

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca ZANNA

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N° 63 /2022
promosso da	
contro	

Taranto, 11 settembre 2023

L'Esperto del Giudice (C.T.U.)

(dott. ing. Giovanni LOSASSO)

LOSASSO Giovanni
N. 717

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

A. INTRODUZIONE	3
A.1 Quesiti	3
A.2 Operazioni preliminari	5
B. RELAZIONE (LOTTO UNICO)	7
B.1 Descrizione del bene ricavata dagli atti	7
B.2 Operazioni Peritali	7
B.3 Sopralluoghi	8
B.4 Ricostruzione storica della formazione in Catasto del bene pignorato	8
B.5 Reindividuazione del lotto	9
B.6 Ricostruzione dei trasferimenti dei diritti	9
B.7 Caratteristiche zona	10
B.8 Descrizione del lotto (complesso industriale)	10
B.9 Edifici costituenti il lotto	11
B.10 Materiali ed impianti	11
B.11 Stato manutentivo	12
B.12 Pratica edilizia e regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico	12
B.13 Agibilità	13
B.14 Superfici	13
B.15 Confini	13
B.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	13
B.17 Stato di possesso	14
B.18 Vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente	14
B.19 Documentazione verificata e Verifica allegato 2	15
C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
C.1 Metodo e valore di stima	15
C.2 Determinazione del Valore commerciale dell'immobile	15
C.3 Adeguamenti e correzione della stima	16
C.4 Valore definitivo (PREZZO A BASE D'ASTA)	16
D. SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO	17
E. ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
F. INDICE ALLEGATI	25



A. INTRODUZIONE

In data 28/10/2022, io sottoscritto Giovanni Losasso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Taranto al n. 717, con studio in Taranto alla via G. Galilei n° 25/12, Codice Fiscale LSSGNN56D30L049K e Partita IVA 00845300730, ricevevo dalla dott.ssa Francesca ZANNA, Giudice dell'esecuzione, nomina di Esperto stimatore, ai sensi dell'art. 569 del Codice di procedura civile, per redigere stima dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 63/2022 (_____ contro _____), ai sensi dell'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del c.p.c., giusto provvedimento 11855251s del 27/10/2022.

In data 02/11/2022, accettavo l'incarico, trasmettendo atto di giuramento e di accettazione.

A.1 Quesiti

Mi venivano posti i seguenti **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: il periodo cioè 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 comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, **l'esperto deve provvedere**:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico,



- scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare - per i terreni - il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;
 - 3) ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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 nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato 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 proceda 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 oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, vincoli ed 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 indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 14) ad allegare, altresì, la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati."

A.2 Operazioni preliminari

Esaminati gli atti della procedura, prima di ogni altra attività, ho controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., verificando che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati della Conservatoria dei RR. II. su iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'unico bene ipotecato, redatta il 13/06/2022 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In merito, preciso che, in riferimento all'unico immobile pignorato, la certificazione, avente per oggetto il **Pignoramento** trascritto il 01/06/2022 al



n. 11587 di formalità, riporta:

- La situazione catastale dell'immobile, iscritto in Catasto FABBRICATI:

Comune/Indirizzo	Individuazione catastale
Grottaglie (TA) S.P. Grottaglie-Montemesola snc	foglio 46, particella 339, sub. 4 (ex 339 sub. 1) p. T. cat. D/7, rendita Euro 978,00.

- La provenienza ventennale

- ✓ Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Paola Troise Mangoni di S. Stefano del 17/03/2009, rep. 35568/5232, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Taranto – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/03/2009 al n° 5092 di formalità a favore di _____, con sede in _____ per 1/1 di piena proprietà contro _____, nata a _____ il __/__/__, _____, nata a _____ il __/__/__, _____, nato a _____ il __/__/__, ciascuno per i diritti di 1/3 di piena proprietà,
- ✓ Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Giandomenico Cito del 10/11/1999, rep. 65470 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Taranto – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/1999 al n° 14220 di formalità.
- La dichiarazione del Notaio, dott. Niccolò Tiecco, attestante che l'immobile oggetto di attestazione risulta essere di proprietà della Società “_____” con sede in _____ per l'intera piena proprietà e che a tutto il 10/06/2022 è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione della seguente formalità:
- ✓ Pignoramento immobiliare n° 11587 del 01/06/2022 **a favore** di _____, con sede in _____ (domicilio ipotecario eletto in _____ a _____ n° _____ e occorrendo in _____ a _____ n° _____ c/o lo studio dell'avv. Antonio Masiello del Foro di Bari) e **contro** _____.” con sede in _____, Pubblico Ufficiale UNEP Corte d'Appello di Lecce – sez. distaccata di Taranto in data 04/02/2022 rep. 611.

Nella certificazione notarile sostitutiva di cui sopra, **non è allegata** Visura storica degli immobili, ma solo un estratto del foglio di mappa n° 46 del comune di Grottaglie, con riferimento alla particella n° 339.

Trattandosi di un esecutato non persona fisica ma giuridica (S.r.l. nello specifico) non si produce certificato di stato civile e, non avendo provveduto il creditore procedente, ho acquisito idonea Visura Camerale del 23/11/2022, dalla quale si evince che la società “_____” ha sede in _____ alla via _____ n° _____, n° REA _____, Amministratore unico _____ (Alleg.01).

Non ricorre il caso, dunque, di notifica del pignoramento al coniuge.

In definitiva, **dal punto di vista formale la documentazione**, ancorché mancante della visura storica del compendio immobiliare pignorato, **risulta completa.**

B. RELAZIONE (LOTTO UNICO)**B.1 Descrizione del bene ricavata dagli atti**

Procedura n° 63/2022			LOTTO UNICO				
Descrizione in atti del bene			Fabbricato ad uso industriale sito in agro di Grottaglie, alla s.p. Grottaglie per Montemesola, snc, identificato in Catasto al foglio 46, particella 399, subalterno 4, piano terra, natura D/7, rendita catastale 978,00.				
Catasto urbano – Dati originali							
Comune di Grottaglie			Indirizzo:	S.P. Grottaglie-Montemesola snc			
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq.)	Rendita
46	399	4 (ex sub 1)	D/7		==	==	Euro 978,00
In ditta:			(C.F.)	Titolo: Proprietà per 1/1			

B.2 Operazioni Peritali

Preso atto dei quesiti e compiute le operazioni preliminari descritte, ho eseguito le opportune indagini al fine di reperire le informazioni e la documentazione necessaria. Allo scopo, ho attinto, dai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Taranto – Territorio, la seguente documentazione: Visura Catastale Fabbricati (Alleg. 02), Visura Catastale terreni (Alleg. 03), Planimetria Catastale (Alleg. 04), Elaborato planimetrico (Alleg. 05), Elenco immobili fabbricati (Alleg. 06) ed Estratto di Mappa (Alleg. 07). Recatomi, quindi, nell'Ufficio tecnico del Comune di Grottaglie, settore Edilità ed Urbanistica, ho esaminato, attingendone copia, tutta la documentazione relativa ai titoli edilizi in capo al bene in questione:

- **Concessione edilizia in Sanatoria** (ex. Condono L. 724/94) n° 313 del 20/03/1997 (Alleg. 08),
- **Autorizzazione di Agibilità n° 40 U.T. 1997 del 14/05/1997** (Alleg. 09),
- **Autorizzazione n° 372 del 06/08/2001, per ampliamento senza opere del piazzale di pertinenza.**

Ho, infine, richiesto ed ottenuto:

- a) dal Notaio Giandomenico Cito, copia dell'Atto pubblico di compravendita a suo rogito del 10/11/1999, trascritto in Conservatoria RR.II. di Taranto il 17/11/1999 N° 19285/14220 e registrato all'Ufficio del Registro di Taranto il 30/11/1999 serie IV N° 9517 (Alleg. 10);
- b) dal Notaio Paola Troise, copia dell'Atto pubblico di compravendita a suo rogito del 17/03/2009, Rep. 35568 Raccolta n° 5232, registrato a Taranto il 24/03/2009 al N° 1968, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Taranto – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/03/2009 al n° 7834/5092 ed al n° 7835/5093 trattandosi di vendite relative ad immobili diversi (Alleg. 11);
- c) dalla Camera di Commercio di Taranto, invece, la Visura storica del Registro delle Imprese in capo alla _____ (Alleg. 01).

Specifico che, con l'Atto sub. a), i signori _____ acquistavano un fabbricato in Grottaglie alla contrada "Scasserba", con piazzale di pertinenza di circa mq. 800, adibito ad attività di autodemolizione, in Catasto al fg. 46 p.la 339 sub. 1 munito della Concessione edilizia in Sanatoria (Condono) n° 313 del 20 marzo 1997. Con l'Atto sub. b), di seguito, i suddetti cedevano alla _____ l'immobile di cui sopra, mentre



la sola signora _____ vendeva alla medesima società una zona di terreno di are 22 e centiare 80 in Grottaglie, contrada “Scasserba”, in Catasto al fg. 46 p.la 168; da qui la duplice trascrizione dell’atto, a fronte di una sola registrazione.

Inoltre, dagli atti di compravendita e dalla documentazione presente presso l’Ufficio tecnico del comune di Grottaglie, **non risulta che il bene pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né che sia stato finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

Infine, il lotto pignorato **non è gravato da censo, livello o uso civico, né risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

B.3 Sopralluoghi

A seguito di comunicazione effettuata dall’avv. Sara Liuzzi, Ausiliario nominato dal G.E., il *Primo accesso* con sopralluogo al bene pignorato fu esperito il giorno 30 novembre 2022. Nell’occasione, come da apposito verbale (Alleg. 12), ho dato avvio alle operazioni di rilievo fotografico, rinviando i rilievi metrici necessari all’esatta individuazione dei beni; i rilievi, previe intese per vie brevi con il legale rappresentante della Società esecutata, sono eseguiti autonomamente in seguito.

L’immobile non risultava occupato e, all’atto dei sopralluoghi, non si svolgeva al suo interno alcuna attività.

B.4 Ricostruzione storica della formazione in Catasto del bene pignorato

Ai fini dell’esatta individuazione del bene pignorato, ritengo necessario chiarire che, confrontando gli atti acquisiti con i rilievi effettuati in loco, adoperando anche il Geoportale Cartografico Catastale, reso disponibile dall’Agenzia delle Entrate, per la ricerca e la visualizzazione di particelle inserite in Catasto Terreni, la descrizione dell’oggetto, come riportata nell’atto di compravendita in data 10/11/1999 a rogito del Notaio Cito, può indurre in errore. Infatti l’oggetto di vendita è un “Fabbricato adibito ad attività di autodemolizione, al piano terra, sito in agro di Grottaglie alla contrada “Scasserba”, con piazzale di pertinenza di circa metri quadrati ottocento, (...) in Catasto alla partita 1.007.929 - foglio 46 - particella 339 subalterno 1 ...”; **i mq. 800 non si riferiscono al piazzale di pertinenza, bensì alla copertura del Fabbricato**, inteso come insieme di corpi di fabbrica (una serie di manufatti tra capannoni e tettoie). Il lotto, come censito al foglio 46 - particella 339 subalterno 1, era in effetti formato da un appezzamento di terreno di circa mq. 7.000, su cui insistevano manufatti per circa mq. 800 di copertura. Successivamente, il lotto veniva ceduto alla Società esecutata, che acquisiva anche, con lo stesso atto per Notaio Troise del 17/03/2009, Rep. 35568, la confinante zona di terreno di are 22 e centiare 80 (mq. 2280), in Catasto al foglio 46 particella 168.

La _____, in data 20/11/2015, giusta Variazione Catastale Pratica TA0196060, operò una fusione dei due lotti di terreno, nonché un diverso accatastamento degli immobili, sopprimendo il sub. 1 e generando, come da allegato Elenco immobili, il sub. 2, Bene comune non censibile (di fatto un tratto di strada che separa gli altri subalterni), il sub 3 (un lotto di terreno con fabbricati avente accesso diretto dalla strada provinciale n° 74

Grottaglie-Montemesola) ed il sub. 4, che costituisce il bene pignorato.

Incrociando i dati della visura camerale e quelli della visura catastale, emerge che il sub. 3 venne ceduto con Atto del 24/03/2016 per Notaio E. Mobilio, rep. 7760, ad uno dei soci della Società.

B.5 Reindividuazione del lotto

Ai fini della vendita, non è strettamente necessario l'aggiornamento catastale, in quanto bene definito catastalmente in maniera univoca. Per quanto verrà esposto al successivo punto B.12 (Pratica edilizia e regolarità), coerentemente e di conseguenza alla eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia, dovrà procedersi anche con la regolarizzazione catastale. Tenuto conto, poi, delle precisazioni riportate al seguente punto B.12 (Pratica edilizia e regolarità) circa l'effettivo e particolare stato del bene in esame, nonché eseguita ogni opportuna valutazione relativa alle sue attuali condizioni, che ne caratterizzano la collocazione sul mercato di beni simili, si reindividua il lotto unico, oggetto di pignoramento. Per quanto appurato, non ritengo possibile l'ipotesi di suddivisione in lotti.

Procedura n° 63/2022			LOTTO UNICO REINDIVIDUATO				
Descrizione del bene reindividuato			Immobile ad uso industriale (autodemolizioni e demolizioni in generale) costituito da piazzali e fabbricati sito in Grottaglie, alla s.p. n° 74 - Grottaglie/Montemesola, snc, in Catasto al foglio 46, particella 399, subalterno 4, piano terra rendita, natura D/7, catastale 978,00.				
Catasto urbano – Dati verificati							
Comune di Grottaglie			Indirizzo: S.P. n° 74 Grottaglie-Montemesola, snc				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catast. (mq.)	Rendita
46	399	4	D/7		==	==	€ 978,00
In ditta:				Titolo riportato in Catasto:			
_____ (C.F. _____)				Proprietà per 1/1			

B.6 Ricostruzione dei trasferimenti dei diritti

In definitiva, dalle visure e ricerche effettuate, ho accertato che, all'atto del pignoramento (01/06/2022), parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza del già citato Atto (Alleg.11) per Notaio P. Troise, del 17/03/2009, Rep. 35568 Raccolta n° 5232, registrato a Taranto il 24/03/2009 al N° 1968, serie 1T e regolarmente trascritto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Taranto Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/03/2009 al n° 7834/5092 ed al n° 7835/5093. Ho altresì verificato l'esatta provenienza del bene staggito, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie risalendo anche prima del 31/05/2002, termine del ventennio antecedente il pignoramento e, come già riportato al punto B.2, il bene staggito, con l'atto appena citato, era stato acquisito:



- ✓ per la prima porzione (fg. 46 p.lla 339 sub. 1) dai sigg. _____, _____, _____, i quali ne erano entrati in possesso giusto il già citato Atto del Notaio Cito in data 10/11/1999 (ante ventennio dunque), trascritto in Conservatoria RR.II. di Taranto il 17/11/1999 N° 19285/14220 e registrato all'Ufficio del Registro di Taranto il 30/11/1999 serie IV N° 9517 (Alleg.10);
- ✓ per la seconda porzione (in Catasto fg. 46 p.lla 168) dalla sig.ra _____, la quale ne era entrata in possesso giusto Atto del Notaio Luciana Chirizzi Rep. 2921 del 28/03/1994 (ante ventennio dunque) e trascritto in a Taranto il 30/03/1994 N° 4597/3676.

Non risultano, inoltre, passaggi di proprietà, nei quali i venditori abbiano acquisito il bene *iure hereditatis*; in definitiva, è **ricostruita la continuità nei passaggi**.

B.7 Caratteristiche zona

L'immobile staggito è ubicato nel comune di Grottaglie, vicinissimo alla Strada Provinciale n° 74 (Grottaglie-Montemesola), nella frazione "Scasserba", immediatamente dopo il cimitero urbano. La zona, anche se nello strumento urbanistico vigente (PUG) ricade in Zona agricola, di fatto è sede, da tempo di un agglomerato di piccole aziende industriali che operano nell'ambito dei trasporti e/o delle demolizioni. Nel PUG, poi, tra la zona di rispetto cimiteriale e il lotto staggito, è prevista una strada che, nell'ambito della viabilità generale del Comune di Grottaglie, costituirà la circonvallazione dell'abitato.

B.8 Descrizione del lotto (complesso industriale)

Il bene staggito è costituito da un lotto di terreno di circa mq. 4.100, di forma pressoché trapezoidale e confina, ad Ovest, con la particella 197, mentre, sugli altri tre lati, è prospiciente a viabilità stradale: a Nord su Strada Vecchia Grottaglie-Montemesola; ad Est su strada interpoderale che insiste su particella 343; a Sud su strada di collegamento con la s.p. n° 74 Grottaglie Montemesola, che insiste, in parte, su sub. 2 - particella 393 e, in parte, su particella 341. Il terreno è recintato ed è munito di n° 2 cancelli carrai posti sul confine Sud, uno principale più centrale ed uno secondario più a ovest, entrambi prospicienti la strada che conduce alla s.p. n° 74 Grottaglie Montemesola; sul lato Nord presenta una porta metallica. Di fatto, l'accesso diretto al cancello principale avviene direttamente da viabilità insistente su particella 341, su tracciato di circonvallazione di Piano. (**Foto n.ri 1, 2, 3, 4 e 5**). All'interno, è formato da un'area di piazzale, di mq. 3250 circa (**Foto n.ri 6, 7, 8, 9 e 10**); sul lato Est è posizionato un manufatto (**Edificio n° 1**), mentre, sul lato Ovest sono posizionati altri manufatti (**Edifici n° 2, n° 3, n° 4 e n° 5**); infine, sul lato Nord è posizionato un ulteriore manufatto (**Edificio n° 6**). Tutti costituiti con profilati di acciaio e lamiera grecate, ad un solo livello fuori terra, ma di altezze diverse, destinati ad accogliere differenti tipologie di attrezzature e/o materiali da lavorare e stoccare. Inoltre, il piazzale è suddiviso, a mezzo di un muro in prossimità dell'Edificio n° 6 e a mezzo di blocchi di calcestruzzo accatastati in modo regolare in prossimità degli altri edifici, così da ottenere differenti aree di lavoro, tutte funzionali all'attività di demolizione cui l'immobile è destinato.

L'appetibilità commerciale risulta buona per la vicinanza con l'abitato e per la carenza di offerta di beni similari sul mercato.



B.9 Edifici costituenti il lotto

Si fa riferimento, per l'individuazione all'interno del lotto, all'allegato Elaborato grafico.

B.9.1 Edificio n° 1: Superficie coperta: mq. 229 circa. È costituito da tre zone diverse: una tettoia più piccola (mt.5,90 x mt.3,25 e h = mt.3,05), una zona centrale più alta (mt.7,30 x mt.12,00 e h = mt.6,80) che ospita una vasca in calcestruzzo interrata (dimensioni interne mt.8,40 x mt.5,40 e profondità circa mt. 2,00), una zona più ampia ((mt.9,95 x mt.11,00 e h = mt.4,80). Non è riportato nell'originaria Concessione in sanatoria, ma se ne fa riferimento in una richiesta di Autorizzazione all'Amministrazione provinciale (Vedere punto B.12); è invece riportato nella planimetria catastale, come Planimetria "C".

B.9.2 Edificio n° 2: Superficie coperta: mq. 171 circa. È costituito da un unico locale (mt.6,35 x mt.22,50 e h = mt.4,50) delimitato sui lati da pareti in conci squadrati di pietra calcarea e sul prospetto principale da pannellature in polycarbonato. Non è riportato nell'originaria Concessione in sanatoria, né nella planimetria catastale, ma se ne fa riferimento in una richiesta di ampliamento e di Autorizzazione all'Amministrazione provinciale (Vedere punto B.12).

B.9.3 Edificio n° 3: Superficie coperta: mq. 101 circa. È costituito da un'unica zona coperta da una tettoia (mt.6,35 x mt.14,30 e h = mt.5,85); è delimitata sui lati da pareti in conci squadrati di pietra calcarea e sul prospetto principale in parte da pannellature in polycarbonato. Non è riportato nell'originaria Concessione in sanatoria, né nella planimetria catastale, ma se ne fa riferimento in una richiesta di ampliamento e di Autorizzazione all'Amministrazione provinciale (Vedere punto B.12).

B.9.4 Edificio n° 4: Superficie coperta: mq. 144 circa. È in effetti l'unico fabbricato chiuso, costituito da un unico locale (mt.6,50 x mt.20,30 e h = mt.3,50), con pareti in conci squadrati di pietra calcarea ed un portone metallico a due ante scorrevoli. È dotato anche di due finestroni sul prospetto principale, mentre presenta una porta verso l'Edificio n° 5 ed un finestrone verso l'Edificio n° 3. È conforme a quanto riportato nell'originaria Concessione in sanatoria e nella planimetria catastale, come Planimetria "B".

B.9.5 Edificio n° 5: Superficie coperta: mq. 118 circa. È costituito da un'unica zona coperta da una tettoia (mt.6,65 x mt.16,40 e h = mt.4,00); è delimitata sul davanti da un muretto basso per il tratto indicato come edificio "D" della planimetria catastale agli atti. È in parte ampliato rispetto alla originaria Concessione in sanatoria ed alla planimetria catastale, nella quale è indicato come Planimetria "A".

B.9.6 Edificio n° 6: Superficie coperta: mq. 64 circa. È costituito da un'unica zona coperta da una tettoia, alta mt. 4,20, in pianta a forma di trapezio rettangolo di basi pari a mt. 14,30 e mt. 12,00 ed altezza pari a mt. 4,40; è delimitata sul retro da un muro alto circa mt. 3,00, che costituiva il confine dell'originario sub. 1 della particella 339, poi fuso con la particella 168. Non è riportato nell'originaria Concessione in sanatoria, né nella planimetria catastale.

Ai fini della valutazione: a) la superficie delle aree coperte ammonta a mq. 827 circa;
b) la superficie netta delle aree scoperte ammonta a mq. 3250 circa.

B.10 Materiali ed impianti

Il lotto è recintato e munito di impianto di illuminazione. La muratura di recinzione è di altezza pari a circa mt. 3,00 ed è in conci squadrati di pietra calcarea. I cancelli sono metallici e di tipo scorrevole. Le strutture portanti dei vari edifici sono in profilati metallici, con evidenti segni di obsolescenza. Non è stata rinvenuta

documentazione attestante l'aggiornamento della pratica di Collaudo statico a seguito delle modifiche eseguite, rispetto all'agibilità rilasciata in data 14/05/1997. Anche se l'Autorizzazione di Agibilità n° 40 U.T. 1997 del 14/05/1997 fa riferimento a certificati di regolare esecuzione degli impianti, essi non sono disponibili, per cui l'eventuale aggiudicatario dovrà dispensare dall'obbligo di garantire la conformità degli impianti a corredo del bene e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

Mancano del tutto le dotazioni per ricovero e servizi del personale (bagni, spogliatoi, ecc.).

B.11 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente carente, con i lamierati di parete e di copertura in parte da sostituire, con costi dei quali si è tenuto conto nella stima effettuata; per il resto, trattandosi di spazi e manufatti adibiti ad uso industriale, le condizioni rientrano nella normale usura degli stessi.

B.12 Pratica edilizia e regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Agli atti dell'Archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Grottaglie, risulta rilasciata a _____, proprietario, giusta istanza di Condonò n° 363 del 01/03/1995 ex L. 724/94, la Concessione in Sanatoria n° 313 del 20/03/1997 per opere abusivamente realizzate; a questa seguì Autorizzazione di Agibilità n° 40 U.T. 1997 del 14/05/1997. Dai grafici di Concessione, risulta che gli immobili oggetto di concessione erano dislocati su un lotto di terreno, in Catasto al fg. 46 p.lla 339, del quale il bene staggito è oggi solo una porzione (il sub. 4 della medesima particella). Dei beni staggiti, risultano compresi nella Concessione n° 313 e con riferimento a quanto già descritto al punto B.9 - Edifici costituenti il lotto:

- a) L'Edificio n° 4;
- b) Una tettoia che era solo una porzione dell'attuale Edificio n° 5.

Successivamente, a nome della proprietaria _____, ma concessionaria _____, venne approvata in data 06/08/2001, col n° 372 una "Autorizzazione per ampliamento piazzale senza opere edilizie di pertinenza all'attività di autodemolizione sita in Grottaglie alla c.da Scasserba/Callara, distinta in Catasto al fg. 46 p.lle 339-168"; con detta Autorizzazione, veniva accorpata alla particella n° 339 la particella n° 168 per consentire l'ampliamento dei piazzali. Poiché le attività di autodemolizione nel frattempo divennero soggette a normativa particolare, che prevedeva Autorizzazione superiore rilasciata dai competenti Uffici dell'Amministrazione Provinciale di Taranto, da quella data, le pratiche venivano trasmesse a detti Uffici, per cui nell'archivio del Comune di Grottaglie si è rinvenuta solo qualche traccia di questo passaggio e di altre successive richieste analoghe, tra le quali quella di realizzazione della vasca interrata con copertura, descritto al punto B.9 - Edifici costituenti il lotto, come Edificio n° 1. Purtroppo tali richieste sono a nome della concessionaria _____, oggi fallita, e dunque, nonostante ricerca presso gli Uffici dell'Amministrazione Provinciale di Taranto, non ho potuto ottenere altre notizie.

In definitiva, non risultano autorizzati: gli Edifici n° 2, n° 3, n° 6 ed una parte dell'Edificio 5.

Tuttavia, tali difformità possono essere sanate, su presentazione di richiesta di Permesso di costruire in sanatoria e versamento di oneri e sanzioni, trattandosi sostanzialmente di semplici lamierati di copertura, senza volumetria e, soprattutto, funzionali e necessarie ad attività produttiva già in essere. Ho stimato l'ammontare dei costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia, tra oneri e spese tecniche, **pari a € 5.500,00**.

B.13 Agibilità

Come già detto, per il compendio edilizio, nel quale era compreso il bene pignorato, era stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità n° 40 U.T. 1997 del 14/05/1997, che, allo stato attuale, stanti le trasformazioni e la suddivisione del compendio, ritengo non abbia effettivo valore. A seguito di eventuale regolarizzazione della pratica edilizia, va presentata nuova Segnala Certificata di Agibilità ai sensi delle norme vigenti.

B.14 Superfici

In tabella vengono riportate, oltre alle **Aree di piazzale**, sia le **Superfici nette calpestabili** che le **Superfici coperte**, dei vari Edifici, in metri quadrati.

EDIFICI	Superficie netta	Superficie coperta	PIAZZALE
N° 1	mq. 215	mq. 229	Superficie complessiva
N° 2	mq. 143	mq. 171	
N° 3	mq. 91	mq. 101	
N° 4	mq. 132	mq. 144	
N° 5	mq. 109	mq. 118	
N° 6	mq. 58	mq. 64	
TOTALI	mq. 748	mq. 827	mq. 3.250

B.15 Confini

Il bene staggito confina catastalmente: a Ovest con la particella 197 del foglio di Mappa 46, a Nord con la strada vecchia Grottaglie-Montemesola, ad Est con la particella 343 del foglio di Mappa 46; a Sud con porzione di terreno identificata in Catasto al Foglio 46 Particella 339 Subalterno 2 (Bene comune non censibile).

B.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto Reale: Proprietà		Quota: 1/1	Data trascrizione pignoramento		01/06/2022
Lotto unico	Grottaglie, s.p. n° 74 Grottaglie/Montemesola, snc - località Scasserba, Catasto: foglio 46, particella 399, subalterno 4				
Pervenuto per	Rogante	Dati Atto	Trascrizioni		N° Reg. Gen. N° Reg. Part.
Atto di compravendita	Dott. Paola TROISE	17/03/2009 Rep.35568 Racc. 5232	1^ vendita	25/03/2009	7834 5092
			2^ vendita	25/03/2009	7835 5093
			Copia Atto: Allegato11		

B.17 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, **risulta nel possesso della Società esecutata.**

B.18 Vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente.

B.18.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

B.18.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

B.18.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuna**

B.18.1.3 Convenzioni matrimoniali/provved. assegnazione casa coniugale: **nessuna**

B.18.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: **nessuna**

B.18.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente

B.18.2.1 Iscrizioni contro: **nessuna**

B.18.2.2 Trascrizioni contro:

N°	DATA	REG. GEN / PART	TIPO ATTO	SOGGETTI	
				A FAVORE	CONTRO
1.	01/06/2022	15671 / 11587	Pignoramento immobiliare		
	Note: Atto Rep. 611 del 04/02/2022 notificato dall'UNEP della Corte di Appello di Lecce - Sezione distaccata di Taranto (Alleg.15)				
2.	28/06/2022	18303 / 13524	Decreto di sequestro conservativo		
	Note: Atto Rep. 541 del 23/06/2022 notificato dall'UNEP della Corte di Appello di Lecce - Sezione distaccata di Taranto (Alleg.16)				

B.18.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

B.18.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Vedasi quanto indicato al punto B.12.

B.18.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Vedasi quanto indicato al punto B.4 e al punto B.12.

B.18.4 Altre informazioni per l'acquirente: =====.

B.19 Documentazione verificata e Verifica allegato 2**B.19.1 Documentazione verificata:**

Lotto unico: s.p. Grottaglie per Montemesola, snc, comune di Grottaglie Foglio 46 particella 339 subalterno 4			
Provenienza	SI	Condono edilizio	SI
Planimetria attuale	SI	Atto locazione	assente
Planimetria catastale	SI	Estratto di matrimonio	=====
Planimetria di progetto	assente	Condizioni Atto matrimonio	=====

B.19.2 Verifica allegato 2:

Lotto unico: s.p. Grottaglie per Montemesola, snc, comune di Grottaglie Foglio 46 particella 339 subalterno 4			
N° Trascrizioni	SI	Certificazione ipotecaria	NO
Estratto di Mappa	SI	Certif. Destinazione Urbanistica	=====
Visura storica catastale	NO	Atto Notarile Storico Ventennale	SI

C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**C.1 Metodo e valore di stima**

Il metodo di stima condotto, per giungere al più probabile valore di mercato, è stato quello comparativo, attingendo ad informazioni attinte in zona presso Agenzie immobiliari e Professionisti. Non si è rinvenuta, invece, quotazione nella Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale dell'Agenzia delle Entrate. Ho appurato scarsa offerta sul mercato di beni simili e, di conseguenza, una discreta appetibilità, stante la caratteristica produttiva nello specifico settore delle autodemolizioni e demolizioni in genere. Si è proceduto, dunque, ad attenta valutazione, proprio alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali: configurazione, tipologia costruttiva e materiali, vetustà, ubicazione, facilità di accesso, conformazione e tipologia distributiva, vocazione della zona, presenza di attività di supporto, disponibilità di servizi, appetibilità. Ai fini di vendita, date le sue condizioni generali, e considerando tutto quanto già espresso, ritengo corretto effettuare un distinguo tra i Valori unitari da assegnare a:

- ✓ AREE DI PIAZZALE, pari a V.U.(PIAZZALI) = €/mq 14,00 (quattordici/00)
- ✓ SUPERFICI COPERTE DEGLI EDIFICI, pari a V.U.(EDIFICI) = €/mq 45,00 (quarantacinque/00)

C.2 Determinazione del Valore commerciale dell'immobile

Con riferimento alle Superfici riassunte nella tabella di cui al punto B.14, si ottiene la stima del Valore

commerciale dell'immobile:

	SUPERFICI	V.U.	VALORI
AREE DI PIAZZALE	mq. 3250	€/mq 16,00	€ 52.000,00
EDIFICI	mq. 827	€/mq 50,00	€ 41.350,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE			€ 93.350,00

C.3 Adeguamenti e correzione della stima

Valore commerciale V_0		€ 93.350,00
Detrazioni		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.c.)	10 % di V_0	€ 9.335,00
Spese ed oneri per regolarizzazione urbanistico/edilizie		€ 5.500,00
Decurtazione per stato di possesso	5% di V_0	€ 4.667,50
Spese condominiali	=====	
Decurtazione vincoli non eliminabili nel corso del procedimento	=====	
Valore ridotto V_R		€ 79.347,50

C.4 Valore definitivo (PREZZO A BASE D'ASTA)Si arrotonda il Valore ridotto $V_R = € 79.347,50$ al Valore definitivo del bene pignorato pari a:**LOTTO UNICO:****Prezzo a base d'asta: € 79.300,00**

(diconsi Euro Settantanovemilatrecento/00)



D. SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO

Immobile ad uso industriale (autodemolizioni e demolizioni in generale) costituito da piazzali e fabbricati sito in agro di Grottaglie, alla s.p. Grottaglie per Montemesola, snc, identificato in Catasto al foglio 46, particella 399, subalterno 4, piano terra, natura D/7, rendita catastale 978,00. Il lotto di terreno, su cui insiste, ha forma regolare e superficie pari a circa mq. 4.100 e confina, ad Ovest, con particella 197, mentre, sugli altri tre lati, è prospiciente a viabilità stradale: a Nord, Strada Vecchia Grottaglie-Montemesola; ad Est, strada interpoderale che insiste su particella 343; a Sud, strada di collegamento con s.p. n° 74 Grottaglie Montemesola, che insiste, in parte, su sub. 2 - particella 393 e, in parte, su particella 341. Il terreno è recintato e munito di n° 2 cancelli carrai posti sul confine Sud, uno principale più centrale ed uno secondario più a ovest, entrambi prospicienti la strada che conduce alla s.p. n° 74 Grottaglie Montemesola; lungo il confine a Nord insiste, inoltre, una porta metallica. Il piazzale interno ha una superficie di circa mq. 3.250 e su di esso si affacciano n° 6 manufatti in struttura metallica (profilati e lamiere) di varie altezze e superfici, dei quali solo uno è effettivamente uno spazio chiuso e definito, mentre gli altri cinque sono tettoie di copertura. Per alcuni manufatti venne rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (ex. Condonò L. 724/94) n° 313 del 20/03/1997 e di seguito, Certificato di Agibilità n° 40 U.T. 1997 del 14/05/1997; i manufatti hanno subito modifiche senza rilascio di titolo edilizio. Le difformità sono sanabili con esborso, con costi considerati nella determinazione del prezzo base. È attualmente occupato dalla Società esecutata. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con accessioni, dipendenze e pertinenze, quote di comproprietà su una striscia di terreno adibita a strada (Fg. 46, p.lla 339 sub. 2 – Bene comune non censibile), diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, come risultanti dalla legge e dai titoli.

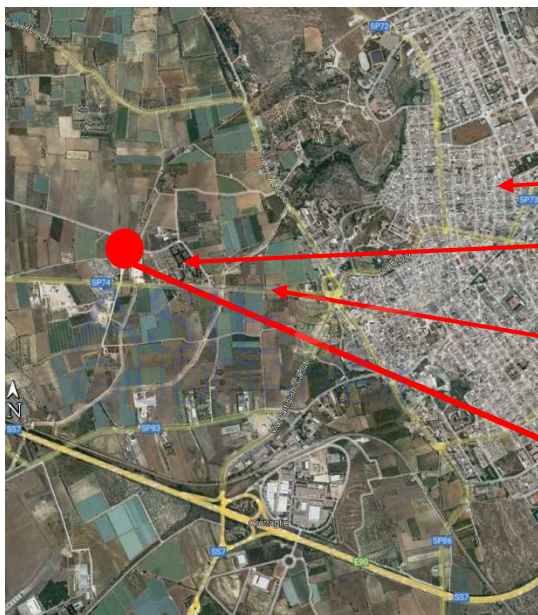
LOTTO UNICO:

Prezzo a base d'asta: € 79.300,00

(diconsi Euro **Settantanovemilatrecento/00**)



E. ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ortofoto 1:
Grottaglie (TA) – Località Scasserba
s.p. 74 Grottaglie-Montemesola snc

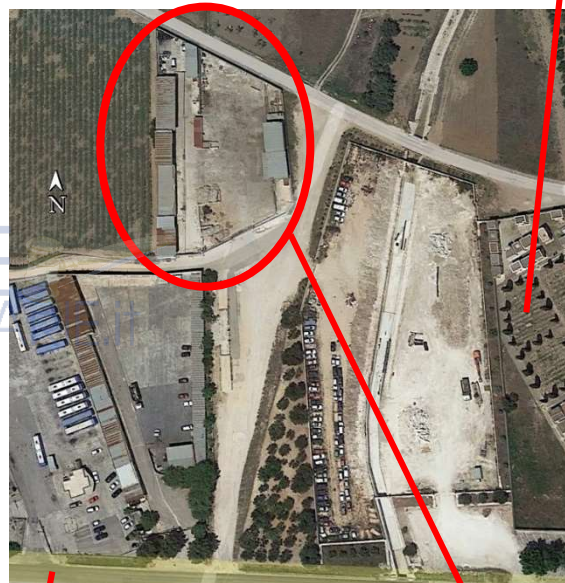
Abitato di Grottaglie

Cimitero urbano di Grottaglie

s.p. 74 Grottaglie - Montemesola

Immobile staggito

Ortofoto 2: Localizzazione immobile



Cimitero

s.p. 74 Grottaglie - Montemesola

Immobile staggito

Ortofoto 3: Localizzazione particolare
dell'intero lotto



Foto 1: Cancelli e muro di cinta verso NO



Foto 2: Cancelli e muro di cinta verso NE



Foto 3: Muro di cinta lati Sud e Sud-Est



Foto 4: Muro di cinta lato Sud-Est



Foto 5: Muro di cinta lati Nord e Nord-Ovest



Foto 6: Vista del piazzale dall'interno verso Sud





Foto 7: Particolare cancello dall'interno verso Sud



Foto 8: Particolare piazzale (Vista verso Est)



Foto 9: Piazzale ed Edificio 1 (Vista verso Est)



Foto 10: Vista del piazzale interno verso Nord



Foto 11: Edificio 1 (Vista verso Est)



Foto 12: Particolare Edificio 1 (Vista verso Est)





Foto 13: Particolare Edificio 1 (Vista verso Sud)



Foto 14: Particolare Edificio 1 (Vista verso Est)



Foto 15: Particolare piazzale (angolo a NE)



Foto 16: Edificio 2 (Vista verso Sud Ovest)



Foto 17: Edificio 2 (Vista verso Ovest)



Foto 18: Interno Edificio 2 (Vista verso Sud)





Foto 19: Interno Edificio 2 (Vista verso Nord)



Foto 20: Edificio 3 (Vista verso Ovest)



Foto 21: Particolare Edificio 3 (Vista verso Ovest)



Foto 22: Interno Edificio 3 (Vista verso Sud)



Foto 23: Edifici 3 e 4 (Vista verso SO)



Foto 24: Edificio 4 (Vista verso SO)





Foto 25: Interno Edificio 4 (Vista verso Sud)

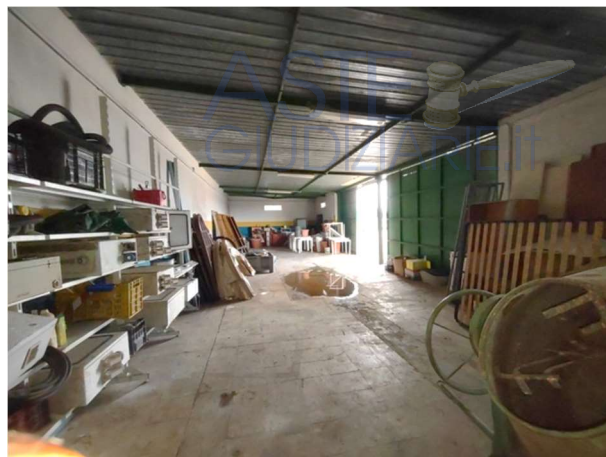


Foto 26: Interno Edificio 4 (Vista verso Nord)



Foto 27: Edificio 5 e cancello secondario verso Sud



Foto 28: Interno Edificio 5 (vista verso Sud)



Foto 29: Interno Edificio 5 (vista verso Nord)



Foto 30: Edifici 2 e 6 (vista verso Nord)





Foto 31: Edificio 6 - particolare (vista verso Nord)



Foto 32: Edificio 6 – generale (vista verso Est)



Foto 33: Area antistante Edificio 6 (vista verso N-NE)



F. INDICE ALLEGATI

Alleg.	Contenuto
01	Visura Camerale
02	Visura Catasto Fabbricati
03	Visura Catasto Terreni
04	Planimetria Catastale
05	Elaborato Planimetrico Catastale
06	Elenco immobili fabbricati
07	Estratto di mappa
08	Concessione edilizia in sanatoria
09	Agibilità
10	Atto notaio G Cito 10/11/1999
11	Atto notaio P. Troise 17/03/2009
12	Verbale di sopralluogo
13	Elaborato Grafico CTU
14	Ispezione ipotecaria 03/08/2023: Elenco Formalità
15	Trascrizione 01/06/2022: Verbale pignoramento
16	Trascrizione 28/06/2022: Decreto sequestro conservativo

Tanto in ossequio al mandato ricevuto. In fede

Taranto, 11 settembre 2023

l'Esperto del Giudice (C.T.U.)

(dott. ing. Giovanni LOSASSO)

