte pavimentata.

Vi insistono un pozzo per uso domestico ed una fossa Imhoff per i reflui.

10.6) Lotto 2 - Materiali e impianti

La struttura del fabbricato principale è mista in muratura di tufo ed elementi in c.a., con solai piani in latero - cemento con travetti in c.a. di spessore 20 cm + 5 cm di soletta collaborante e pignatte di alleggerimento; le murature esterne, di spessore maggiore, sono in conci di tufo, quelle interne sono in tufo di spessore da 10 cm a 30 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati.

I prospetti della villa e della dependance sono interamente rivestiti in conci di pietra squadrata.

Le coperture della villa e della dependance sono quasi interamente piane con una parte spiovente lungo il bordo rivestita in tegole.

La porta di ingresso alla villa è in alluminio anodizzato marrone con serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato noce, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato marrone, alcuni protetti da inferriate metalliche.

A chiusura dei portici anteriore e posteriore sono state poste in opera due verande in alluminio anodizzato, con copertura in tegole.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica.

Al primo piano la maggior parte delle pareti era rivestita con carta da parati che risulta rimossa e strappata in più zone; il soggiorno al primo piano presenta un camino ed il soffitto rivestito in legno.

I pavimenti ed i battiscopa sono in scaglie di marmo nelle stanze ed in ceramica nei bagni.

La scala interna ha pedate ed alzate rivestite in marmo ed è dotata di ringhiera in profilati metallici verniciata di colore nero.

I bagni sono completi di sanitari con rubinetteria cromata; in un bagno risulta asportato un sanitario.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: elettrico, citofonico, antenna tv e parabola, idrico - fognante e riscaldamento con radiatori in ghisa.

L'impianto idrico viene alimentato da cisterna, l'impianto fognante scarica nella fossa Imhoff anch'essa predisposta nel giardino.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

10.7) Lotto 2 - Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

10.8) Lotto 2 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è scarso; la pensilina che protegge l'ingresso alla villa presenta fenomeni di sfondellamento all'intradosso del solaio con caduta di pezzi di intonaco ed i sottobalconi presentano tracce di fenomeni infiltrativi da acque meteoriche.

Allo stato attuale necessita di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per controlli e verifiche impiantistiche ed ai manti di copertura, rifacimenti di intonaco e pitturazioni, con rimozione della carta da parati residua ancora in opera, nonché per la manutenzione del giardino; la struttura ed i materiali utilizzati per la costruzione e le rifiniture, in generale, pur essendo datati, sono in buone condizioni.

10.9) Lotto 2 - Conclusioni

Complessivamente le unità immobiliari sono funzionali e ben distribuite, con rifiniture di livello buono, ma in condizioni di manutenzione scarse.

Il lotto è posizionato in una zona ben servita dal trasporto pubblico e di ottimo interesse commerciale sia come residenza permanente, considerata la breve distanza che la separa dalla città, che come residenza stagionale, in virtù della vicinanza alle spiagge.

10.10) Lotto 2 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", da pag. 39 a pag. 42, scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDO_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale è pari alla somma: – della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) **o di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde) si determina come segue: - la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; - la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso. La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti: **Parchi, giardini, corti e simili**: - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso al P. T.	10,54
Salone al P. T.	40,94
Cucina - pranzo al P. T.	36,53
Bagno privato al P.T.	2,51
Camera da letto 1 al P.T.	9,86
Disimpegno al P.T.	4,52
Disimpegno al P.T.	2,43
Bagno al P.T.	4,11
Vano scala	5,68
Disimpegno al 1° P.	4,53
Corridoio al 1° P.	9,32
Soggiorno al 1° P.	22,60
Camera da letto al 1° P.	15,41
Camera da letto al 1° P.	19,32
Camera da letto al 1° P.	18,28
Camera da letto al 1° P.	17,25
Bagno al 1° P.	8,17
Totale superficie netta unità immobiliare	232,00

<i>Pertinenze di ornamento</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Veranda al P. T.	22,84
Veranda al P. T.	17,98
Balcone al 1° piano	17,87
Balcone al 1° piano	45,78
Area esterna circa	970,00
<i>Pertinenze di servizio</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Locale deposito al piano interrato	13,51
Locale tecnico al P.T.	3,23
Dependance deposito	20,18
Dependance bagno	6,02
Dependance deposito	16,02

Le misure delle superfici dei fabbricati scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare che verrà considerata ai fini della valutazione, per quanto esposto ai successivi paragrafi da 10.14 a 10.17, prudenzialmente viene calcolata in base alla planimetria catastale del 1991, che non è mai stata aggiornata, antecedente agli abusi commessi, quindi senza gli ampliamenti superficiali e volumetrici delle due verande, della camera al primo piano, di parte della dependance, del vano tecnico, dell'ampliamento superficiale di parte dei balconi al primo piano, pari a **287 m²** circa.

La superficie commerciale del lotto è di complessivi **397 m²** circa = **287 m²**+ **(0,10 x 1.100 m²)** di superficie omogeneizzata dell'area esterna.

10.11) Lotto 2 - Confini

Il lotto 2 confina a nord con Via del Faro, ad est ed a sud con la particella 124 del Foglio 279 del Catasto Terreni del Comune di Taranto, ad ovest con la particella 123 del Foglio 279 del Catasto Terreni del Comune di Taranto e con la particella 193 del Foglio 279 del Catasto Terreni del Comune di Taranto (ente urbano).

10.12) Lotto 2 - Dati catastali e note sulla situazione catastale



Fig. 2.3) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella (fonte Stimatrix® forMaps)

Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati									
2	279	198	1	3	A/7	2	14 vani	Totale: 287 m ² Totale escluse aree sc.**: 272 m ²	1.518,38
Indirizzo: VIA del FARO n. 73 piano: T - 1									
Intestati: XXXXXXXXXX									
Diritto di proprietà per 1/1									
Note sulla situazione catastale: La storia catastale del lotto 2 si evince sia dalla certificazione notarile, che dalla visura storica riportata nell'Allegato 3.2. L'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 21/08/1991, non è conforme allo stato attuale dei luoghi.									

10.13) Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici

10.13.1) P.R.G. del Comune di Taranto

Il terreno su cui sono edificati gli immobili ricade nel P. R. G. del Comune di Taranto nella zona "D11-C7", zona preesistenze edilizie residenziali fascia costiera non regolamentate, disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A..

10.13.2) P.P.T.R. Puglia



Fig. 2.4) Cartografia P.P.T.R. Puglia

Nell'ambito del P. P. T. R. Puglia la particella è così tutelata:

- 6.1.2 Componenti Idrogeologiche: Beni paesaggistici, territori costieri; Ulteriori contesti paesaggistici, Vincolo idrogeologico;
- 6.3.1 Componenti culturali e insediative: Beni paesaggistici, Immobili e aree di notevole interesse pubblico.

10.13.2) P.A.I. Puglia

La particella non ricade in zone a pericolosità geomorfologica o idraulica nel vigente P.A.I. Puglia.

10.14) Lotto 2 - Pratica edilizia

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto sono stati reperiti il N.O.E.L.E. rilasciato in data 17/08/1968 alla precedente proprietaria per la costruzione di due fabbricati composti da piano terra e primo piano superiore.

Nella planimetria generale sono riportati un fabbricato esistente, costituito da piano terra e piano superiore, di 1.240 mc, un bucataio esistente, e i due fabbricati da costruire contraddistinti dalle lettere A e B.

La costruzione preesistente presumibilmente corrisponde alla villa oggetto procedura esecutiva e il bucataio a parte della dependance, realizzati ante 1967.

I fabbricati A e B non sono stati realizzati; nell'atto di provenienza riportato nell'Allegato 4.2 viene riportato all'art. 7 che: *"la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile venduto è avvenuta in virtù e conformemente alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Taranto in data 17/08/1968, registrato al n. 284, Pratica n. 398, e successiva per lievi varianti in data 15/10/1973 pratica n. 506 e che successivamente non sono state apportate ai beni venduti modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi di carattere urbanistico - edilizi"*.

La licenza successiva del 15/10/1973 per lievi varianti pratica n. 506 non è stata reperita presso l'Archivio edilizio del Comune di Taranto.

Nel grafico allegato alla concessione rilasciata e richiesta dalla precedente proprietaria in data 04/01/1993 (Pratica 347/1992) per la realizzazione di una recinzione di divisione delle proprietà oggetto di frazionamento, sono riportate le sagome della villa e della dependance oggetto di esecuzione a quell'epoca.

Erano state avanzate dalla precedente proprietaria due richieste di condono ai sensi della Legge 47/85 (Pratiche 13899/A/1-2), non perfezionato.

La pratica è stata integrata per i vincoli presenti nella zona; in data 27/04/1999 veniva rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste della Regione Puglia parere favorevole ai fini del vincolo idrogeologico, in data 12/10/2000 la Commissione Edilizia Comunale rilasciava parere favorevole ai fini del vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi della L. E. 5/96; successivamente la Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia comunicava che era necessaria la verifica di compatibilità con il P.U.T.T. da poco approvato, quindi, in attesa della dichiarazione di compatibilità da parte del Comune, la pratica è rimasta a tutti gli effetti sospesa.

I titoli edilizi, la documentazione ed i grafici sono riportati in copia nell'Allegato 6.2.

10.15) Lotto 2 - Agibilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Taranto non risulta rilasciato o richiesto il certificato di abitabilità.

10.16) Lotto 2 - Eventuali difformità

Non essendo stato reperito presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto il grafico del progetto concessionato, si farà riferimento alla planimetria catastale.

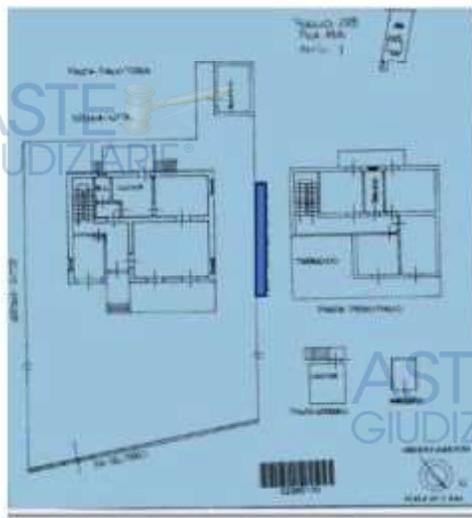


Fig. 2.5) Ultima planimetria catastale in atti presentata in data 21/08/1991

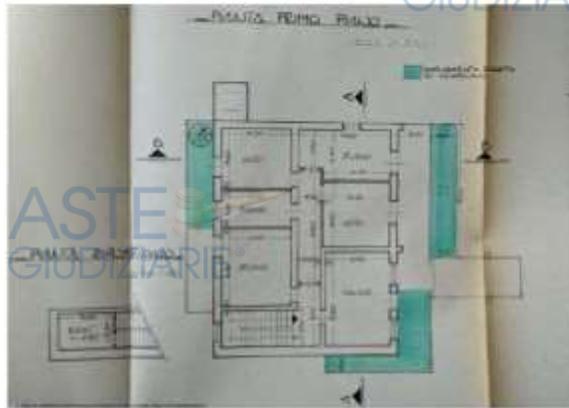


Fig. 2.6) Pianta del primo piano, con ampliamenti evidenziati in turchese

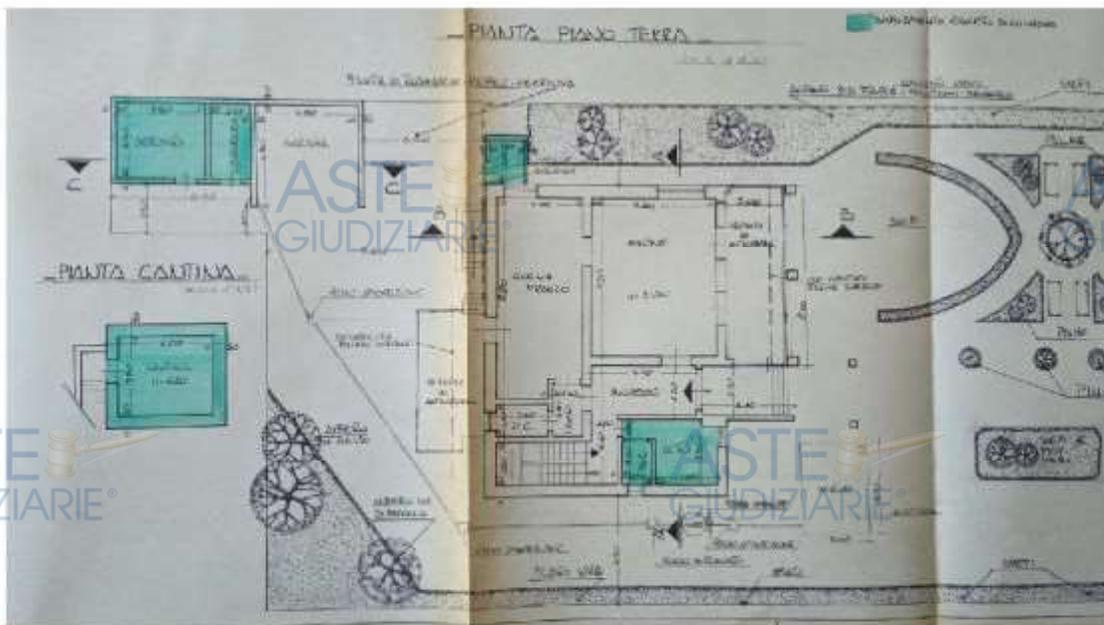


Fig. 2.7) Pianta del piano terra del grafico allegato alla richiesta di condono, con ampliamenti evidenziati in turchese

Si osserva, in particolare, che i grafici integrativi presentati, allegati alla richiesta di condono, rappresentati in Fig. 2.6 e in Fig. 2.7, risultano incoerenti con la planimetria catastale: l'ampliamento superficiale e volumetrico dovrebbe essere al primo piano anziché al piano terra.

10.17) Lotto 2 - Condonabilità

La pratica di condono edilizio non risulta perfezionata; prudenzialmente, nel caso in cui non debba essere rilasciata la concessione a sanatoria, si dovrà prevedere lo smontaggio e la rimozione delle due verande e la demolizione delle parti oggetto di ampliamento, con il ripristino dello stato dei luoghi.

Occorrerà infine presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle necessarie certificazioni e documentazione.

L'esborso presunto complessivo è di Euro 37.000,00, di cui Euro 30.000,00 per le demolizioni, i ripristini, il trasporto e lo smaltimento dei materiali in discarica autorizzata ed Euro 7.000,00 circa per spese tecniche, diritti e sanzioni per le pratiche edilizie, salvo più precisa e puntuale valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ed eventuali lavori di adeguamento non preventivabili.

10.18) Lotto 2 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n° (RG/RP)</i>
Catasto Fabbricati del Comune di Taranto Foglio 279 particella 198 sub. 1						
Proprietà [REDACTED]	1/2	Atto di compravendita	Dott. [REDACTED]	08/04/1998	14/04/1998	4988/4030
1/1	1/2	Atto di compravendita	Dott. [REDACTED]	30/11/1992	02/12/1992	23535/17601

10.19) Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

10.20) Lotto 2 - Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
26226	25/09/2009	Ipoteca legale	[REDACTED]
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 9			

10.21) Lotto 2 - Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
17776*	03/11/2004	Sequestro conservativo	[REDACTED]
*Annotazione n. 4869 del 20/12/2018 (sentenza condanna esecutiva)			
14907	31/08/2010	Sequestro conservativo	[REDACTED]
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p.	[REDACTED]
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 9			

10.22) Lotto 2 - Stato di possesso

Il lotto 2 è attualmente libero, non è locato e risulta parzialmente occupato da mobilia; sino ad un paio di anni fa circa era la residenza dell'esecutata.

10.23) Lotto 2 - Spese condominiali

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

10.24) Lotto 2 - Metodo di stima adottato

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

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo "Market Comparison Approach"; consultando per il periodo da gennaio 2022 a novembre 2023 il servizio dell'Agenzia delle Entrate "OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati", online dal 07/12/2020, si è verificato che nel raggio di 300 m si sono concluse tre transazioni per la categoria catastale A7, ossia per la tipologia villino.



Fig. 2.8) Transazioni nel raggio di 300 m dall'immobile oggetto di valutazione nella zona E19 del Comune di Taranto per la tipologia A7 nel periodo gennaio 2022 – novembre 2023

Residenziale - Luglio 2022

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 256.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dettaglio scheda

Comune di TARANTO

Zona OMI: E19

Immobile: RES A07 101 m²

Quota trasferita 100%

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Residenziale - Luglio 2023

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: 330.000 €

Dettaglio scheda

Comune di TARANTO

Zona OMI: E19

Immobile: RES A07 240 m²

Quota trasferita 100%

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Residenziale (T) - Novembre 2022

Numero immobili: 2

Corrispettivo dichiarato: 118.000 €

Dettaglio scheda

Comune di TARANTO

Zona OMI: E19

Immobile: RES A07 136 m²

Quota trasferita 100%

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il prezzo unitario al metro quadro è estremamente variabile, circa 2.500 Euro/mq per il primo immobile (probabilmente si tratta di nuovo o ristrutturato a nuovo di particolare pregio), circa 1.375 Euro/mq per il secondo, circa 870 Euro/mq per il terzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare, l'ultimo atto riguarda una villetta ad uso abitazione sita nel Comune di Taranto, località San Vito, limitrofa a quella oggetto di esecuzione, posta al

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano terra per complessivi 7,5 (sette virgola cinque) vani catastali con annesso giardino pertinenziale su cui insiste un locale garage.

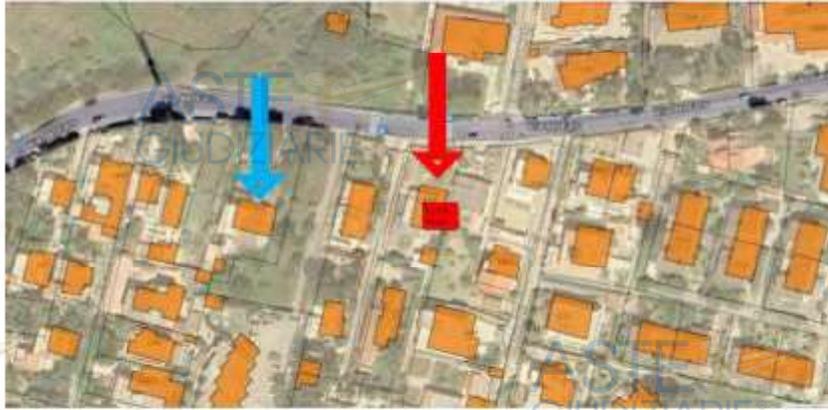


Fig. 2.9) Posizione del comparabile (freccia rossa) rispetto all'unità immobiliare oggetto di esecuzione (freccia azzurra)

Si sono consultati infine l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, utilizzando il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo.

Tipologia	Data catastale	Superficie in mq	Superficie in mq		Superficie in mq		Superficie in mq
			Min	Max	Min	Max	
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100
Abitazioni	1/100	100	100	100	100	100	100

Fig. 2.10) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona E19 Suburbana/Abitati suburbani di-San Vito-Lama e localita' circostanti del Comune di Taranto nel primo semestre 2023

Tipologia	Superficie in mq	Prezzo in €
Abitazioni	100	100.000

Fig. 2.11) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona periferica del Comune di Taranto

10.25) Lotto 2 - Valutazione dell'immobile

Si assegna pertanto alla unità immobiliare il valore unitario di 1.100,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione urbanistica, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è uguale al valore min. O.M.I. e compreso fra il valore minimo ed il valore medio del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 2.10 e Fig. 2.11)

$$V_{\text{Lotto}} = 1.100,00 \text{ Euro/mq} \times 397,00 \text{ mq} = 436.700 \text{ Euro}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-43.700
Regolarizzazione edilizio - urbanistica e ripristino stato dei luoghi	-37.000
Stato di possesso	"
Stato di uso e manutenzione	-20.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-100.700

Si propone per il Lotto 2 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro (436.700,00 - 100.700,00) = Euro 336.000,00 (trecentotrentaseimila/00)**.

11) Lotto 3

11.1) Lotto 3 - Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà del locale commerciale, costituito da un unico livello al piano terra, adibito a filiale di istituto bancario, con ingresso con bussola antirapina a tornello rotante, area servizi clienti, tre uffici, due bagni dotati di antibagno, deposito, locali tecnici, area bancomat, esteso 185 mq commerciali, sito in Via Umbria civici 212, 214, 216 e 218 angolo Via Romagna civici 72 e 74 a Taranto, censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 253 del Comune di Taranto particella 1520 subalterno 62, Via Umbria 212 - 218, piano: T, Z. C. 1, Categoria D/5, Rendita Euro 2.369,50.

11.2) Lotto 3 - Caratteristiche zona

L'immobile ricade nel Comune di Taranto nel Quartiere Italia - Montegrano. Vi si accede, provenendo da Corso Italia verso il centro di Taranto, svoltando a destra su Via Umbria. Il locale si trova all'angolo fra Via Umbria e Via Romagna, a circa 600 m dall'incrocio fra Via Umbria con Corso Italia. La zona è residenziale e commerciale, con numerosi locali, supermercati, bar, ristoranti, uffici postali, chiese, scuole di ogni ordine e grado, gli uffici del Tribunale e della Polizia di Stato ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

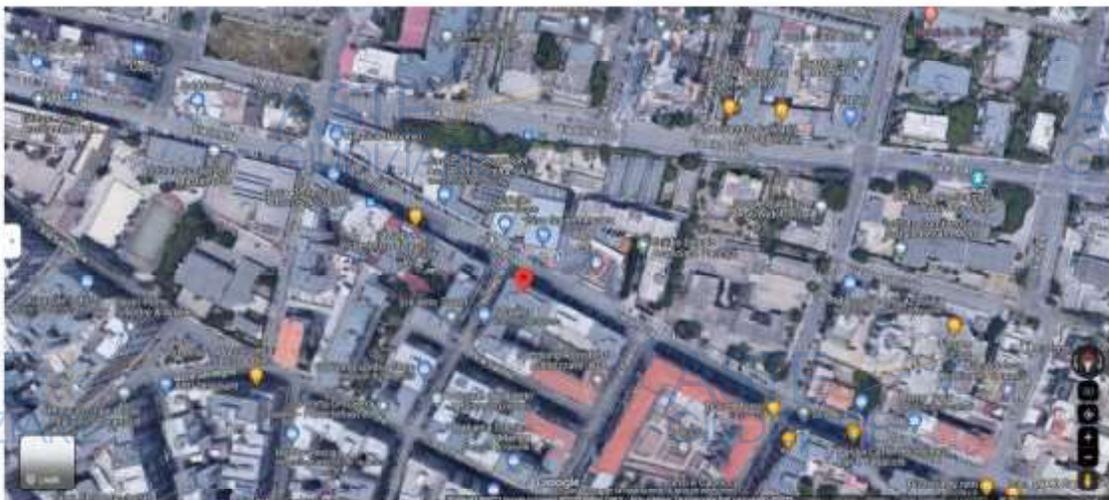


Fig. 3.1) Posizione del lotto 3 indicata con il segnale rosso (fonte Google Maps®)

11.3) Lotto 3 - Fabbricato

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, costruito circa sessanta anni fa, con accesso ai piani superiori dal civico 220 di Via Umbria e dal civico 70 di Via Romagna, è composto da piano terra, sette piani superiori e ottavo piano attico.

La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni, travi e pilastri in c.a., con solai piani in latero – cemento con travetti in c.a. di spessore 20 cm + 5 cm di soletta collaborante e pignatte di alleggerimento; le murature esterne sono di spessore 30 cm, quelle interne sono in tavelle di spessore 10 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati, le pitturazioni sono di colore rosso mattone nelle porzioni con i balconi e a fasce alternate di colore grigio e crema, con marcapiani di colore grigio per i prospetti.



Fig. 3.2) Vista del locale estratta da Google maps®

11.4) Lotto 3 - Locale commerciale

All'interno i vani sono di dimensioni regolari; il locale, controsoffittato, è distribuito in ingresso, area servizi clienti, tre uffici, due bagni con antibagno, deposito, locali tecnici e area bancomat; l'altezza netta interna da estradosso pavimento ad intradosso controsoffitto è di circa 3.00 m.

Le fotografie del locale sono riportate nell' *Allegato 1.3*, la planimetria quotata nell' *Allegato 2.3* ed in *Fig. 3.3*.

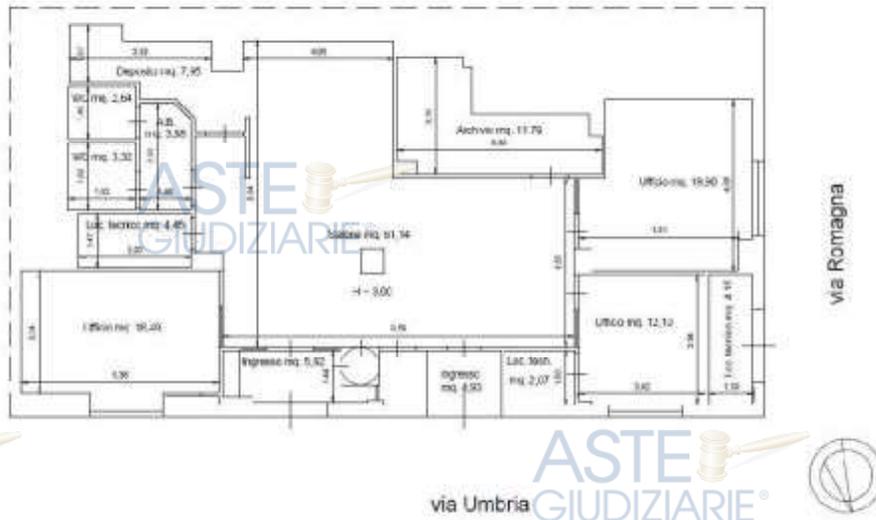


Fig. 3.3) Planimetria rilevata del locale commerciale adibito a filiale di istituto bancario

11.5) Lotto 3 - Materiali e impianti

Il locale è rivestito esternamente in lastre di pietra; le bussole di ingresso e gli infissi esterni sono in metallo a taglio termico e vetro antisfondamento, le partizioni interne fra gli uffici sono realizzate con pannellature in cartongesso pitturato e in metallo con vetri di sicurezza.

Tutti i vani sono controsoffittati per l'alloggiamento degli impianti e presentano pareti tinteggiate di colore chiaro e verde oliva; le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica.

I pavimenti ed i battiscopa sono in ceramica nelle stanze e nei bagni, in linoleum di colore grigio scuro ed in metallo in sala e negli uffici.

I due bagni, dotati di antibagno comune, sono ciechi con impianto di estrazione e ricambio d'aria, e completi di sanitari con rubinetteria cromata.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia: elettrico, citofonico, videosorveglianza, antirapina, antenna tv, idrico e fognante allacciati all'AQP, riscaldamento e raffrescamento con impianto a soffitto e scaldasalviette nei bagni.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

11.6) Lotto 3 - Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

11.7) Lotto 3 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è ottimo, quello del fabbricato è buono.

Allo stato attuale non necessitano di lavori di straordinaria manutenzione.

11.8) Lotto 3 - Conclusioni

Complessivamente l'unità immobiliare è funzionale e ben distribuita, con rifiniture di livello medio ed in condizioni di manutenzione ottime.

Il lotto è posizionato in una zona di buon interesse commerciale.

11.9) Lotto 3 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale (ved. da pag. 52 a pag. 54 del Manuale) si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie: Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1)- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b. Locali accessori: Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: – locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; – locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: – al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; – al 25%

qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

Le misure delle superfici del locale scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale del lotto 3 è di complessivi 185 m² circa.

<i>Locali principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso	5,92
Salone	61,14
Ufficio	18,49
Ufficio	12,10
Ufficio	19,90
Antibagno	3,98
Bagno	2,64
Bagno	3,32
Locale tecnico	4,15
Area bancomat	4,93
Vano tecnico a servizio dell'area bancomat	2,87
Locale tecnico	4,45
Archivio	11,79
Deposito	7,95
Totale superficie netta unità immobiliare	163,63

Il lotto 3 confina a nord con Via Umbria, ad est con androne e vano scale, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con Via Romagna.

11.11) Lotto 3 - Dati catastali e note sulla situazione catastale



Fig. 3.4) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella (fonte Stimatrix® forMaps)

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati									
3	253	1520	62	1	D/5				2.369,50
Indirizzo: VIA UMBRIA n. 212 - 218 piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
Diritto di proprietà per 1/1									
Note sulla situazione catastale: La storia catastale del lotto 3 si evince sia dalla certificazione notarile, che dalla visura storica riportata nell'Allegato 3.3. Sussiste la conformità fra l'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 03/09/2010 e lo stato attuale dei luoghi.									

11.12) Lotto 3 - Inserimento nei piani urbanistici

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ricade nel P. R. G. del Comune di Taranto nella zona "D4", "Zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente", disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

11.13) Lotto 3 - Pratica edilizia

Per il fabbricato, costituito da piano terra, sette piani superiori, ottavo piano attico comprendente anche l'alloggio portiere è stato rilasciato N.O.E.L.E. in data 18/05/1968 registrato al N. 89 (Pratica N. 380/1967).

In data 11/03/2010 è stata protocollata al S.U.A.P. del Comune di Taranto col numero 4819 una D.I.A. per lavori di adeguamento igienico – funzionale al fine di adibire il locale commerciale ad istituto bancario, con richiesta di “monetizzazione” dei parcheggi, integrata da successiva D.I.A. prot. 2339 del 29/04/2010.

I titoli edilizi, la relazione tecnica della D.I.A. ed i grafici assentiti del progetto originario e della D.I.A. sono riportati in copia nell'Allegato 6.3.

11.14) Lotto 3 - Agibilità

Risulta rilasciato il certificato di abitabilità per l'intero fabbricato, registrato al N. 316 del 13/03/1970, riportato in copia nell'Allegato 6.3.

11.15) Lotto 3 - Eventuali difformità



Fig. 3.5) Sovrapposizione al progetto originario approvato con indicazione in rosso del rilievo

Dal confronto fra il grafico del progetto approvato con N.O.E.L.E. e l'attuale stato dei luoghi, si osserva che è stata realizzata la fusione di tre locali commerciali prima in due (stato dei luoghi all'epoca della D.I.A. del 2010) e poi in uno e che vi è un piccolo ampliamento del locale nel vano scale del fabbricato di Via Umbria, comunque rientrante nella sagoma dell'edificio, non segnalato nella D.I.A.

presentata nel 2010; fra l'altro, la DIA protocollata a marzo 2010 presenta una situazione ribaltata dello stato dei luoghi e presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto non sono state reperite pratiche edilizie successive.

11.16) Lotto 3 - Condonabilità

Per quanto esposto al paragrafo precedente, si consiglia, pertanto, di presentare nuova pratica edilizia e successiva S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), in considerazione degli adeguamenti impiantistici effettuati, previa acquisizione delle necessarie certificazioni e documentazione.

L'esborso presunto complessivo è di Euro 5.000,00 circa per spese tecniche, diritti e sanzioni, salvo più precisa e puntuale valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

11.17) Lotto 3 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n° (RG/RP)</i>
<i>Catasto Fabbricati del Comune di Taranto Foglio 253 particella 1520 sub. 62 ex particella 1520 sub. 2 ex particella 395 sub. 2</i>						
Proprietà Manghisi Antonia 1/1	1/1	Atto di compravendita	Dott. Luca Torricella	29/03/2001	05/04/2001	5954/4415

11.18) Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

11.19) Lotto 3 - Iscrizioni

Sull'immobile non gravano iscrizioni pregiudizievoli.

11.20) Lotto 3 - Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
6424	24/04/2002	Sequestro preventivo	[REDACTED]
17776*	03/11/2004	Sequestro conservativo	[REDACTED]
*Annotazione n. 4869 del 20/12/2018 (sentenza condanna esecutiva)			
14166	09/08/2010	Sequestro conservativo	[REDACTED]
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p	[REDACTED]
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
Ved. note di trascrizione ed annotazione riportate nell'Allegato 9			

11.21) Lotto 3 - Stato di possesso

Il locale commerciale è attualmente locato alla Banca [REDACTED] che vi ha stabilito la seconda filiale a Taranto, con contratto di locazione stipulato dal custode giudiziario il 01/01/2010, quindi anteriormente al pignoramento, per la durata di anni sei al fitto mensile di Euro 1.850,00 (milleottocentocinquanta/00), quindi di Euro 22.200,00 (ventiduemiladuecento/00) all'anno, da aggiornare annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT relativamente all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

11.21.1) Calcolo della congruità del canone locativo

La stima del calcolo del canone di locazione può essere effettuata individuando il valore minimo del canone di locazione.

Secondo l'art. 52 bis del Testo Unico: "Liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione", in vigore dal 01/01/2005, modificato dall'art. 1 della Legge del 30/12/2004 n. 311: "La liquidazione dell'imposta complementare di cui all'articolo 42, comma 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni."

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale del 5% per un coefficiente stabilito per legge, variabile in base alla categoria catastale; per gli immobili in categoria D, il coefficiente moltiplicatore è pari a 60.

Valore catastale dell'immobile: $3.739,87 \times 60 \times 1,05 = 235.612$ euro

Percentuale 10% sul valore dell'immobile: $235.612 \times 0,10 = 23.561$ euro

Il canone di locazione, pertanto, non risulta inferiore di 1/3 a quello così calcolato.

Il contratto di locazione è riportato nell'Allegato 5.

11.22) Lotto 3 - Spese condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)	Euro 288,00 salvo conguaglio
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	//
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni	Euro 12.587,39*
Ved. PEC ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio e riportata nell'Allegato 8; il locale sviluppa 146,415 millesimi. *Le spese condominiali da pagare da parte dell'aggiudicatario sono quelle relative all'anno di aggiudicazione e all'anno precedente, l'importo riportato risulta relativo ad annualità precedenti. Il Condominio è intervenuto nella presente procedura esecutiva.	

11.23) Lotto 3 - Metodo di stima adottato

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di

mercato, occorre determinare il “Valore di Vendita Giudiziaria” o “Forced Judicial Value” (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall’art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il metodo di stima adottato per la valutazione del locale commerciale è il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (income approach).

Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito può essere determinato attraverso l’accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica.

Si sono consultati infine l’O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, finalizzato anche alla ricerca del saggio di capitalizzazione lordo.

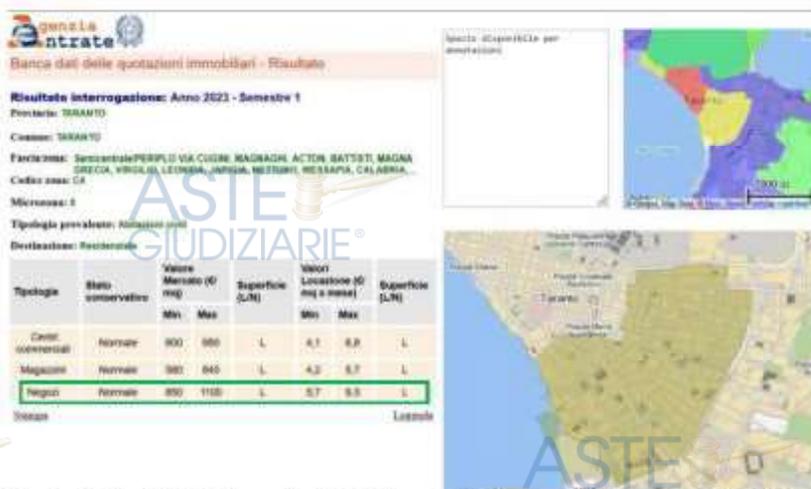


Fig. 3.6) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...

Fig. 3.7) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...

11.24) Lotto 3 - Valutazione dell'immobile

Il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{Euro } 1.850,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 22.200,00$

Il saggio di capitalizzazione lordo viene determinato rapportando i valori unitari massimi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "negozi", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "C4" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 3.6).

Si ottiene un valore di $r_1 = 10,145\% = (9,3 \text{ Euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 1.100 \text{ Euro/mq}$.

Il valore di mercato del locale commerciale, ottenuto rapportando il ricavo annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a:

$$V_m = R_{al} / r_1 = 22.200,00 \text{ Euro} / 0,10145 = 218.827,00 \text{ Euro}.$$

A riscontro del valore calcolato, adottando il metodo sintetico - comparativo, assegnando all'unità immobiliare il valore unitario di 1.150,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso e dei vincoli urbanistici, della tipologia costruttiva, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura, leggermente superiore al valore massimo O.M.I. per locali commerciali in condizioni normali (ved. Fig. 3.6), si ottiene:

$$V_m = 1.150,00 \text{ Euro/mq} \times 185,00 \text{ mq} = 212.750,00 \text{ Euro}, \text{ con una variazione percentuale del } 2,856\% \text{ circa rispetto al valore precedentemente calcolato.}$$

Appare corretto quindi assumere quale valore di mercato del lotto quello calcolato con capitalizzazione dei redditi, ossia 218.827,00 Euro.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-10.827
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	-5.000
Lavori di completamento e di straordinaria manutenzione	"
Stato di possesso	"
Stato di uso e manutenzione	+ 20.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	+ 4.173

Si propone per il Lotto 3 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro (218.827,00 + 4.173,00) = Euro 223.000,00 (duecentotrentemila/00)**.

12) **Lotto 4**

12.1) Lotto 4 – Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare attualmente adibita ad ufficio, costituita da ingresso, quattro camere, un bagno ed un balcone, estesa 95 mq commerciali, al quinto piano scala B, contraddistinto dal numero interno 3, del fabbricato servito da scale, due ascensori ed un montacarichi in Via Plinio al civico 89 in zona Bestat a Taranto, censito all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 244 del Comune di Taranto particella 1735 subalterno 64, Via Plinio 89, scala B interno 3 piano 5, Z. C. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 98 m², superficie catastale totale esc. aree scoperte 94 m², Rendita Euro 433,82.

12.2) Lotto 4 – Caratteristiche zona

L'unità immobiliare ricade nel Comune di Taranto nel Quartiere Tre Carrare - Battisti; il fabbricato a cui appartiene è parte del complesso di residenze ed uffici edificato fra gli anni 1972 e 1977 dalla Beni Stabili (Centro Bestat).

La zona è residenziale e commerciale, con locali, supermercati, bar, ristoranti, ufficio postale, scuole, uffici comunali, la Biblioteca "Acclavio", gli uffici INAIL, il MUDIT, l'Agenzia delle Entrate ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.



Fig. 4.1) Posizione del lotto 4 indicata con il segnale rosso; la freccia blu indica la scala B a cui appartiene l'unità immobiliare (fonte Google Maps®)

12.3) Lotto 4 - Fabbricato

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, costruito circa cinquanta anni fa, con accesso dal civico 89 di Via Plinio, consta di piano interrato, piano terra, tredici piani superiori e piano attico.

La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni, travi e pilastri in c.a., con solai piani in latero - cemento con travetti in c.a. di spessore 20 cm + 5 cm di soletta collaborante e pignatte di alleggerimento; le murature esterne di spessore 30 cm sono in conci di tufo, quelle interne sono in tavelle di spessore 10 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati, le pitturazioni sono di colore grigio.

L'androne, a cui si accede da un porticato, è molto ampio e presenta la postazione del portiere, ascensori e scale che servono gli appartamenti delle due scale A e B.



Fig. 4.2) Vista del fabbricato estratta da Google maps®; con la freccia blu è indicata la posizione dell'appartamento

12.4) Lotto 4 - Unità immobiliare

All'interno i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di circa 3,03 m.

Attualmente è utilizzata quale ufficio; consta di ingresso, disimpegno, tre stanze, bagno ed un balcone prospiciente Via Plinio.

Le fotografie dell'appartamento sono riportate nell'Allegato 1.4, la planimetria quotata nell'Allegato 2.4 ed in Fig. 4.3.



Fig. 4.3) Planimetria rilevata dell'unità immobiliare adibita ad ufficio

12.5) Lotto 4 - Materiali e impianti

La porta d'ingresso all'appartamento è blindata in legno, le bussole interne sono in legno e gli infissi esterni sono in legno e vetro protetti da tapparelle in p.v.c..

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, le pareti ed il pavimento del bagno sono in ceramica smaltata lucida di colore grigio chiaro e grigio scuro, mentre i pavimenti ed i battiscopa nelle stanze sono in marmo.

I bagni sono completi di sanitari con rubinetteria cromata.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia: elettrico, citofonico, antenna tv, idrico e fognante allacciati all'AQP, riscaldamento con caldaia a gas e scaldasalviette nel bagno.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

12.6) Lotto 4 - Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

12. 7) Lotto 4 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è ottimo, quello del fabbricato è buono.

Allo stato attuale non necessitano di lavori di straordinaria manutenzione.

12.8) Lotto 4 - Conclusioni

Complessivamente l'unità immobiliare è funzionale e ben distribuita, con rifiniture di livello medio ed in condizioni di manutenzione ottime.

Il lotto è posizionato in una zona di buon interesse commerciale.

12.9) Lotto 4 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m².

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso	9,73
Disimpegno	5,59
Bagno	5,29
Stanza 1	23,20
Stanza 2	21,36
Stanza 3	12,40
Totale superficie netta unità immobiliare	77,57

<i>Pertinenze di ornamento</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Balcone *	13,51
*La superficie omogeneizzata del balcone, poiché la destinazione attuale è ad ufficio, si valuta al 10 %	

Le misure delle superfici del locale scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale del lotto 4 è di complessivi 95 m² circa = 94 m²+ (0,10 x 13,51 m²) di superficie omogeneizzata del balcone.

12.10) Lotto 4 - Confini

Il lotto 4 confina a nord con pianerottolo ed altra unità immobiliare della scala B, ad est con Via Solito, a sud con Via Plinio, ad ovest con altra unità immobiliare della scala B.

12.11) Lotto 4 - Dati catastali e note sulla situazione catastale



Fig. 4.4) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella (fonte Stimatrix® forMaps)

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z C	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati									
4	244	1735	64	1	A/2	2	4 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree sc.**: 94 m ²	433,82
Indirizzo: VIA PLINIO n. 89 Scala B Interno 3 Piano: 5									
Intestati:									
Diritto di proprietà per 1/1									
Note sulla situazione catastale: La storia catastale del lotto 4 si evince sia dalla certificazione notarile, che dalla visura storica riportata nell'Allegato 3.4. Non vi è conformità fra l'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 27/01/1976 e lo stato attuale dei luoghi, in quanto se si intende conservare l'attuale destinazione ad ufficio, dovrà essere presentata variazione catastale per cambio di destinazione d'uso, con un esborso presunto di Euro 600,00 per spese tecniche e diritti.									

12.12) Lotto 4 - Inserimento nei piani urbanistici

Il terreno su cui sono edificati gli immobili ricade nel P. R. G. del Comune di Taranto nella zona B "D4", "Zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente", disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

12.13) Lotto 4 - Pratica edilizia

In data 13/01/1970 è stato rilasciato alla società Beni Stabili S.p.A. il N.O.E.L.E. registrato al N. 9/1971 (Pratica N. 277/1969) per la costruzione di un complesso edilizio nel lotto "6", a cui è seguito in data 29/05/1972 N.O.E.L.E. registrato al N. 124/1972 (Pratica N. 88/1972) riguardante anche le variazioni distributive interne del lotto "6", con relazione asseverata del tecnico incaricato che *"l'unità immobiliare in oggetto non ha subito variazione di destinazione d'uso, né incremento di superficie e di cubatura ma in corso d'opera sono state effettuate modifiche distributive interne che non hanno comportato pregiudizi ai fini statici"*.

I titoli edilizi, le relazioni tecniche ed il grafico assentito sono riportati in copia nell'*Allegato 6.4*.

12.14) Lotto 4 - Agibilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Taranto risulta rilasciata il 24/07/1975 dichiarazione di abitabilità, registrata al N. 526 del 1975.

12.15) Lotto 4 - Eventuali difformità

Rispetto al grafico di progetto assentito, sono state apportate all'unità immobiliare modifiche sia alla destinazione d'uso, che da abitazione è divenuta studio professionale, che modifiche interne alle destinazioni dei vani, con conseguente eliminazione della cucina e spostamento del bagno al posto della cucina.

12.16) Lotto 4 - Condonabilità

Si ritiene che le modifiche effettuate senza titolo siano regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (*Accertamento di Conformità*); in alternativa, se si desidera adibire l'unità immobiliare ad abitazione, occorrerà comunque

presentare pratica edilizia per il ripristino dello status quo ante ed effettuare i necessari lavori impiantistici e di finitura.

Successivamente, occorrerà presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle necessarie certificazioni e documentazione.

L' esborso presunto complessivo, nell'ipotesi di mantenere l'attuale effettiva destinazione ad ufficio, è di Euro 5.000,00 circa per spese tecniche, diritti e sanzioni, salvo più precisa e puntuale valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

12.17) Lotto 4 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n° (RG/RP)</i>
Catasto Fabbricati del Comune di Taranto Foglio 244 particella 1735 sub. 64 ex particella 261 sub. 64						
Proprietà [redacted] [redacted] 1/1	1/1	Atto di compravendita	Dott. [redacted] [redacted] [redacted]	05/11/1999	11/11/1999	18990/14016

12.18) Lotto 4 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente, ad eccezione del vincolo di destinazione a parcheggio del piano cantinato, risultante dall'atto di compravendita.

12.19) Lotto 4 - Iscrizioni

Sull'immobile non gravano iscrizioni pregiudizievoli.

12.20) Lotto 4 - Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
6424	24/04/2002	Sequestro preventivo	[REDACTED]
17776*	03/11/2004	Sequestro conservativo	[REDACTED]
*Annotazione n. 4869 del 20/12/2018 (sentenza condanna esecutiva)			
14166	09/08/2010	Sequestro conservativo	[REDACTED]
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p	[REDACTED]
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
Ved. note di trascrizione ed annotazione riportate nell'Allegato 9			

12.21) Lotto 4 - Stato di possesso

Il lotto 4 è attualmente affittato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 01/01/2000 per la durata di anni quattro, stipulato in data antecedente al pignoramento, al fitto mensile di Lire 300.000,00 (trecentomila/00), quindi 154,94 Euro, da aggiornarsi annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Si sono richiesti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali i valori OMI minimo e massimo per la locazione relativi al primo semestre 2000 nella zona considerata per gli uffici; per uffici in condizioni normali, il valore minimo era 3,5 Euro/mq mensili, il valore massimo 4,7 Euro/mq mensili, corrispondenti quindi rispettivamente a Euro 332,50 mensili ed Euro 446,50 mensili.

Attualmente, il valore minimo O.M.I. per uffici in condizioni normali è 5,7 Euro/mq mensili, il valore massimo 7,1 Euro/mq mensili, corrispondenti quindi rispettivamente a Euro 541,50 mensili ed Euro 674,50 mensili.

Il contratto di locazione è riportato nell'Allegato 5.

12.22) Lotto 4 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	594,00 Euro
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	A seguito del verbale dei VV.FF. che prevede l'obbligo del Condominio ad ottemperare alla messa a norma dell'impianto antincendio, il Condominio ha deliberato i lavori, ma gli stessi non sono ancora stati appaltati e l'ammontare è ancora da definire
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni (arrotondate)</i>	900,00 Euro
Ved. PEC ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio e riportata nell'Allegato 8; l'appartamento sviluppa 5,32 millesimi. Il Condominio ha in corso cause e transazioni legali, il cui costo potrà quindi essere definito solo a chiusura delle stesse.	

12.23) Lotto 4 - Metodo di stima adottato

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

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'ufficio è il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (income approach).

Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito può essere determinato attraverso l'accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica.

Si sono consultati infine l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, finalizzato anche alla ricerca del saggio di capitalizzazione lordo.



Fig. 4.5) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...



Fig. 4.6) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semicentrale/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...

12.24) Lotto 4 - Valutazione dell'immobile

Considerando come valore congruo del canone di locazione Euro 650/mese, il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{Euro } 650,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 7.800,00$

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rapportando i valori unitari massimi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "uffici", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "C4" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 4.5).

Si ottiene un valore di $r_1 = (7,1 \text{ Euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 1.100 \text{ Euro/mq} = 7,745\%$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, ottenuto rapportando il ricavo annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a:

$$V_m = R_{al} / r_1 = 7.800,00 \text{ Euro} / 0,07745 = 100.710,00 \text{ Euro}.$$

A riscontro del valore calcolato, adottando il metodo sintetico – comparativo, assegnando all'unità immobiliare il valore unitario di 1.060,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso e dei vincoli urbanistici, della tipologia costruttiva, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura, leggermente inferiore al valore massimo O.M.I. per uffici in condizioni normali (ved. Fig. 3.3), si ottiene:

$$V_{\text{Lotto}} = 1.060,00 \text{ Euro/mq} \times 95,00 \text{ mq} = 100.700,00 \text{ Euro}$$

Appare corretto quindi assumere quale valore di mercato del lotto quello calcolato con capitalizzazione dei redditi, ossia 100.710,00 Euro.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-7.710
Regolarizzazione edilizio – urbanistica e catastale	-5.600
Stato di possesso	"
Stato di uso e manutenzione	+10.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	900
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-4.210

Si propone per il Lotto 4 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro (100.710,00 - 4.210,00) = Euro 96.500,00 (novantaseimilacinquecento/00)**.

13) Lotto 5

13.1) Lotto 5 - Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà del locale commerciale, costituito da due livelli, piano terra e primo piano, collegati da una scala interna, composto da un vano al piano terra, cinque vani, ripostiglio, due bagni e tre balconi al primo piano, esteso 178 mq commerciali circa, sito in Via Liguria al civico 22 a Taranto, censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 254 del Comune di Taranto particella 308 subalterno 4, Via Liguria 22, piano: T - I, Z. C. 1, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 127 mq, Superficie catastale 161 mq, Rendita Euro 2.164,47.

13.2) Lotto 5 - Caratteristiche zona

L'unità immobiliare ricade nel Comune di Taranto nel Quartiere Italia - Montegrano.

Il locale si trova a destra, provenendo da Corso Italia e svoltando su Viale Liguria, dopo circa 150 m dall'incrocio con Corso Italia, nell'isolato curvo compreso tra Via Emilia e Via Corsica.

La zona è residenziale e commerciale, con numerosi locali, supermercati, bar, ristoranti, uffici postali, chiese, scuole di ogni ordine e grado, gli uffici del Tribunale e della Polizia di Stato ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

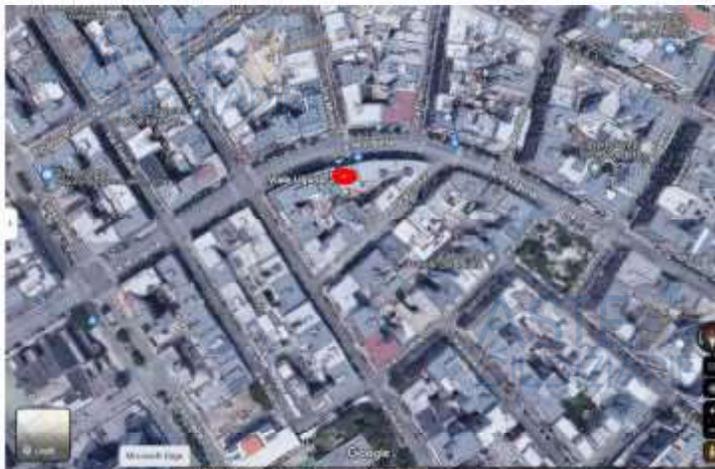


Fig. 5.1) Posizione del lotto 5 indicata con il segnale rosso (fonte Google Maps®)

13.3) Lotto 5 - Fabbricato

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, costruito prima del 1957, presenta solo due locali commerciali, il primo al piano terra al civico 22A e 22B, mentre quello oggetto di procedura esecutiva, al civico 22, occupa parte del piano terra e l'intero primo piano.

La struttura del fabbricato è presumibilmente mista in c.a. e muratura, con solai piani in c.a. in opera; le murature esterne di spessore variabile sono in conci di tufo, quelle interne sono in tavelle di spessore 10 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati, le pitturazioni sono di colore grigio chiaro e scuro.



Fig. 5.2) Foto del prospetto su Viale Liguria del locale; l'ingresso è indicato con la freccia blu

13.4) Lotto 5 - Locale commerciale

All'interno i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di circa 4,05 m al piano terra e circa 3,43 m al primo piano. Una scala a doppia rampa collega il piano terra con il primo piano e conduce anche alla copertura, praticabile. Le fotografie del locale sono riportate nell' *Allegato 1.5*, la planimetria quotata nell' *Allegato 2.5* e in Fig. 5.3.



Fig. 5.3) Planimetria del locale commerciale

13.5) Lotto 5 - Materiali e impianti

Il prospetto del locale è intonacato e tinteggiato di colore grigio, soltanto una piccola porzione in prossimità dell'ingresso è rivestita in pietra; i balconi sono in muratura, delimitati da ringhiere in ferro; le bussole di ingresso e gli infissi esterni sono in metallo e vetro, alcuni protetti da inferriate metalliche.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco, al piano superiore alcune pareti sono di colore giallo - arancio; le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica, come i pavimenti, che nelle altre stanze sono in linoleum.

I bagni sono completi di sanitari con rubinetteria cromata.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia: elettrico, idrico e fognante allacciati all'AQP.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

13.6) Lotto 5 - Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

13.7) Lotto 5 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è scarso, quello del fabbricato è discreto.

13.8) Lotto 5 - Conclusioni

Complessivamente l'unità immobiliare è funzionale e ben distribuita, con rifiniture di livello basso ed in condizioni di manutenzione scarse.

Il lotto è posizionato in una zona di ottimo interesse commerciale.

13.9) Lotto 5 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale (ved. da pag. 52 a pag. 54 del Manuale) si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie: Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori: Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: – locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; – locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: – al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; – al 25% qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso - vano al P. T.	29,29
Vano scale	12,23
Vano al primo piano prospiciente Viale Liguria	76,86
Bagno 1 al primo piano	4,76
Bagno 2 al primo piano	3,87
Ripostiglio al primo piano	4,25
Stanza 1 prospiciente il cortile al primo piano	18,56
Stanza 2 prospiciente il cortile al primo piano	16,56
Disimpegno al primo piano	11,42
Totale superficie netta unità immobiliare	177,80

<i>Pertinenze di ornamento</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Balconi 3 x 2,74	8,22

Le misure delle superfici del locale scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale del lotto 5 è di complessivi **178 m²** circa, ottenuta considerando i vani al primo piano prospicienti il cortile come accessori e quindi valutati con coefficiente di omogenizzazione 0,50.

13.10) Lotto 5 - Confini

Il lotto 5 confina a nord con Viale Liguria, ad est al piano terra con l'unità immobiliare al Viale Liguria 22AB dello stesso fabbricato ed al primo piano con altro fabbricato, a sud con cortile interno, ad ovest con altro fabbricato.

13.11) Lotto 5 - Dati catastali e note sulla situazione catastale

Agli atti dell'archivio edilizio del Comune di Taranto risulta il progetto di sopraelevazione del secondo e terzo piano, non realizzati, approvato dalla Commissione edilizia il 13/08/1956, da cui si evince che il piano terra ed il primo piano erano preesistenti a quella data, prima della Legge Urbanistica del 1967.

Prima dell'entrata in vigore della Legge 10/1977 la comunicazione del parere favorevole della Commissione edilizia, espresso sulla richiesta di licenza edilizia, era sufficiente e idonea a produrre gli effetti del suo rilascio formale.

In data 30/09/2008 è stata protocollata al SUAP col n. 3775, D.I.A. per lavori di straordinaria manutenzione (art. 22 D.P.R. 380/2001).

Inizialmente l'unità immobiliare era adibita ad abitazione; secondo quanto dichiarato dal tecnico incaricato della redazione della D.I.A. protocollata in data 30/09/2008, in data 19/12/2001 è stata presentata una comunicazione relativa al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale.

La suddetta comunicazione, datata 19/12/2001, non è stata reperita presso l'Archivio edilizio, mentre è presente una comunicazione datata 19/11/2001 prot. 4090 per la realizzazione degli impianti elettrico e riscaldamento, demolizione di un ripostiglio al piano terra, sostituzione della pavimentazione, che non contempla anzi esclude cambi di destinazione d'uso.

Il grafico del progetto per la sopraelevazione del secondo e terzo piano, con l'approvazione della Commissione edilizia, gli altri titoli, le relazioni tecniche ed i grafici assentiti sono riportati in copia nell'*Allegato 6.5*.

13.14) Lotto 5 - Agibilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Taranto risulta rilasciato dal Dirigente della Direzione Urbanistica - Edilità del Comune di Taranto il certificato di agibilità n. 248 del 24/11/2008, riportato in copia nell'*Allegato 6.5*.

13.15) Lotto 5 - Eventuali difformità

Occorre approfondire se si sia mai perfezionato il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, anche se negli ultimi anni l'unità immobiliare è stata varie volte affittata con la destinazione d'uso commerciale.

13.16) Lotto 5 - Condonabilità

Nell'incertezza della regolarità edilizia dell'immobile, si ipotizza prudenzialmente che debba essere presentata una pratica per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, che richiederebbe il rilascio di un P.d.C. a sanatoria ex art. 36 D.P.R.380/2001. Successivamente, occorrerà presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle necessarie certificazioni e documentazione.

Si stima un esborso presunto di Euro 10.000,00 circa per spese tecniche, diritti e sanzioni, salvo più precisa e puntuale valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

13.17) Lotto 5 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n° (RG/RP)</i>
Catasto Fabbricati del Comune di Taranto Foglio 254 particella 308 sub. 4 ex particella 308 sub. 3						
Proprietà [REDACTED] [REDACTED] 1/1	1/1	Atto di compravendita	Dott. [REDACTED] [REDACTED]	18/06/2001	12/07/2001	12987/9143

13.18) Lotto 5 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

13.19) Lotto 5 – Iscrizioni

Sull'immobile non gravano iscrizioni pregiudizievoli.

13.20) Lotto 5 - Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
6424	24/04/2002	Sequestro preventivo	[REDACTED]
17776*	03/11/2004	Sequestro conservativo	[REDACTED]
*Annotazione n. 4869 del 20/12/2018 (sentenza condanna esecutiva)			
14166	09/08/2010	Sequestro conservativo	[REDACTED]
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p	[REDACTED]
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
Ved. note di trascrizione ed annotazione riportate nell'Allegato 9			

13.21) Lotto 5 - Stato di possesso

Il lotto 5 è libero, non è attualmente locato ed è sgombro da mobilia ed attrezzature.

13.22) Lotto 5 - Spese condominiali

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

13.23) Lotto 5 - Metodo di stima adottato

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

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il metodo di stima adottato per la valutazione del locale commerciale è il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (income approach).

Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito può essere determinato attraverso l'accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica.

Si sono consultati infine l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, finalizzato anche alla ricerca del saggio di capitalizzazione lordo.

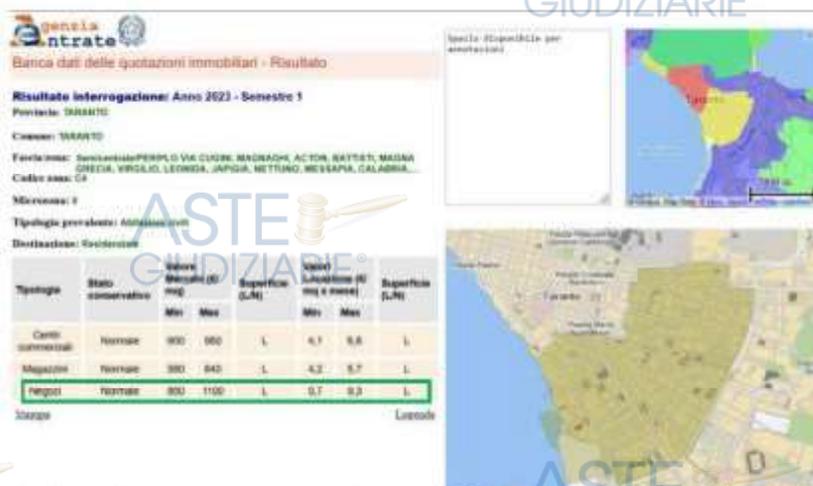


Fig. 5.5) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...



Fig. 5.6) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...

13.24) Lotto 5 - Valutazione dell'immobile

Considerando come valore congruo di locazione Euro 1.300,00/mese, il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{Euro } 1.300,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 15.600,00$

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rapportando i valori unitari massimi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "negozi", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "C4" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 5.5).

Si ottiene un valore di $r_1 = (9,30 \text{ Euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 1.100 \text{ Euro/mq} = 10,145 \%$.

Il valore di mercato del locale, ottenuto rapportando il ricavo annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a:

$$V_m = R_{al} / r_l = 15.600,00 \text{ Euro} / 0,10145 = 153.770,00 \text{ Euro}$$

A riscontro del valore calcolato, adottando il metodo sintetico - comparativo, assegnando all' unità immobiliare il valore unitario di 830,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso e dei vincoli urbanistici, della tipologia costruttiva, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura, leggermente inferiore al valore minimo O.M.I. per negozi in condizioni normali, ma compreso fra il valore medio ed il valore massimo del Borsino Immobiliare (ved. Fig. 5.5 e 5.6), si ottiene:

$$V_{Lotto} = 830,00 \text{ Euro/mq} \times 187,00 \text{ mq} = 155.210,00 \text{ Euro}$$

Appare corretto quindi assumere quale valore di mercato del lotto quello calcolato con capitalizzazione dei redditi, ossia 153.770,00 Euro.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-13.770
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	-10.000
Stato di possesso	"
Stato di uso e manutenzione	-10.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-33.770

Si propone pertanto per il Lotto 5 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro (153.770,00 - 33.770,00) = Euro 120.000,00 (centoventimila/00)**.

14) Lotto 6

14.1) Lotto 6 – Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà del locale commerciale al piano terra, composto da un unico vano open space al piano terra con servizi igienici, esteso circa 331 mq commerciali, sito in Via Dante ai civici 438, 440, e 442 a Taranto, con tre vetrine su Via Dante, censito all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 246 del Comune di Taranto particella 383 subalterno 1, Via Dante nn. 438 – 440 – 442, piano: T, Z. C. 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 311 mq, Superficie catastale 337 mq, Rendita Euro 4.545,49.

14.2) Lotto 6 – Caratteristiche zona

L’unità immobiliare ricade nel Comune di Taranto nel Quartiere Tre Carrare, nell’isolato delimitato da Via Buccari e Viale Magna Grecia; provenendo da Via Dante Alighieri, si trova a destra, circa 20 m prima dell’incrocio con Viale Magna Grecia.

La zona è residenziale e commerciale, con numerosi locali, supermercati, bar, ristoranti, uffici postali, banche e chiese ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.



Fig. 6.1) Posizione del lotto 6 indicata con il segnale rosso (fonte Google Maps®)

14.3) Lotto 6 – Fabbricato

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, costruito circa sessanta anni fa, con accesso ai piani superiori dal civico 436 di Via Dante, consta di piano terra e otto piani superiori, suddivisi in due scale A e B.

La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni, travi e pilastri in c.a., con solai piani in latero – cemento con travetti in c.a. di spessore 20 cm + 5 cm di soletta collaborante e pignatte di alleggerimento; le murature esterne di spessore 30 cm sono in conci di tufo, quelle interne sono in tavelle di spessore 10 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati, le pitturazioni sono di colore grigio.



Fig. 6.2) Foto dell'esterno del locale

14.4) Lotto 6 – Locale commerciale

All'interno i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di circa 3,54 m nella parte posteriore e 4,55 m nella parte anteriore.

La planimetria del locale presenta forma a "C" e consta di un unico locale con pilastri centrali a vista ed un blocco servizi con antibagno e due bagni.

Le fotografie del locale sono riportate nell'Allegato 1.6, la planimetria quotata nell'Allegato 2.6 ed in Fig. 6.3.



Fig. 6.3) Planimetria rilevata del locale

14.5) Lotto 6 - Materiali e impianti

Le porte di ingresso e gli infissi esterni sono in metallo di colore verde e vetri, con la parte superiore apribile per l'aerazione, protetti da saracinesche metalliche, le partizioni interne fra il locale ed i servizi sono realizzate in muratura.

La zona posteriore del locale è illuminata da lucernari con piastrelle in vetrocemento.

I vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica.

I pavimenti ed i battiscopa sono in marmette cementizie nel locale e nei bagni.

I bagni sono completi di sanitari con rubinetteria cromata.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia: elettrico, idrico e fognante allacciati all'AQP.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

14.6) Lotto 6 - Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

14. 7) Lotto 6 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è scarso, quello del fabbricato è discreto.

Allo stato attuale il locale necessita di corposi lavori di straordinaria manutenzione a causa di infiltrazioni dal solaio di copertura del locale in corrispondenza dei lucernari e di umidità di risalita che ha interessato murature e pilastri.

14.8) Lotto 6 - Conclusioni

Complessivamente l'unità immobiliare è funzionale e si presta a diverse utilizzazioni, ha rifiniture di livello basso ed è in condizioni di manutenzione scarse.

Il lotto è posizionato in una zona di discreto interesse commerciale.

14.9) Lotto 6 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE+Manuale+BDQ+OMI+2016+ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale (*ved. da pag. 52 a pag. 54 del Manuale*) si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie: Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori: Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: – locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; – locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: – al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; – al 25% qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Vani	Superfici utili nette (SIN)(mq)
Locale	295,35
Antibagno	3,77
Bagno	3,53
Bagno	4,99
Totale superficie netta unità immobiliare	307,64

Le misure delle superfici del locale scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale del lotto 3 è di complessivi 331 m² circa.

14.10) Lotto 6 - Confini

Il lotto 6 confina a nord con Via Dante, ad est con la particella 9321 del Foglio 246 del Catasto Terreni del Comune di Taranto (ente urbano), a sud con la particella 932 del Foglio 244 del Catasto Terreni del Comune di Taranto (ente urbano), ad ovest con androne e vano scale.

14.11) Lotto 6 - Dati catastali e note sulla situazione catastale



Fig. 6.4) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella (fonte Stimatrix® forMaps)

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Taranto – Catasto Fabbricati									
6	246	383	1	1	C/1	3	311 m ²	Totale: 337 m ²	4.545,49
Indirizzo: VIA DANTE n. 438-440-442 Piano T									
Intestati: XXXXXXXXXX									
Diritto di proprietà per 1/1									
Note sulla situazione catastale: La storia catastale del lotto 6 si evince sia dalla certificazione notarile, che dalla visura storica riportata nell'Allegato 3.6. La planimetria catastale, presentata il 23/12/1964, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.									

14.12) Lotto 6 - Inserimento nei piani urbanistici

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ricade nel P. R. G. del Comune di Taranto nella zona "D4", "Zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente", disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

14.13) Lotto 6 - Pratica edilizia

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è stato reperito il N.O.E.L.E. registrato al N. 347/1962 (Pratica N. 323/1962) per la costruzione di un fabbricato costituito da piano terreno e otto piani superiori (scale A e B), a cui è seguito P.d.C. in sanatoria del 21/03/2018 n. 40/C (Legge 326/03 Pratica n. 2340/C), in seguito ad istanza di condono edilizio, per sanare l'aumento di volumetria conseguente alla maggiore altezza realizzata all'interno del locale commerciale rispetto al grafico del N.O.E.L.E. assentito.

I titoli edilizi, la relazione tecnica ed i grafici assentiti sono riportati in copia nell'Allegato 6.6.

14.14) Lotto 6 - Agibilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Taranto risulta rilasciato il certificato di abitabilità per l'intero fabbricato.

14.15) Lotto 6 - Eventuali difformità

Non vi sono significative variazioni rispetto al grafico del progetto assentito che esulino dalle tolleranze del 2% previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, che recita: "il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità abitative non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo".

12.16) Lotto 6 - Condonabilità

Occorrerà presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle necessarie certificazioni e documentazione.

L'esborso presunto complessivo è di Euro 3.000,00 circa per spese tecniche, diritti e sanzioni, salvo più precisa e puntuale valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ed eventuali lavori di adeguamento impiantistico non preventivabili.

14.17) Lotto 6 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n° (RG/RP)</i>
Catasto Fabbricati del Comune di Taranto Foglio 246 particella 383 sub. 1						
Proprietà [REDACTED] [REDACTED] 1/1	1/1	Atto di compravendita	Dott. [REDACTED] [REDACTED]	19/06/2000	23/06/2000	10462/7581

14.18) Lotto 6 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente; si segnala unicamente l'esistenza di una servitù, in quanto nell'atto di provenienza è riportato che "il locale è attraversato da due tubazioni fognanti interrate con pozzetti di ispezione nel pavimento a servizio di porzione del fabbricato di cui esso fa parte e del capannone, posto al confine Sud, di proprietà del venditore".

14.19) Lotto 6 – Iscrizioni

Sull'immobile non gravano iscrizioni pregiudizievoli.

14.20) Lotto 6 – Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
6823	04/05/2002	Sequestro preventivo	[REDACTED]
17776*	03/11/2004	Sequestro conservativo	[REDACTED]
*Annotazione n. 4869 del 20/12/2018 (sentenza condanna esecutiva)			
14166	09/08/2010	Sequestro conservativo	[REDACTED]
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p	[REDACTED]
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
Ved. note di trascrizione ed annotazione riportate nell'Allegato 9			

14.21) Lotto 6 - Stato di possesso

Il lotto 6 attualmente non è locato, è libero e sgombro da attrezzature e mobilia.

14.22) Lotto 6 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	528 Euro
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	592,46 Euro arrotondati a 600 Euro

14.23) Lotto 6 - Metodo di stima adottato

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

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il metodo di stima adottato per la valutazione del locale commerciale è il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (income approach).

Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito può essere determinato attraverso l'accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica.

Si sono consultati infine l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, finalizzato anche alla ricerca del saggio di capitalizzazione lordo.

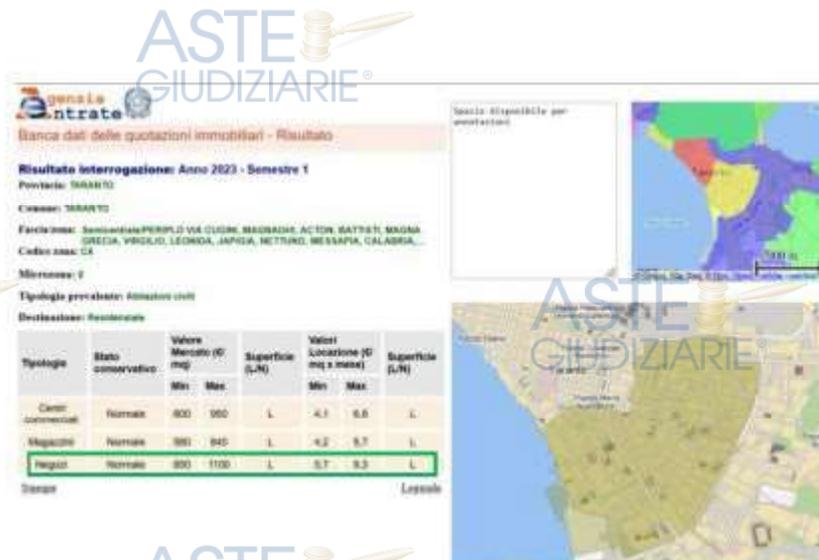


Fig. 6.5) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...



Fig. 6.6) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...

14.24) Lotto 6 - Valutazione dell'immobile

Considerando come valore congruo di locazione Euro 2.000,00/mese, il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{Euro } 2.000,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 24.000,00$

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rapportando i valori unitari medi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "negozi", riportati

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "C4" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 65).

Si ottiene un valore di $r_1 = (7,5 \text{ Euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 975 \text{ Euro/mq} = 9,23\%$

Il valore di mercato del locale commerciale, ottenuto rapportando il ricavo annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a:

$$V_m = R_{al} / r_1 = 24.000,00 \text{ Euro} / 0,0923 = 208.017,00 \text{ Euro.}$$

A riscontro del valore calcolato, adottando il metodo sintetico - comparativo, assegnando all'unità immobiliare il valore unitario di 840,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso e dei vincoli urbanistici, della tipologia costruttiva, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura, leggermente inferiore al valore minimo O.M.I. per locali commerciali in condizioni normali e compreso fra il valore medio e quello massimo del Borsino Immobiliare (ved. Fig. 7.5 e 7.6), si ottiene:

$$V_m = 840,00 \text{ Euro/mq} \times 247,00 \text{ mq} = 207.480,00 \text{ Euro, con una variazione percentuale minima rispetto al valore precedentemente calcolato.}$$

Appare corretto quindi assumere quale valore di mercato del lotto quello calcolato con capitalizzazione dei redditi, ossia 208.017,00 Euro.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-18.017
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	-3.600
Stato di possesso	0
Stato di uso e manutenzione	-15.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	-3.000
Eventuali spese condominiali insolute	-600
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-40.217

Si propone per il Lotto 6 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro (208.017,00 - 40.217,00) = Euro 167.800,00 (centosessantasettemilaottocento/00).**

15) **Lotto 7**

15.1) Lotto 7 – Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà del locale commerciale al piano terra, attualmente adibito a bar, pasticceria, tavola calda e sala giochi, composto da vari vani funzionali all'attività, ingresso con somministrazione e servizio con cassa, bancone e tavolini, blocco servizi, disimpegno, sala degustazione, sala giochi, laboratorio per preparazione, cucina e deposito, esteso circa 247 mq commerciali, sito in Via Dante Alighieri al civico 150 angolo Via Icco a Taranto, con due vetrine su Via Dante Alighieri e due vetrine e due finestre su Via Icco, censito all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 244 del Comune di Taranto particella 21194 subalterno 46, Via Dante 150, piano: T, Categoria C/1, Z. C. 1, Categoria C/1 Classe 7, Consistenza 189 mq, Sup. cat. tot. 207 mq, Rendita Euro 5.075,74.

15.2) Lotto 7 – Caratteristiche zona

L'unità immobiliare ricade nel Comune di Taranto nel Quartiere Tre Carrare, ad angolo fra le Vie Dante Alighieri ed Icco.

La zona è residenziale e commerciale, con numerosi locali, supermercati, bar, ristoranti, scuole di ogni ordine e grado, ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.



Fig. 7.1) Posizione del lotto 7 indicata con la freccia rossa (fonte Google Maps®)

15.3) Lotto 7 – Fabbricato

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, costruito circa settanta anni fa, con accesso ai piani superiori dal civico 146 di Via Dante Alighieri, consta di piano terra e sei piani superiori.

La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni, travi e pilastri in c.a., con solai piani in latero – cemento con travetti in c.a. di spessore 20 cm + 5 cm di soletta collaborante e pignatte di alleggerimento; le murature esterne di spessore 30 cm sono in conci di tufo, quelle interne sono in tavelle di spessore 10 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati, le pitturazioni sono di colore verde tenue con marcapiani di colore grigio scuro.



Fig. 7.2) Foto del fabbricato

15.4) Lotto 7 – Locale commerciale

All'interno i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è variabile ed è indicata nella planimetria rilevata. Le fotografie del locale sono riportate nell' *Allegato 1.7* e la planimetria quotata nell' *Allegato 2.7* e in Fig. 7.3.



Fig. 7.3) Planimetria rilevata del locale

15.5) Lotto 7 - Materiali e impianti

Il locale è rivestito esternamente in lastre di pietra di colore bianco con ricorsi di colore grigio; le porte di ingresso e le finestre sono in metallo e vetro, protette le prime da saracinesche metalliche e le seconde da grate; le partizioni interne sono realizzate in murature ed i controsoffitti in cartongesso.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e le pareti della zona preparazione, della cucina e dei bagni sono rivestite in ceramica sino a 2,40 m circa.

I pavimenti sono in granito bicolore posto in opera a fasce trasversali nella zona somministrazione e servizio con cassa e bancone ed in ceramica nelle altre stanze e nei bagni.

I bagni sono completi di sanitari con rubinetteria cromata e sono dotati di aerazione forzata con accensione automatica collegata all'accensione della luce, e dimensionati per assicurare venti ricambi per ora del volume d'aria.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia: elettrico, antenna tv, idrico e fognante allacciati all'AQP, riscaldamento e raffrescamento con impianto a soffitto.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

15.6) Lotto 7 - Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

15.7) Lotto 7 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è ottimo, quello del fabbricato è discreto.

Allo stato attuale il locale non necessita di lavori di straordinaria manutenzione.

15.8) Lotto 7 - Conclusioni

Complessivamente l'unità immobiliare è funzionale e ben distribuita, con rifiniture di livello medio ed in condizioni di manutenzione ottime.

Il lotto è posizionato in una zona di buon interesse commerciale.

15.9) Lotto 7 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE+Manuale+BDQ+OMI+2016+ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale (*ved. da pag. 52 a pag. 54 del Manuale*) si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie: Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori: Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: – locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; – locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: – al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; – al 25% qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso con somministrazione e servizio con cassa e bancone	86,38
Antibagno	2,05
Antibagno	3,17
Bagno	3,25
Bagno	2,09
Bagno	2,86
Disimpegno	7,24
Deposito	13,60
Laboratorio	38,71
Cucina	11,46
Degustazione	25,13
Sala giochi	12,46
Totale superficie netta unità immobiliare	208,40

Le misure delle superfici del locale scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale del lotto 7 è di complessivi 247 m² circa.

15.10) Lotto 7 - Confini

Il lotto 7 confina a nord con Via Dante Alighieri, ad est con androne, vano scale e cortile del fabbricato di Via Dante Alighieri 152, a sud con giardino della scuola Vittorino da Feltre, ad ovest con Via Icco.

15.11) Lotto 7 - Dati catastali e note sulla situazione catastale

Fig. 7.4) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella (fonte Stimatrix® forMaps)

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Taranto - Catasto Fabbricati									
7	244	21194	46	1	C/1	7	189 m ²	Totale: 207 m ²	2.369,50
Indirizzo: VIA DANTE n. 150 piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
Diritto di proprietà per 1/1									
<p>Note sulla situazione catastale: La storia catastale del lotto 7 si evince sia dalla certificazione notarile, che dalla visura storica riportata nell'Allegato 3.7.</p> <p>All'epoca dell'acquisto il locale era suddiviso in due unità immobiliari, il primo di categoria C1 con accesso dai civici 148 e 150 di Via Dante Alighieri, censito al Foglio 244 p.lla 779 sub. 41 ed il secondo di categoria C3 con accesso dal civico 152 di Via Dante Alighieri, censito al Foglio 244 p.lla 779 sub. 42, che sono stati oggetto di fusione successiva.</p> <p>Vi è conformità sostanziale fra l'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 18/03/2021 e lo stato attuale dei luoghi.</p>									

15.12) Lotto 7 - Inserimento nei piani urbanistici

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ricade attualmente nel P. R. G. del Comune di Taranto nella zona "D4", "Zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente", disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

15.13) Lotto 7 - Pratica edilizia

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione per la costruzione di un fabbricato composto da piano terra e sei piani superiori in Via Dante angolo Via Icцо;
- N.O.E.L.E. a sanatoria, concessione n. 314 del 22/12/1988 (Pratica n. 509/1988) per il cambio di destinazione d'uso, accorpamento unità immobiliari e sostituzione di prospetto ai locali siti in Via Dante 148-150
- S.C.I.A. in sanatoria art. 37 D.P.R. 380/2001 e modifiche interne presentata al S.U.A.P. di Taranto (REP_PROV_TA/TA-SUPRO/0077162 del 22/08/2019).

I titoli edilizi, le relazioni tecniche ed i grafici assentiti sono riportati in copia nell'Allegato 6.7.

15.14) Lotto 7 - Agibilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Taranto risulta rilasciato il 23/01/1958 il certificato di abitabilità per l'intero fabbricato.

Il certificato di abitabilità è riportato in copia nell'Allegato 6.7.

15.15) Lotto 7 - Eventuali difformità

Non vi sono significative variazioni rispetto al grafico del progetto assentito che esulino dalle tolleranze del 2% previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, che recita: *"il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità abitative non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo"*.

15.16) Lotto 7 - Condonabilità

Si ritiene che comunque occorrerà presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle necessarie certificazioni e documentazione. L'esborso presunto complessivo è di Euro 3.000,00 circa per spese tecniche, diritti e sanzioni, salvo più precisa e puntuale valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ed eventuali lavori di adeguamento non preventivabili.

15.17) Lotto 7 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	n° (RG/RP)
Catasto Fabbricati del Comune di Taranto Foglio 244 p.lla 21194 sub. 46 derivante dalla fusione di: ex p.lla 1652 sub. 41 ex p.lla 779 sub. 41 ed ex p.lla 1542 sub.42 ex p.lla 779 sub. 42, derivanti dal frazionamento della p.lla 779 sub. 40						
Proprietà [redacted] [redacted] 1/1	1/1	Atto di compravendita	Dott. [redacted] [redacted]	28/12/1999	04/01/2000	78/73

15.18) Lotto 7 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

15.19) Lotto 7 - Iscrizioni

Sull'immobile non gravano iscrizioni pregiudizievoli.

15.20) Lotto 7 - Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
6424	24/04/2002	Sequestro preventivo	[REDACTED]
17776	03/11/2004	Sequestro conservativo	[REDACTED]
14166	09/08/2010	Sequestro conservativo	[REDACTED]
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p	[REDACTED]
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]

Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 9

15.21) Lotto 7 - Stato di possesso

Il lotto 7 è attualmente locato, con contratto di locazione per esclusivo uso di bar e pasticceria, stipulato il 15/11/2004, registrato al n. 101926 serie 3 il 26/11/2004, in data antecedente al pignoramento, per la durata di anni sei al fitto mensile di Euro 1.600,00 (milleseicento/00).

Le parti hanno concordato che nell'ipotesi di fitto di ramo d'azienda a seguito di comunicazione ex art. 36 L.392/78 i canoni verranno fatturati direttamente al subentrante che provvederà al pagamento, fermo restante la responsabilità solidale della società che ha stipulato il contratto e del suo amministratore per tutti gli obblighi previsti dal contratto.

Non è stata fornita dall'attuale conduttore, né dal custode giudiziario, copia della comunicazione del subentro.

L'importo del canone è congruo, considerando che nel secondo semestre 2004 i valori minimi e massimi OMI per i canoni di locazione nella zona considerata,

richiesti all’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, ammontavano a Euro/mq 5,6 ed Euro/mq 11,1, da cui risulta:

Canone min = Euro/mq 5,6 x 208 mq = Euro 1.164,80

Canone max = Euro/mq 11,1 x 208 mq = Euro 2.208,80.

15.22) Lotto 7 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	636 Euro (ordinarie + assicurazione)
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute *</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	346,61 Euro, che si arrotondano a 400 Euro
<p>Ved. PEC ricevuta dall’Amministratore pro tempore del Condominio e riportata nell’Allegato 8; il locale sviluppa 115,682 millesimi. *In merito alle spese straordinarie verranno riscossi a partire dal mese di gennaio 2024 alla data del 30 ottobre c.a. una quota mensile di € 200,00 ad unità immobiliare quale quota straordinaria per la costituzione di un fondo di riserva per lavori di manutenzione del fabbricato discussi ma non appaltati.</p>	

15.23) Lotto 7 - Metodo di stima adottato

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

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall’art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il metodo di stima adottato per la valutazione del locale commerciale è il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (income approach).

Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito può essere determinato attraverso l'accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica. Si sono consultati infine l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, finalizzato anche alla ricerca del saggio di capitalizzazione lordo.

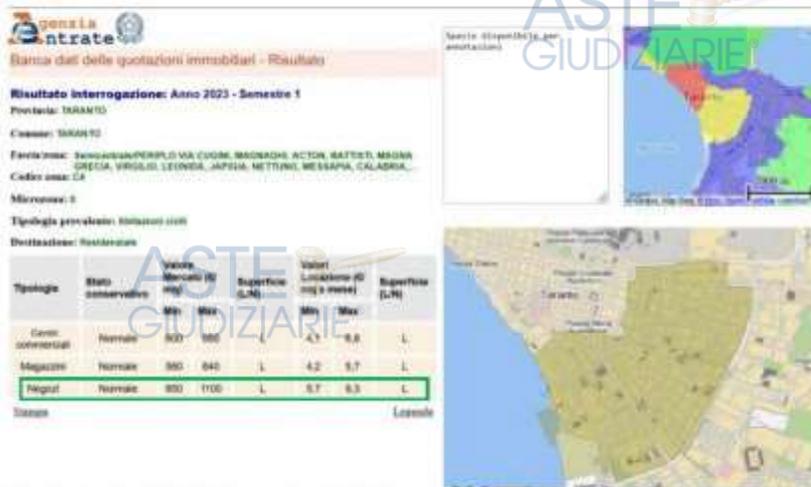


Fig. 7.5) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...



Fig. 7.6) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona semicentrale del Comune di Taranto/Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria,...

15.24) Lotto 7 - Valutazione dell'immobile

Il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{Euro } 1.600,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 19.200,00$

Il saggio di capitalizzazione lordo viene determinato rapportando i valori unitari medi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "negozi", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "C4" del Comune di Taranto, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 7.5).

Si ottiene un valore di $r_1 = (7,5 \text{ Euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi})/975 \text{ Euro/mq} = 9,23\%$

Il valore di mercato del locale commerciale, ottenuto rapportando il ricavo annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a:

$$V_m = R_{al} / r_1 = 19.200,00 \text{ Euro} / 0,10145 = 208.017,00 \text{ Euro}$$

A riscontro del valore calcolato, adottando il metodo sintetico – comparativo, assegnando all'unità immobiliare il valore unitario di 840,00 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione d'uso e dei vincoli urbanistici, della tipologia costruttiva, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura, leggermente inferiore al valore minimo O.M.I. per locali commerciali in condizioni normali e compreso fra il valore medio e quello massimo del Borsino Immobiliare (ved. Fig. 7.5 e 7.6), si ottiene:

$$V_m = 840,00 \text{ Euro/mq} \times 247,00 \text{ mq} = 207.480,00 \text{ Euro}, \text{ con una variazione percentuale minima rispetto al valore precedentemente calcolato.}$$

Appare corretto quindi assumere quale valore di mercato del lotto quello calcolato con capitalizzazione dei redditi, ossia 208.017,00 Euro.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-15.017
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	-3.000
Stato di possesso	"
Stato di uso e manutenzione	+10.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	-400
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-8.417



Si propone pertanto per il Lotto 7 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro**
(208.017,00 - 8.417,00) = Euro 199.600,00 (centonovantanovemilasei-
cento/00).



16) Lotto 8

16.1) Lotto 8 – Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà del locale al piano terra con due vetrine su Via Elio ai civici 41 e 43 a Taranto, adibito a palestra, costituito da ingresso - reception, corridoio, due ampi vani comunicanti (sala attrezzi e sala corsi ed arti marziali), spogliatoi, bagni e docce, infermeria, deposito e locali tecnici, esteso 478 mq commerciali, con accesso da Via Elio 43, censito all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 244 del Comune di Taranto particella 1393 subalterno 1, Via Elio 41 e 43, piano: T, Z. C. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 440 m², Superficie Catastale 480 m², Rendita Euro 1.295,27.

16.2) Lotto 8 – Caratteristiche zona

L’unità immobiliare ricade nel Comune di Taranto nel Quartiere Tre Carrare – Battisti, nell’isolato fra Via Matera e Via Cagliari.

La zona è residenziale e commerciale, con locali, supermercati, bar, ristoranti, ufficio postale, scuole, uffici comunali, la Biblioteca “Acclavio”, gli uffici INAIL, l’Agenzia delle Entrate, il MUDIT ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.



Fig. 8.1) Posizione del lotto 8 indicata con il segnale rosso (fonte Google Maps®)

16.3) Lotto 8 - Fabbricato

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, con accesso ai piani superiori dal civico di Via Elio 45, consta di piano terra, quattro piani superiori e quinto piano attico adibiti a civile abitazione, con due appartamenti a piano.

Il prospetto su Via Elio per i piani superiori risulta arretrato rispetto al piano terra.

La struttura del resto del fabbricato è costituita da fondazioni, travi e pilastri in c.a., con solai piani in latero - cemento con travetti in c.a. di spessore 20 cm + 5 cm di soletta collaborante e pignatte di alleggerimento; le murature esterne di spessore 30 cm sono in conci di tufo, quelle interne sono in tavelle di spessore 10 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati, le pitturazioni sono a fasce alternate di colore bianco e terra di Siena, con marcapiani di colore marrone; i balconi sono delimitati da ringhiere e pannelli in bachelite.



Fig. 8.2) Foto dell'ingresso del locale

16.4) Lotto 8 - Palestra

All'interno la planimetria si sviluppa in forma irregolare, suddivisa in ingresso - reception, corridoio, due ampi vani comunicanti (sala attrezzi e sala corsi),

spogliatoi, bagni e docce, infermeria, deposito e locali tecnici; l'altezza netta interna è di circa m 4,24, leggermente superiore in corrispondenza dei lucernari in copertura della sala corsi e della sala attrezzi.

All'interno delle due sale, la struttura è costituita da travi alte a sezione sia rastremata che costante di luce notevole, che si innestano in pilastri in c.a. e solaio.

L'illuminazione e l'aerazione avvengono tramite finestre alte, un lucernario e finestrini laterali ottenuti sfruttando la maggiore altezza di una porzione di solaio.

Le fotografie del locale sono riportate nell'*Allegato 1.8*, la planimetria quotata nell'*Allegato 2.8* ed in *Fig. 8.3*.

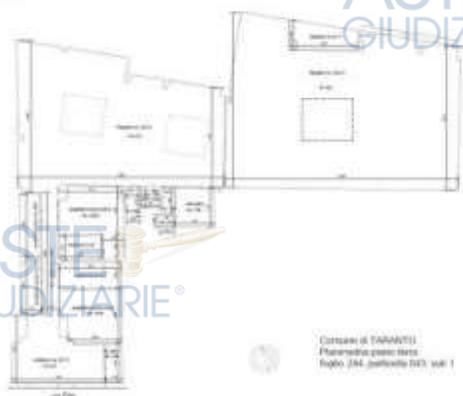


Fig. 8.3) Planimetria rilevata della palestra

16.5) Lotto 8 - Materiali e impianti

Il locale è rivestito esternamente in lastre di pietra; le bussole di ingresso e gli infissi esterni sono in metallo e vetro, protetti da saracinesche metalliche; i divisori interni sono realizzati in muratura.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, alcune pareti sono di colore azzurro, una parete in sala attrezzi è a fasce verticali bianche e grigie. Le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica.

I pavimenti ed i battiscopa sono in marmette cementizie nelle stanze, in linoleum in sala corsi.

I bagni sono completi di sanitari con rubinetteria cromata.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia: idrico e fognante allacciati all'AQP, l'impianto elettrico è sottotraccia ed in parte in canaline a vista.

Nel locale tecnico a destra entrando vi è una caldaia per la produzione dell'acqua calda e serbatoi per l'accumulo di acqua.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

Si segnala, inoltre, che il D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151 ha inserito nell'elenco delle attività i centri sportivi con capienza superiore a 100 persone, ovvero di superficie lorda in pianta, al chiuso, superiore a 200 mq, quindi nel caso di superficie maggiore di 200 mq, con affollamento inferiore a 100 persone, l'attività rientra al punto 65, categoria B, del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, per cui è soggetta ai controlli VV.F..

12.6) Lotto 5 - Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

16.7) Lotto 8 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è sufficiente, quello del fabbricato è buono.

Il locale necessita di lavori di straordinaria manutenzione.

16.8) Lotto 8 - Conclusioni

Complessivamente l'unità immobiliare è funzionale e ben distribuita per l'attuale utilizzo, con rifiniture di livello medio - basso ed in condizioni di manutenzione sufficienti.

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

16.9) Lotto 8 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDO_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale (ved. da pag. 52 a pag. 54 del Manuale) si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie: Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori: Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: – locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; – locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: – al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; – al 25% qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Vani	Superfici utili nette (SIN)(mq)
Ingresso - reception	24,79
Locale tecnico	3,39
Corridoio	10,49
Bagni	3,71
Spogliatoio uomini	5,91
Spogliatoio donne	6,64
Spogliatoio docce uomini	16,50
Docce e servizi igienici uomini	8,14
Spogliatoio docce donne	18,00
Servizi igienici donne	2,13
Docce donne	5,34
Sala attrezzi	133,73
Infermeria	7,96
W.c.	0,88
Sala corsi ed arti marziali	183,31
Deposito sala corsi ed arti marziali	8,17
Antibagno e bagno con accesso dalla sala attrezzi	3,29
Totale superficie netta unità immobiliare	442,38

Le misure delle superfici del locale scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale del lotto 8 è di complessivi 478 m² circa.

disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

16.13) Lotto 8 - Pratica edilizia

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto sono stati reperiti il N.O.E.L.E. del 28/05/1963 registrato al N. 601 (Pratica edilizia N. 407/1962) con cui è stato edificato il piano terra ad uso magazzino ed il N.O.E.L.E. del 23/06/1969 registrato al N. 346 (Pratica edilizia N. 328/1964) con cui è stato costruito il resto del fabbricato in Via Elio composto da piano terra, quattro piani superiori e quinto piano attico.

Nei grafici di progetto del secondo titolo edilizio è riportata la planimetria del piano terra già realizzato, in cui viene richiamato il primo titolo edilizio.

Il titolo edilizio ed i grafici assentiti sono riportati in copia nell'*Allegato 6.8*.

16.14) Lotto 8 - Agibilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Taranto risulta registrata al N. 971 del 21/10/1970 la dichiarazione di abitabilità per il piano terra, quattro piani superiori e quinto piano attico del fabbricato in Via Elio 45 e 47.

16.15) Lotto 8 - Eventuali difformità

Non sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Taranto pratiche successive a quelle menzionate al paragrafo precedente, per cui la destinazione d'uso assentita è quella di magazzino, inoltre sono state realizzate le tramezzature interne in difformità dal progetto approvato che prevedeva un unico locale "open space".

12.16) Lotto 5 - Condonabilità

Si ritiene che il cambio di destinazione d'uso e le modifiche interne si possano regolarizzare ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (*Accertamento di Conformità*). Successivamente, occorrerà presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle necessarie certificazioni e documentazione.

L'esborso presunto complessivo è di **Euro 25.000,00 circa** per spese tecniche per le pratiche edilizie ed antincendio, diritti e sanzioni, salvo più precisa e puntuale valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e di **Euro 25.000,00 circa** per lavori di adeguamento impiantistico - funzionale.

16.17) Lotto 8 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n° (RG/RP)</i>
Catasto Fabbricati del Comune di Taranto Foglio 244 particella 853 sub. 1 ex particella 1393 sub. 1						
Proprietà ██████ ██████ 1/1	1/1	Atto di compravendita	Dott. ██████ ██████	13/03/2000	18/03/2000	4382/3162

16.18) Lotto 8 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

16.19) Lotto 8 - Iscrizioni

Sull'immobile non gravano iscrizioni pregiudizievoli.

16.20) Lotto 8 - Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
6424	24/04/2002	Sequestro preventivo	[REDACTED]
17776	03/11/2004	Sequestro conservativo	[REDACTED]
14166	09/08/2010	Sequestro conservativo	[REDACTED]
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p	[REDACTED]
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]

Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 9

16.21) Lotto 8 - Stato di possesso

Il lotto 8 è locato [REDACTED] con contratto di locazione stipulato dal precedente proprietario il 01/09/1996, registrato il 05/09/1996 al N. 4463 serie 3 per la durata di anni sei al fitto mensile di Lire 1.750.000,00 (Lire unmilionesettecentocinquantamila/00).

Al punto 5 del contratto di locazione è riportato che i locali si concedono per il **solo uso di parcheggio** con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e **divieto di mutamento di destinazione d'uso**.

Il conduttore, secondo quanto dichiarato, non paga i canoni di locazione da circa dieci anni, a scapito di lavori effettuati per la risoluzione di problemi di infiltrazioni dagli infissi e dal lucernario.

Si rimette pertanto ogni valutazione in proposito al Sig. Giudice dell'Esecuzione.

16.22) Lotto 8 - Spese condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)	Non comunicate dall'Amministratore, nonostante siano state richieste
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Sono stati approvati lavori straordinari di cui l'Amministratore non ha comunicato l'importo
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni	515,82 Euro, arrotondate a 1.000 Euro
Ved. PEC ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio e riportata nell'Allegato 8; non è stato comunicato quanti millesimi sviluppa il locale.	

16.23) Lotto 8 - Metodo di stima adottato

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

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo "Market Comparison Approach", ma non risultano in zona immobili comparabili che abbiano la stessa destinazione d'uso.

È emerso quindi che l'area interessata non ha un mercato immobiliare attivo per la tipologia considerata.

Si sono consultati infine l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato per i

magazzini, che è la tipologia edilizia più affine, anche perché è quella assentita, utilizzando il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo.

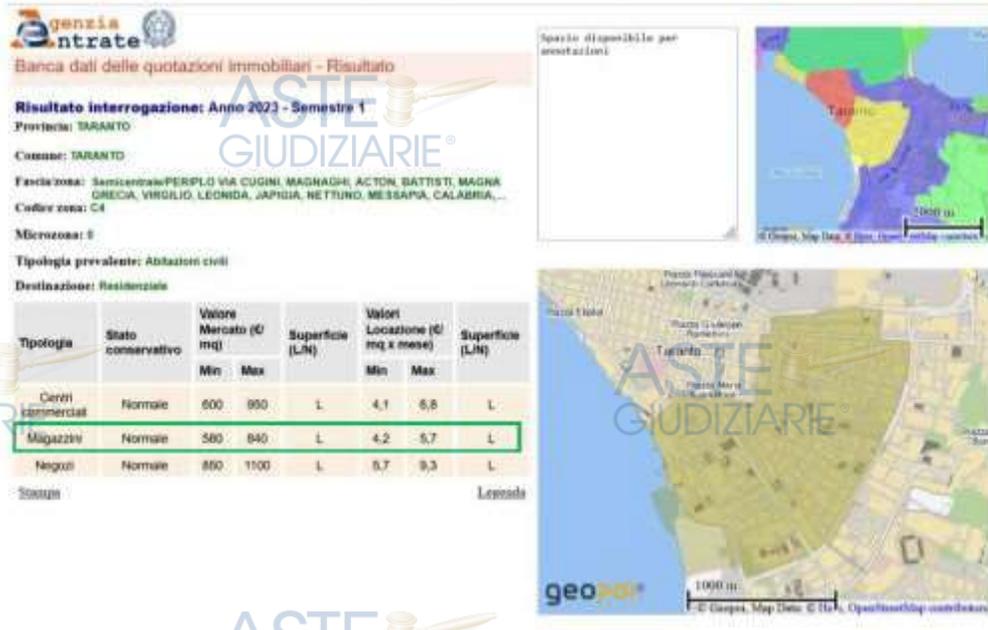


Fig. 8.5) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona C4 semicentrale/PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA del Comune di Taranto nel primo semestre 2023



Fig. 8.6) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria, ...

16.24) Lotto 8 - Valutazione dell'immobile

Si assegna pertanto alla unità immobiliare il valore unitario di 600 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione urbanistica, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura, compreso fra i valori min. e max. O.M.I. e del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 8,5 e 8,6).

$V_{\text{Lotto}} = 600,00 \text{ Euro/mq} \times 478 \text{ mq} = 286.800,00 \text{ Euro}$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-28.600
Regolarizzazione edilizio - urbanistica e catastale	-26.200
Lavori di adeguamento impiantistico - funzionale	- 25.000
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	-1.000
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-80.800

Si propone pertanto per il Lotto 8 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro** $(286.800,00 - 80.800,00) = \text{Euro } 206.000,00$ (duecentoseimila/00).

Taranto, 25/02/2024

Ing. Daniela Picciarelli

