TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 54/2024 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

"[redacted]."

contro

"[redacted]"

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

CTU: ***Ing. Maurizio PUGLIESE***

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

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

INDICE

PREMESSA 3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI 8
ALLEGATI 8
SOPRALLUOGO 9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI 9
1. LOTTO UNICO 11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE 11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA 11
1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO 12
1.4. MATERIALI E IMPIANTI 13
1.5. STATO MANUTENTIVO 14
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE 14
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 15
1.8. CONFINI 16
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA 17
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO 17
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE 17
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 18
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 18
1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE 20
1.15. STATO DI POSSESSO 20
1.16. CRITERI DI STIMA 20
1.17. DESCRIZIONE SINTETICA 23

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

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott. A. PAIANO* nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **54/2024** promossa da [redacted] contro:

- [redacted].

In data 25.03.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 22.03.2024 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di provvedere:

1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173*

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

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

3) *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

4) *Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*

5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

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

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 per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

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

di sanatoria, nonchè documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

12) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

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

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

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

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

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

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

1. *accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;*

richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

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

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	**Bene**	**Descrizione bene**
N. 54/2024 R.G.Es.	*Unico*	Piena proprietà di un laboratorio sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26, censito in Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 11, p.lla 134, sub. 1, cat. C/3, piano T, mq 90.
	A FAVORE	[redacted]
	CONTRO	[redacted]

Dati catastali da atto di pignoramento							
Comune di San Giorgio Ionico (TA)							
Bene	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
Unico	11	134	1	C/3	U	81 mq	€ 217,53
In ditta: [redacted] *, per la piena proprietà quale bene personale.*							

ALLEGATI

All. 1) Comunicazione sopralluogo
All. 2) Verbale di sopralluogo
All. 3) Certificato di residenza
All. 4) Estratto atto di matrimonio
All. 5) Visura storica catastale pre-variazione
All. 6) Stralcio di mappa catastale pre-variazione
All. 7) Planimetria catastale pre-variazione
All. 8) Visura storica catastale post-variazione
All. 9) Stralcio di mappa catastale post-variazione
All. 10) Planimetria catastale post-variazione
All. 11) Ricevute di variazione catastale
All. 12) Titolo di provenienza
All. 13) Documentazione urbanistica
All. 14) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
All. 15) Certificazione notarile
All. 16) Ispezione ipotecaria

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

All. 17) Riassunto identificativi catastali
All. 18) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
All. 19) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente alla sig.ra Orlando Daniela, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, e [redacted], esecutato, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 16.05.2024, alle ore 09:30, recandosi presso l'immobile pignorato sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26. Nonostante i numerosi tentativi vani di apertura della saracinesca d'ingresso, la quale aveva il lucchetto bloccato, il sottoscritto ha rinviato le operazioni peritali alla data del 30.05.2024, alle ore 09:30, al fine di poter accedere al bene in esame.

Successivamente, come da precedente sopralluogo, il deducente si è recato presso l'immobile ed ivi, alla presenza [redacted], il quale ha concesso l'accesso ai luoghi, ha eseguito una esauriente rilevazione metrica e fotografica del locale, accertando che lo stesso, così come anche dichiarato dall'esecutato, era in condizioni di inagibilità a causa di un incendio che lo ha interessato nel 2020.

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

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

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

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO						
Procedura Esecutiva	**Descrizione bene**					
N. 54/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26, confinante con detta via e con altre unità immobiliari di cui alle p.lle 135, 136 e 1924.					
	Fg.	**P.lla**	**Sub.**	**Cat.**	**Cl.**	**Consistenza**	**Rendita**
	11	134	1	C/3	U	81 mq	€ 217,53
In ditta: [redacted] *per la piena proprietà quale bene personale.*							

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

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un fabbricato indipendente monopiano con destinazione d'uso commerciale sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26 e censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 11, p.lla 134, sub. 1, cat. C/3, classe U, 81 mq, rendita € 217,53. L'immobile si compone di un antistante locale, un disimpegno ed un locale sul retro ed è dotato di servizi igienici. Lo stesso confina a nord con la proprietà di cui alla p.lla 1924, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 136, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 135 e ad ovest con Corso Umberto I.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella centralissima zona del Comune di San Giorgio Ionico (TA), nei pressi della Piazza San Giorgio e degli Uffici Giudiziari del Giudice di Pace. L'area residenziale è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati di remota realizzazione a bassa densità abitativa. Si segnala, inoltre, la presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

Figura 1: Ubicazione

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

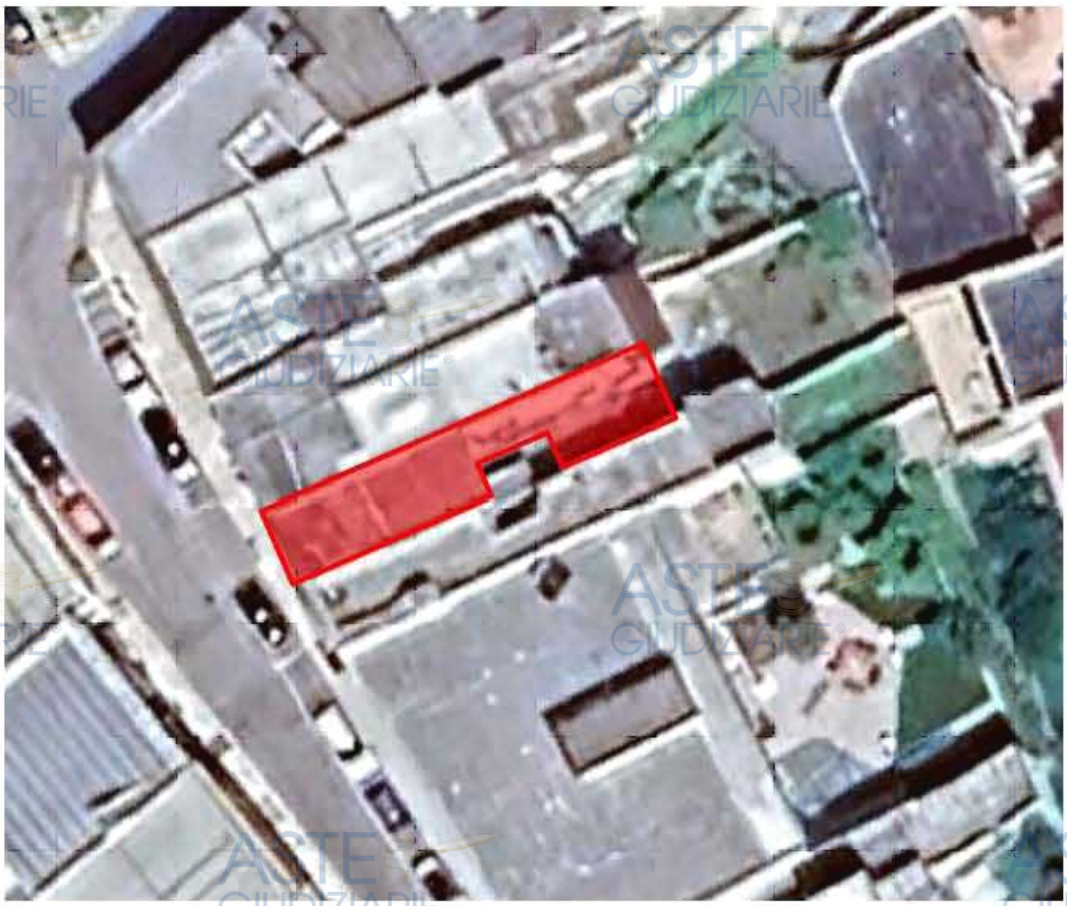

Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione: Lat. 40°27'30.16"N, Long. 17°22'42.75"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a San Giorgio Ionico dalla S.S. 7ter (strada statale che collega San Giorgio Ionico a Taranto), seguendo le indicazioni di seguito: dopo la rotatoria per la circonvallazione prendere Via Roma, dopo 1,1 km svoltare a destra per Via Vittorio Emanuele II, dopo 140 m svoltare a sinistra per Corso Umberto I e percorrerlo per circa 50 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile in esame è un fabbricato indipendente monopiano ad uso commerciale, con ingresso dal civico 26 di Corso Umberto I. Il bene è suddiviso in un antistante locale (35,60 mq), un disimpegno (15,00 mq), un locale sul retro (28,90 mq) e servizi igienici (2,90 mq). La superficie utile complessiva è di 82,40 mq e l'altezza netta interna media è circa 5,00 m.

Il fabbricato presenta tre affacci su proprietà private, oltre all'ingresso da pubblica via.

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

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

Figura 3: Planimetria immobile

1.4. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato è di remota realizzazione, antecedente agli anni 40, ed è stato originariamente realizzato con le tecniche costruttive tipiche dell'epoca, ovvero con struttura portante in conci di

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

tufo calcareo ed orizzontamenti costituiti da volte. La parte retrostante del bene, ovvero il disimpegno ed il locale sul retro, è stata ricostruita a seguito di un crollo, difatti ha una struttura portante in c.a. ed orizzontamenti realizzati con solai piani in latero – cemento.

La facciata prospiciente Corso Umberto I è rivestita da intonaco tradizionale colorato e, nella parte bassa, da elementi in pietra di colore chiaro. L'ingresso al fabbricato avviene per mezzo di saracinesca metallica e porta d'ingresso in legno e vetrate di colore verde.

Il bene è stato interessato nel 2020 da un incendio che ha provocato ingenti danni, tra cui il crollo della parete divisoria tra il disimpegno ed il pozzo luce di proprietà della p.lla 136, lo sfondellamento del solaio del disimpegno e del locale sul retro, nonché danneggiamenti alle finiture e compromissione degli impianti. Le aperture finestrate con affaccio sulle altre proprietà private sono prive di infissi ma dotate di sole grate metalliche.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante, attualmente privi di allaccio e non utilizzabili poiché compromessi durante l'incendio.

1.5. STATO MANUTENTIVO

Il lotto versa in pessime condizioni manutentive. L'incendio del 2020 lo ha devastato, arrecando danni anche strutturali che ne hanno seriamente compromesso l'utilizzo e la funzionalità. Tutto ciò aggravato dallo stato di abbandono in cui è.

1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 3: Superfici rilevate

Ambiente	*Superficie utile [mq]*
Locale antistante	35,60
Disimpegno	15,00
Locale sul retro	28,90
Wc	2,90
Superficie utile	***82,40***

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

1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Figura 4: Planimetria coni visivi

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

Foto 1

Foto 2

Foto 3

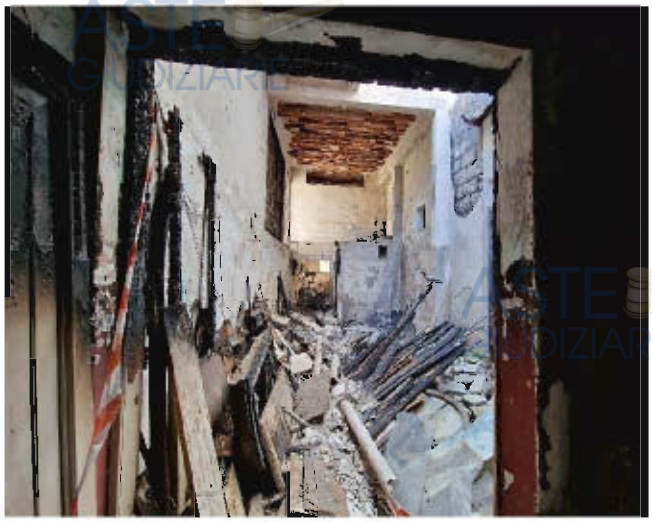

Foto 4

Foto 5

Foto 6

1.8. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con la proprietà di cui alla p.lla 1924, a sud con la proprietà di

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

cui alla p.lla 136, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 135 e ad ovest con Corso Umberto I.

1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

- Certificazione di destinazione d'uso rilasciata il 12.08.1996, a seguito di istanza prodotta il 15.07.1996 prot. n. 10331, con la quale si certifica che il fabbricato in esame è destinato a locale commerciale e ricreativo;
- Autorizzazione all'agibilità del 30.04.2001 prot. n. 1069/97;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata il 04.07.2001 prot. n. 8258 per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a locale artigianale, la quale risulta non essere stata accolta perché non idonea alla richiesta di cambio di destinazione d'uso.

1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G., in "zona A – centro storico" e secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Non è possibile valutare la regolarità urbanistica mediante confronto tra lo stato dei luoghi e quanto concessionato, poiché l'evento sinistroso che ha colpito l'immobile ha provocato crolli parziali dello stesso.

Al fine di conseguire la conformità urbanistica, si renderà necessario procedere alla ricostruzione della porzione crollata così come nella planimetria allegata alla certificazione di destinazione d'uso del 12.08.1996. Ciò comporterà un esborso complessivo, comprensivo delle spese di edificazione, delle spese relative all'onorario del tecnico presentatore della pratica edilizia e dei diritti di segreteria, pari a circa € 10.000,00.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

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

Si segnala che l'immobile attualmente rientra nella categoria catastale C/3 – laboratori per arti e mestieri, nonostante urbanisticamente la sua destinazione d'uso è quella commerciale.

Si segnala, inoltre, che nello stralcio di mappa catastale la p.lla 134 è erroneamente indicata come area scoperta pertinenziale al pozzo luce, il quale è campito come se fosse una costruzione. Si dovrebbe procedere ad una rettifica, considerando che l'intera particella 134 è occupata dal

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

fabbricato e che il pozzo luce scoperto non è ad essa pertinenziale.

Alla luce di tali difformità, lo scrivente, al fine di rettificare la reale estensione della particella in esame, ha dapprima provveduto a presentare apposita pratica Pregeo approvata il 03.07.2024 prot. n. 2024/69701 e, successivamente, ha eseguito variazione catastale per cambio di destinazione d'uso (da locale artigianale a locale commerciale) mediante pratica Docfa registrata il 15.07.2024 prot. n. TA0074800.

Si riportano i dati catastali post – variazione catastale:

Dati catastali post – variazione catastale							
Comune di San Giorgio Ionico (TA)							
Bene	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
Unico	11	134	2	C/1	1	81 mq	€ 1.204,79
In ditta: [redacted] *, per la piena proprietà quale bene personale.*							

1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 08.03.2024						
Diritto	**Quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascritto**	**N.R.P.**
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Ettore Leccese	28.12.2006	03.01.2007	82
San Giorgio Ionico (TA) - Fg. 11, p.lla 134, sub. 1						
Note: tramite atto di compravendita per notar Ettore Leccese del 28.12.2006, rep. n. 20637/9686, trascritto in Taranto il 03.01.2007 ai nn. 114/82, il [redacted] acquistava dalla [redacted] la piena proprietà, quale bene personale perché utilizzato per l'esercizio della propria professione, del locale laboratorio al piano terra sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26, censito in NCEU al fg. 11, p.lla 134, sub. 1.						
Note: alla [redacted] la piena proprietà del suddetto immobile era pervenuta per successione testamentaria di [redacted], con certificato di denunciata successione del 11.09.2002, rep. n. 96/1260, trascritto il 10.09.2010 ai nn. 24336/15822, e successiva accettazione tacita d'eredità del 28.12.2006, rep. n. 20637/9686, trascritta il 03.01.2007 ai nn. 114/82.						

1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

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

Tabella 5: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
6552	4878	08.03.2024	Pignoramento	[redacted]	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [redacted]. contro [redacted] per la piena proprietà, quale bene personale perché utilizzato per l'esercizio della propria professione, del locale laboratorio al piano terra sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26, censito in NCEU al fg. 11, p.lla 134, sub. 1, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 12.02.2024.					

Tabella 6: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
115	22	03.01.2007	Ipoteca volontaria	[redacted]	[redacted]
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 50.674,99,00, totale € 100.000,00) per notar Ettore Leccese con atto del 28.12.2006 rep. n. 20638/9687, iscritta il 03.01.2007 ai nn. 115/22, a favore di [redacted] gravante sulla piena proprietà, quale bene personale perché utilizzato per l'esercizio della propria professione, del locale laboratorio al piano terra sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26, censito in NCEU al fg. 11, p.lla 134, sub. 1.					

Tabella 7: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
11169	1186	03.06.2013	Ipoteca legale	[redacted]	[redacted]
Note: Ipoteca legale derivante da ruolo emessa dall'Equitalia Sud S.p.A. il 27.05.2016, rep. n. 1927/10613, iscritta il 03.06.2013 ai nn. 11169/1186 a favore di [redacted] contro [redacted] per la complessiva somma di € 47.713,40 (capitale di € 23.856,70), gravante sulla piena proprietà, quale bene personale perché utilizzato per l'esercizio della propria professione, del locale laboratorio al piano terra sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26, censito in NCEU al fg. 11, p.lla 134, sub. 1.					

Tabella 8: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
26423	3690	17.11.2017	Ipoteca conc. Amm./ riscossione	[redacted]	[redacted]

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

Note: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione il 16.11.2017, rep. n. 3545/10617, iscritta il 17.11.2017 ai nn. 26423/3690 a favore di [redacted] contro [redacted], per la complessiva somma di € 50.879,354 (capitale di € 25.439,67), gravante sulla piena proprietà, quale bene personale perché utilizzato per l'esercizio della propria professione, del locale laboratorio al piano terra sito in San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26, censito in NCEU al fg. 11, p.lla 134, sub. 1.

1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che l'immobile non è parte di un condominio e non vi sono spese insolute di alcun tipo.

1.15. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era inutilizzato a causa della condizione di inagibilità in cui versa ma nel possesso dell'esecutato.

1.16. CRITERI DI STIMA

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

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

Locale commerciale			
Tipologia di superficie	***mq***	***Misura di computazione***	***Totale [mq]***
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	99,00	100%	99,00
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (area esterna)	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
		Superficie commerciale	**99,00**

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

Metodo sintetico - comparativo

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

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

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

Valore di mercato medio O.M.I.	825,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	687,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	700,00	€/mq
Valore medio unitario	**737,33**	**€/mq**

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -18,30 %.

Valore di mercato unitario corretto	**602,40**	**€/mq**

Metodo analitico

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

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

V_m = Valore di mercato dell'immobile

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

r = saggio di capitalizzazione

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

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

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

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
6,57	650,43	7805,16

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	6.244,13 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	9,82	%
r corretto	10,51	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	**600,22**	**€/mq**

Valore di mercato

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

A tale valore è applicata una riduzione del 20% dovuta alle condizioni di manutenzione in cui versa il bene de quo, considerando, quindi, le spese necessarie per garantire la sua funzionalità come tale.

Inoltre, al valore di mercato determinato, è applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 15% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese insolute e quelle relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 9: Determinazione valore di mercato

Prezzo unitario [€/mq]	*Prezzo totale*	*Sanatoria edilizia*	*Valore di stima*	*Riduzione per vizi del 15%*	*Valore di mercato stimato*
481,05	47.623,73 €	10.000,00 €	37.623,73 €	5.643,56 €	**31.980,17 €**

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

VALORE COMPLESSIVO: € 32.000,00

1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un fabbricato indipendente monopiano con destinazione d'uso commerciale sito nella centralissima zona di San Giorgio Ionico (TA) al Corso Umberto I n. 26 e censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 11, p.lla 134, sub. 2, cat. C/1, classe 1, 81 mq, rendita € 1.204,79. L'immobile si compone di un antistante locale, un disimpegno, un locale sul retro e servizi igienici, per una superficie utile complessiva di 82,40 mq. Lo stesso, confinante a nord con la proprietà di cui alla p.lla 1924, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 136, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 135 e ad ovest con Corso Umberto I, è stato interessato da un incendio che ha provocato crolli parziali all'involucro rendendo il bene completamente inagibile.

Dal punto di vista urbanistico, essendo di remota realizzazione, è dotato soltanto di Certificazione di destinazione d'uso rilasciata il 12.08.1996, a seguito di istanza prodotta il 15.07.1996 prot. n. 10331, con la quale si certifica che il fabbricato in esame è destinato a locale commerciale e ricreativo e di Autorizzazione all'agibilità del 30.04.2001 prot. n. 1069/97.

A causa delle condizioni in cui versa non è stato possibile valutare la conformità urbanistica dell'immobile. Dal punto di vista catastale sono state rilevate difformità relative alla errata rappresentazione dell'estensione planimetrica della particella ed alla differente destinazione d'uso. Tali difformità sono state regolarizzate dallo scrivente CTU.

Attualmente il lotto è inutilizzabile ma nel possesso dell'esecutato.

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

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

Mottola, lì 23 luglio 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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

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