

- c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
- c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
- c₄) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

- d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;
- e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di SAN GIORGIO JONICO		
706/94		Immobile in San Giorgio Jonico, in via Mazzini, identificato in N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 392 subb. 1-2-3, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 04.50, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 739, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 03.98, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 740, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 01.50, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 741, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 03.00, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 742, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 03.00, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 743, in ditta [REDACTED]

	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 01.89, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 744, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 01.89, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 745, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 00.18, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 746, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 02.94, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 747, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 03.10, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 748, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 01.28, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 749, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 01.31, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 1144, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 01.96, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 1145, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 00.23, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 1146, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, località Serro, di are 75.32, identificato nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 87, in ditta [REDACTED]
	Immobile in San Giorgio Jonico, località Serro, identificato in N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 739, in ditta [REDACTED]

		Immobile in San Giorgio Jonico, in via Lecce, identificato in N.C.E.U. al foglio 12 p.lla 163 subb. 2-3-4-5, in ditta [REDACTED]
Comune di TARANTO		
706/94		Appartamento in Taranto, in via Cagliari, identificato in N.C.E.U. al foglio 244 p.lla 1063 sub. 19, in ditta PIERRI Irene.
		Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di are 01.42, identificato nel N.C.T. al foglio 213 p.lla 2, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di ha 03.87.40, identificato nel N.C.T. al foglio 213 p.lla 3, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di ha 02.90.10, identificato nel N.C.T. al foglio 213 p.lla 13, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di are 40.89, identificato nel N.C.T. al foglio 213 p.lla 67, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di ha 01.53.40, identificato nel N.C.T. al foglio 213 p.lla 88, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di ha 13.13.53, identificato nel N.C.T. al foglio 215 p.lla 5, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di are 21.50, identificato nel N.C.T. al foglio 215 p.lla 27, in ditta [REDACTED]
		Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di ha 01.28.85, identificato nel N.C.T. al foglio 215 p.lla 43, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di are 11.60, identificato nel N.C.T. al foglio 215 p.lla 44, in ditta [REDACTED]	

	Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di are 36.00, identificato nel N.C.T. al foglio 215 p.lla 45, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di are 16.80, identificato nel N.C.T. al foglio 215 p.lla 51, in ditta [REDACTED]
	Terreno in agro di Taranto, località S. Andrea, di ha 04.72.20, identificato nel N.C.T. al foglio 215 p.lla 52, in ditta [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

Trattandosi di una Procedura Esecutiva risalente al 1994 ed essendosi verificate diverse variazioni rispetto alla situazione patrimoniale originaria è stato redatto il capitolo successivo nel quale sono riportati le descrizioni e le localizzazioni dei beni, le autorizzazioni amministrative in forza delle quali sono stati realizzati, gli identificativi catastali attuali e le variazioni catastali effettuate.

Descrizione generale dei beni - situazione amministrativa situazione catastale

I beni pignorati del Procedimento Esecutivo n°706/94 sono ubicati parte in San Giorgio Jonico e parte in Taranto. Quattro edifici sono in San Giorgio Jonico; un appartamento e due aree edificabili sono in Taranto.

BENI NEL COMUNE DI SAN GIORGIO JONICO

1) EDIFICIO IN VIA LECCE ANGOLO VIA DE SIATI, composto da piano seminterrato, piano terra-rialzato e primo piano, comprendente complessivamente n°5 unità immobiliari come in appresso specificato:

- a) foglio 8 p.lla 163 sub. 2, appartamento al primo piano con ingresso di fronte nel ballatoio delle scale;
- b) foglio 8 p.lla 163 sub. 5, appartamento al primo piano con ingresso a destra nel ballatoio delle scale;
- c) foglio 8 p.lla 163 sub. 8, locale bar al piano terra;
- d) foglio 8 p.lla 163 sub. 9, locale commerciale al piano terra;

e) foglio 8 p.lla 163 sub. 10, locale deposito- autorimessa al piano seminterrato.

SITUAZIONE CATASTALE: esaminando la cartografia catastale riportata all'allegato 7/b relativa al foglio 12 di san Giorgio Jonico si evince che la particella 163 è ubicata all'esterno del centro abitato e che l'edificio è posizionato in corrispondenza delle particelle 191 e 205, evidenziate nella planimetria riportata all'allegato 7/c con un tratto verde. **Sarà necessario effettuare in catasto le dovute variazioni con procedura PREGEO per allineare le mappe.**

SITUAZIONE URBANISTICA: L'edificio risale agli anni '40, come risulta dalla documentazione amministrativa a corredo delle pratiche edilizie n°88/2000 e 71/2006 riportate rispettivamente agli allegati 9/d e 9/g e **come documenta l'attestato rilasciato dal Comune di San Giorgio Jonico, riportato all'allegato 7/e** presso l'Archivio del Comune di San Giorgio Jonico non è stata rintracciata la pratica edilizia con i grafici originari dell'immobile. Sono state, invece, acquisite le autorizzazioni riguardanti le variazioni di tutti i locali siti al piano terra ed al piano interrato effettuate in epoche più recenti e precisamente:

- a) **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°88/2000 del 05/09/2000**, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, riguardante il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra sito ad angolo tra la via Lecce e la via De Siati, di circa 40,00mq.
- b) **D.I.A PROT. 10541 DEL 03/09/2000** per la variante riguardante le vetrine su via De Siati;
- c) **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ prot. 1539 in data 12/02/2001** per l'intervento eseguito al piano terra con la citata Concessione Edilizia e la D.I.A. in variante;
- d) **PERMESSO DI COSTRUIRE N°71/2006** in variante alla C. E. n°88/2000 per cambio di destinazione d'uso da albergo a locale commerciale al piano terra-rialzato.
- e) **D.I.A. DEL 27/09/2007** (art. 22 D.P.R. 380/01) per modifiche interne ai locali commerciali di piano terra e cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa a piano interrato.
- f) **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ PROT. 1623 DEL 20/02/2009** riguardante tutti i locali di piano terra-rialzato identificati dai subalterni 8 e 9 della p.lla 163 al foglio 12 di San Giorgio Jonico. **Per l'agibilità dei locali al piano interrato dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione da parte del Comando Provinciale dei VV.F. di Taranto.**

Per gli appartamenti di primo piano, entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, gli aggiudicatari dovranno trasmettere al Comune di San Giorgio Jonico la documentazione tecnico-grafica con la richiesta di legittimazione sotto il profilo edilizio ed

urbanistico, dichiarando che non vi è traccia nell'archivio del Comune della pratica edilizia originaria, che altre porzioni dell'edificio di cui è parte l'alloggio, sono state oggetto di interventi autorizzati con Concessioni Edilizie n°88/2000 e 71/2006 e **specificando che la richiesta di legittimazione vale anche come richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii.**

Delle spese per la legittimazione/sanatoria, che gli immobili potranno conseguire ai sensi delle disposizioni vigenti, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

2) EDIFICIO IN VIA MAZZINI ANGOLO VIA G. DELEDDA, con ingressi dalla via Mazzini n. 69, 71 e 73, composto da piano terra e primo piano e comprendente due unità immobiliari come in appresso specificato:

- a) foglio 12 p.lla 1533 sub. 1, appartamento al primo piano;
- b) foglio 12 p.lla 1533 sub. 3, locale commerciale al piano terra;
- c) foglio 12 p.lla 1533 sub 2, vano scala, B.C.N.C.

SITUAZIONE CATASTALE: originariamente l'edificio era identificato dai subalterni 1, 2 e 3 della p.lla 392 del foglio 8 di San Giorgio J.

Con variazione del 20/02/2012 n°3457 per allineamento mappe la p.lla 392 era stata soppressa e variata in 1488; erano stati soppressi gli originari subalterni 1, 2 e 3 della p.lla 392 ed erano stati costituiti i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 della p.lla 1488, rappresentati nell'elaborato planimetrico riportato 5/c. Come è mostrato nello stesso elaborato planimetrico, i subalterni 1, 2 e 5 della p.lla 1488 erano stati fusi per formare il locale di piano terra identificato dal subalterno 6. Il subalterno 3 identificava l'appartamento di 1° piano ed il sub. 4 il vano scala (B.C.N.C.). **Con variazione d'ufficio n°21665 del 15/05/2014 (allegato 5/d) la p.lla 1488 è stata soppressa e variata in 1533 e sono stati costituiti gli attuali subalterni anzi elencati.**

SITUAZIONE URBANISTICA: Come documenta l'attestato rilasciato dal Comune di San Giorgio Jonico, riportato all'allegato 5/f, l'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n°166/1970 del 15/06/1970 rilasciata al sig. [REDACTED] della quale è stato rintracciato solo il foglio della autorizzazione amministrativa. In detto attestato si legge che presso l'Archivio dell'U.T.C. di San Giorgio Jonico non sono stati reperiti i grafici del progetto approvato. E' stata, invece acquisita tutta la documentazione amministrativa riguardante le variazioni apportate al piano terra e più precisamente:

- a) CONCESSIONE EDILIZIA N°65/07 DEL 23/06/2010 per ricavare due locali aventi destinazione d'uso commerciale;
- b) S.C.I.A. DEL 29/06/2011 PROT. 290 IN VARIANTE ALLA C.E. 65/07 per la fusione dei due locali commerciali e la realizzazione di tramezzature interne per ricavare il locale at-

tualmente adibito a ristorante-pizzeria. La [REDACTED] è stata presentata a nome del sig. [REDACTED] quale amm.re unico della soc. [REDACTED] che attualmente conduce in locazione il bene.

c) AGIBILITÀ n°452 del 22/07/2011 relativamente al locale di piano terra identificato dal sub. 6 della p.lla 392 ed Autorizzazione per la somministrazione di cibi e bevande.

Per L'appartamento di primo piano, entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune di San Giorgio Jonico la documentazione tecnico-grafica con la richiesta di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dichiarando che l'intero edificio di cui è parte il bene è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n°166/1970, che presso l'archivio del Comune non vi è traccia della pratica edilizia, che il piano terra dell'edificio è stato oggetto di interventi autorizzati con Concessione Edilizia n°65/07 e che è dotato di Agibilità n. 452/2011 e **specificando che la richiesta di legittimazione vale anche come richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii.**

Delle spese per la legittimazione/sanatoria, che gli immobili potranno conseguire ai sensi delle disposizioni vigenti, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

3) COMPENDIO IMMOBILIARE IN VIA SERRO: il compendio immobiliare di via Serro comprende un fabbricato in cemento armato avente dimensioni in pianta di 9,10m x 44,75m, **distinto nel N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 739 sub. 1**, insistente su un'area di pertinenza identificata nel N.C.T. **al foglio 8 dalle p.lle 739 di 2.059,00mq catastali, 1284 di 224,00mq catastali, 1286 di 214,00mq catastali, 745 di 189,00mq catastali e 749 di 128,00mq catastali per una superficie complessiva di 2.814,00mq catastali**, due depositi ricavati **nella p.lla 749 di 21,85mq e 19,80mq e due porzioni di porticato ricadenti nelle particelle 1284 e 1286. All'edificio si dovrà accedere dal cancello ubicato in corrispondenza della p.lla 745 e non da quello ricavato in corrispondenza della particella 89 del foglio 8 perché esclusa dal pignoramento.**

BENI ESCLUSI DALLA STIMA: dalla stima saranno escluse la p.lla 746, che attualmente concorre alla formazione della sede stradale di via Serro, e le p.lle 1144, 1145 e 1146 di complessivi 350,00mq, perché individuano spazi pubblici per il passaggio di sottoservizi, come recita il Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3/a

SITUAZIONE URBANISTICA: Per l'edificio sito in località Serro alla via Serro S.n.c. è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n°136 del 08/06/2066**, a conclusione del procedimento amministrativo iniziato con la richiesta di **Condono Edilizio prot. 3264 del 01/03/1995 ai sensi della L. 724/94. L'immobile è privo di agibilità.**

La predetta Concessione 136/2006 ha anche sanato l'edificio non pignorato identificato in

catasto al foglio 8 dalle p.lle 88 e 89, ubicato rispetto a quello oggetto di stima nella parte a levante. Dal confronto tra il grafico scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi, riportato all'allegato 1/e, e quello allegato alla predetta Concessione Edilizia risulta evidente che i porticati degli edifici delle p.lle non pignorate 88 e 89 invadono parte delle particelle pignorate 745, 749, 1284 e 1286 ed i due vani condonati ricadono nella p.lla 749.

All'uopo è stata redatta apposita tavola grafica, riportata all'allegato 1/c, nella quale sono illustrati i luoghi oggetto di indagine. In detta tavola sono rappresentati:

- a) **la particella 745, pignorata, invasa dal porticato, colorato di rosa, dell'edificio non pignorato;**
- b) **la p.lla 749 colorata di verde, pignorata, nella quale sono ubicati due vani condonati dell'edificio non pignorato ed una porzione di porticato condonata nella parte a ponente;**
- c) **la p.lla 1284, interessata dalla porzione di porticato condonato colorata di celeste;**
- d) **la p.lla 1286, interessata dalla porzione di porticato condonato colorata di celeste.**

Nel grafico con una freccia colorata di rosso è rappresentato l'ingresso ai beni pignorati. L'accesso attuale, rappresentato con la freccia colorata di blu, non dovrà più essere utilizzato perché conduce ai beni non pignorati. Dovranno essere demolite le recinzioni esistenti, colorate di giallo, che delimitano una parte delle aree di pertinenza e la tettoia ubicata nell'angolo a sud-ovest della p.lla 739. Dovrà, altresì, essere chiusa la porta di comunicazione tra il vano ubicato nella p.lla 749 e quello ubicato nella p.lla 88 non pignorata e le finestre dei due vani a ponente della p.lla 88 che affacciano sul porticato realizzato sulla p.lla 749. Dovrà, infine, essere realizzata una recinzione che separi le aree pignorate da quelle non pignorate indicata con una linea nera continua nel grafico riportato all'allegato 1/c.

4) SUOLO IN LOCALITÀ SERRO: trattasi di un suolo esteso 7.532,00mq catastali distinto nel N.C.T. al foglio 8 dalle p.lle 1399 di 4.104,00mq e 1096 di 3.428,00mq, derivate dal frazionamento della originaria p.lla 87 di 7.532,00mq.

Dallo stralcio catastale, sull'area identificata in catasto al foglio 8 di San Giorgio Jonico dalla particella 1399, si rileva la presenza un fabbricato che in realtà non esiste. Si dovrà procedere in Catasto ad effettuare le dovute variazioni.

SINTESI STORICA: *I beni pignorati in località Serro, come si legge nella Certificazione Notarile, sono identificati al foglio 8 dalle particelle*

- 739, di are 04.50;*
- 740, di are 03.98 (soppressa e fusa alla p.lla 739);*
- 741, di are 01.50 (soppressa e fusa alla p.lla 739);*
- 742, di are 03.00 (soppressa e fusa alla p.lla 739);*

- 743, di are 03.00 (soppressa e fusa alla p.lla 739);
- **744, di are 01.89 (divenuta attualmente 1284 per allineamento mappe);**
- **745, di are 01.89;**
- 746, di are 00.18 (utilizzata per l'ampliamento della sede stradale di via Serro);
- 747, di are 02.94 (soppressa e fusa alla p.lla 739);
- **748, di are 03.10 (divenuta attualmente 1286 per allineamento mappe);**
- **749, di are 01.28;**
- 1144, di are 01.31 (espropriata - individua spazi pubblici per sottoservizi);
- 1145, di are 1.96 (espropriata - individua spazi pubblici per sottoservizi);;
- 1146, di are 00.23 (espropriata - individua spazi pubblici per sottoservizi);;
- **87, di are 75.32 (frazionata nelle p.lla 1399 di 4.104,00mq e 1096 di 3.418,00mq).**

Con mappale del 19/07/1999 n°1479/99, in atti dal 20/09/1999, per l'accatastamento del deposito, le particelle catastali 740, 741, 742, 743 e 747 furono sopresse e fuse alla particella 739, la cui superficie dagli originari 450,00mq è diventata di 2.059,00mq.

Per la formazione del Lotto n°1, oltre alla particella 739, sono state utilizzate le particelle 745, 749, 744, divenuta oggi 1284 per allineamento mappe, e 748, divenuta oggi 1286 per allineamento mappe.

La particella 746 di 18,00mq ha contribuito alla formazione della sede stradale di via Serro e, pertanto, è stata esclusa dalla stima.

Tutte le particelle anzi elencate sono scaturite dalla originaria particella 87 di Ha 1.07.14, con frazionamento n°2 del 08/01/1981, in atti dal 01/03/1993.

Da detto frazionamento è scaturita anche la particella originaria 87 di 7.532,00mq.

Con frazionamento e mappale del 06/07/1988, in atti dal 12/10/2000, la particella 87 pignorata è stata frazionata nelle attuali particelle 1399 di 4.104,00mq e 1096 di 3.418,00mq.

Si è trattato di una variazione catastale errata ed inutile in quanto l'edificio inserito nella particella 1399 è il duplicato "inesistente", che dovrà essere rimosso, di quello già accatastato nella p.lla 739.

Per il lotto di via Serro sono state redatte apposite planimetrie catastali dedicate, riportate agli allegati 2/a e 2/b, nelle quali sono state individuate tutte le particelle che lo costituiscono, sia quelle originarie, colorate di azzurro, che quelle attuali, indicate in nero e tratteggiate di rosso.

BENI NEL COMUNE DI TARANTO

5) Quota di proprietà pari a 52/180 dell'appartamento al 5° piano del fabbricato sito alla via Cagliari n°44, distinto nel N.C.E.U. al foglio 244 dal sub. 19 della p.lla 1063.

SITUAZIONE URBANISTICA: l'alloggio è stato realizzato a seguito di autorizzazione amministrativa del 20/01/1954 rilasciata al sig. ██████████ e successivamente completata dal sig. ██████████. All'autorizzazione amministrativa ha fatto seguito la **Dichiarazione di Abitabilità n°982 del 28/08/1961.**

DIFFORMITA: dal confronto tra i grafici allegati all'autorizzazione amministrativa e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità.

6) SUOLO IN AGRO DI TARANTO, loc. Sant'Andrea, nei pressi del 2° seno del Mar Piccolo, esteso complessivamente Ha 10.13.79, rientrante per 25.950,00mq catastali nelle zone residenziali di espansione di tipo "A" e "B" e per i restanti 75.429,00mq catastali nelle zone a verde, strade di P.R.G. e marginalmente nella zona Parchi Giochi e Sports e nella zona di interesse collettivo "sanitaria" - attrezzature di interesse collettivo; condotto a seminativo per Ha 9.91.79 ed ad uliveto per are 22.00.

Distinto nel N.C.T. al foglio 213 dalle particelle 2, 3, 13, 67 e 88. Nel suolo sono presenti tre piccoli fabbricati rurali due dei quali in precarie condizioni statiche da demolire.

7) SUOLO IN AGRO DI TARANTO, loc. Sant'Andrea, nei pressi del 2° seno del Mar Piccolo, esteso complessivamente Ha 20.00.48, rientrante per 41.000,00mq nella zona Parchi Giochi e Sports, per 103.970,00mq nella zona di interesse collettivo "sanitaria" e per i restanti 55.078,00mq nelle zone a verde, strade di P.R.G. e marginalmente nella zona di espansione di tipo "B" e nella zona Ferroviaria, attualmente condotto a seminativo per Ha 12.32.00, ad uliveto per Ha 7.57.68, a vigneto per are 10.80. **Distinto nel N.C.T. al foglio 215 dalle particelle 5, 27, 43, 44, 45, 51 e 52.**

Catasto terreni - Dati aggiornati						
Fg.	P.lle	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
Comune di SAN GIORGIO JONICO						
8	745	Mandorleto	2	are 01.89	€ 0,54	€ 0,44
8	746	Mandorleto	2	are 00.18	€ 0,05	€ 0,04
8	749	Mandorleto	2	are 01.28	€ 0,36	€ 0,30
8	1144	Mandorleto	2	are 01.31	€ 0,37	€ 0,30
8	1146	Mandorleto	2	are 00.23	€ 0,07	€ 0,05
8	1284	Mandorleto	2	are 02.24	€ 0,64	€ 0,52

8	1286	Mandorleto	2	are 02.14	€ 0,61	€ 0,50
8	1096	Mandorleto	2	are 34.28	€ 9,74	€ 7,97
In ditta: ██████████ livellario, Comune di San Giorgio J., diritti del concedente						
8	739	Ente Urbano		are 20.59		
8	1399	Ente Urbano		are 41.04		

Fg.	P.lle	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
Comune di TARANTO						
213	2	Seminativo	5	Ha 1.42.00	€ 25,67	€ 29,33
213	3	Seminativo arbor.	4	Ha 3.87.40	€ 110,04	€ 100,04
213	13	Seminativo	4	Ha 2.90.10	€ 89,89	€ 67,42
213	67	Seminativo	4	are 18.89	€ 5,85	€ 4,39
		Uliveto	3	are 22.00	€ 6,82	€ 5,11
213	88	Seminativo	4	Ha 1.53.40	€ 47,53	€ 35,65

In ditta: ██████████						
215	5	Seminativo	4	Ha 6.87.22	€ 212,95	€ 159,71
		Uliveto	4	Ha 6.26.31	€ 113,21	€ 129,38
215	27	Uliveto	4	are 10.70	€ 1,93	€ 2,21
		Vigneto	1	are 10.80	€ 26,77	€ 10,04
215	43	Seminativo	4	Ha 1.28.85	€ 39,93	€ 29,95
215	44	Seminativo	4	are 06.20	€ 1,92	€ 1,44
		Uliveto	4	are 05.40	€ 0,98	€ 1,12
215	45	Seminativo	4	are 08.50	€ 2,63	€ 1,98
		Uliveto	4	are 27.50	€ 4,97	€ 5,68
215	51	Uliveto	3	are 16.80	€ 5,21	€ 3,90
215	52	Uliveto	4	are 70.97	€ 12,83	€ 14,66

		Seminativo	4	are 01.23	€ 124,33	€ 93,25
In ditta: [REDACTED]						

<i>Catasto urbano - Dati aggiornati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di SAN GIORGIO JONICO</i>							
2	8	1488	3	A/3	4	8 vani	€ 764,36
3	8	1488	6	C/1	2	154 mq	€ 2.672,35
In ditta: [REDACTED]							
1	8	739	1	D/1			€ 1.890,23
In ditta: [REDACTED]							
4	12	163	2	A/3	2	4,5 vani	€ 302,13
5	12	163	5	A/2	2	8,5 vani	€ 877,98
6	12	163	9	C/1	2	209 mq	€ 3.626,77
7	12	163	8	C/1	2	109 mq	€ 1.891,47
7	12	163	10	C/6	2	167 mq	€ 439,87
In ditta: [REDACTED]							
<i>Comune di TARANTO</i>							
8	244	1707	19	A/3	2	4,5 vani	€ 395,09
In ditta: [REDACTED] per 52/180 indivisi ciascuno, [REDACTED] [REDACTED] per 24/180 indivisi.							

Sopralluoghi

I sopralluoghi hanno avuto inizio il giorno 29/10/2013, come comunicato con lettera raccomandata A.R. alle parti, presso i beni siti in San Giorgio Jonico alla via Lecce n°110. All'appuntamento era presente il sig. [REDACTED] figlio dei debitori esecutati, il quale ha coadiuvato il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Le operazioni sono poi proseguite il giorno 04 novembre in San Giorgio Jonico presso l'alloggio di via Mazzini, ad angolo con via Deledda, e presso il capannone sito alla via Serro. Il giorno 06 novembre sono state concluse le operazioni di rilievo del capannone sito in San Giorgio Jonico alla via Serro.

Il quarto sopralluogo, effettuato il giorno 12 novembre, ha riguardato l'alloggio in Taranto al 5° piano dell'edificio sito in via Cagliari n°44. A questo sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] coniuge della sig.ra [REDACTED], comproprietaria

dell'immobile. Il quinto ed ultimo sopralluogo è stato effettuato in data 17/11/2013 per visionare e fotografare i terreni siti in agro di Taranto, in loc. San Andrea, nei pressi del 2° seno di Mar Piccolo. All'appuntamento era presente il sig. ██████████, figlio del debitore esecutato. Il tutto come da Verbali riportati all'allegato 14.



Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti lotti di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di SAN GIORGIO JONICO</i>		
706/94	1	Proprietà superficaria del compendio immobiliare in San Giorgio Jonico, alla via Serro s.n.c., composto da un capannone di 370,17mq utili, due depositi di 19,80mq e 21,85mq, porzioni di porticato per complessivi 131,09mq allocati in un'area di pertinenza, comprensiva delle aree di sedime degli edifici di 2.814,00mq catastali e da un suolo di 7.532,00mq. L'area di pertinenza ed il suolo sono in utile dominio.
706/94	2	Piena proprietà dell'alloggio in San Giorgio Jonico alla via Mazzini n°71, posto ivi al 1° piano, composto da ingresso-disimpegno, salone, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie utile di 165,47mq, oltre a tre balconi per complessivi 48,49mq. Distinto nel N.C.E.U. al foglio 8 dal sub. 1 della particella 1533.



706/94	3	Piena proprietà del locale commerciale di 156,18mq, attualmente adibito a ristorante – pizzeria, in San Giorgio Jonico, posto ivi al piano terra, con ingressi dai civici nn° 69 e 73 di via Mazzini, composto da due ampi vani per il pubblico, cucina, due disimpegno e due gruppi di servizi igienici, oltre ad un cortile di 41,00mq. Distinto nel N.C.E.U. al foglio 8 dal sub. 3 della particella 1533.
706/94	4	Piena proprietà dell'alloggio in San Giorgio Jonico, alla via Lecce n°112, posto ivi al 1° piano con ingresso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, due camere ed un bagno, per una superficie utile di 87,55mq, oltre a due balconi per complessivi 25,35mq. Distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 dal sub. 2 della particella 163.
706/94	5	Piena proprietà dell'alloggio in San Giorgio Jonico, alla via Lecce n°112, posto ivi al 1° piano, con ingresso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da cucina, soggiorno, cinque camere e quattro bagni, per una superficie utile di 165,47mq, oltre a tre balconi per complessivi 8,39mq ed un terrazzo esteso 62,67mq. Distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 dal sub. 5 della particella 163.
706/94	6	Piena proprietà del locale commerciale attualmente adibito a Bar in San Giorgio Jonico, alla via Lecce n°114 angolo via De Siatì, composto da due ampi vani, posti su due livelli collegati da una scala interna, ed un gruppo di servizi igienici divisi per sesso, per una superficie utile complessiva di 197,39mq. Distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 dal sub. 9 della particella 163.

706/94	7	<p>Piena proprietà del compendio immobiliare in San Giorgio Jonico, alla via Lecce 108, comprendente un locale commerciale di 105,71mq, adibito attualmente ad autosalone, completo di soppalco di 15,53mq e di cortile ad uso esclusivo di 25,54mq ed un deposito seminterrato di 156,83mq con accesso dal civico 110 della stessa via. Distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 dai subb. 8 e 10 della particella 163.</p>
706/94	8	<p>Piena proprietà dei 52/180 indivisi dell'alloggio in Taranto alla via Cagliari n°144, posto ivi al 5° piano, con ingresso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere ed un bagno, per una superficie utile di 98,84mq, oltre a due balconi per complessivi 9,87mq. Distinto nel N.C.E.U. al foglio 244 dal sub. 19 della particella 1707.</p>
706/94	9	<p>Piena proprietà del suolo in agro di Taranto, loc. Sant'Andrea, nei pressi del 2° seno del Mar Piccolo, esteso complessivamente Ha 10.13.79, rientrante per 25.950,00mq catastali nelle zone residenziali di espansione di tipo "A" e "B" e per i restanti 75.429,00mq catastali nelle zone a verde, strade di P.R.G. e marginalmente nella zona Parchi Giochi e Sports e nella zona "sanitaria" - attrezzature di interesse collettivo; condotto a seminativo per Ha 9.91.79 ed ad uliveto per are 22.00. Distinto nel N.C.T. al foglio 213 dalle particelle 2, 3, 13, 67 e 88. Nel suolo sono presenti tre fabbricati rurali, due dei quali sono da demolire perché versano in precarie condizioni statiche.</p>

706/94	10	<p>Piena proprietà del suolo in agro di Taranto, loc. Sant'Andrea, nei pressi del 2° seno del Mar Piccolo, esteso complessivamente Ha 20.00.48, rientrante per 41.000,00mq nella zona Parchi Giochi e Sports, per 103.970,00mq nella zona di interesse collettivo "sanitaria" e per i restanti 55.078,00mq nelle zone a verde, strade di P.R.G. e marginalmente nella zona di espansione di tipo "B" e nella zona Ferroviaria, attualmente condotto a seminativo per Ha 12.32.00, ad uliveto per Ha 7.57.68, a vigneto per are 10.80. Distinto nel N.C.T. al foglio 215 dalle particelle 5, 27, 43, 44, 45, 51 e 52. Nel suolo è presente un piccolo fabbricato rurale da demolire perché versa in precarie condizioni statiche.</p>
--------	----	--

<i>Catasto terreni – Lotti reindividuati</i>							
Lotto	Fg.	P.lle	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>							
1	8	745	Mandorleto	2	are 01.89	€ 0,54	€ 0,44
1	8	749	Mandorleto	2	are 01.28	€ 0,36	€ 0,30
1	8	1284	Mandorleto	2	are 02.24	€ 0,64	€ 0,52
1	8	1286	Mandorleto	2	are 02.14	€ 0,61	€ 0,50
1	8	1096	Mandorleto	2	are 34.28	€ 9,79	€ 7,97
In ditta: ██████████ livellario, Comune di San Giorgio J., diritti del concedente							
1	8	739	Ente urbano		are 20.59		
1	8	1399	Ente urbano		are 41.04		
<i>Comune di Taranto</i>							
9	213	2	seminativo	5	Ha 1.42.00	€ 25,67	€ 29,33
9	213	3	seminativo arbor.	4	Ha 3.87.40	€ 110,04	€ 100,04
9	213	13	Seminativo	4	Ha 2.90.10	€ 89,89	€ 67,42

9	213	67	Seminativo uliveto	4 3	are 18.89 are 22.00	€ 5,85 € 6,82	€ 4,39 € 5,11
9	213	88	Seminativo	4	Ha 1.53.40	€ 47,53	€ 35,65
In ditta: ██████████							
10	215	5	Seminativo Uliveto	4 4	Ha 6.87.22 Ha 6.26.31	€ 212,95 € 113,21	€ 159,71 € 129,38
10	215	27	Uliveto Vigneto	4 1	are 10.70 are 10.80	€ 1,93 € 26,77	€ 2,21 € 10,04
10	215	43	Seminativo	4	Ha 1.28.85	€ 39,93	€ 29,95
10	215	44	Seminativo Uliveto	4 4	are 06.20 are 05.40	€ 1,92 € 0,98	€ 1,44 € 1,12
10	215	45	Seminativo Uliveto	4 4	are 08.50 are 27.50	€ 2,63 € 4,97	€ 1,65 € 5,68
10	215	51	Uliveto	3	are 16.80	€ 5,21	€ 3,90
10	215	52	Seminativo Uliveto	4 4	are 70.97 are 01.23	€ 12,83 € 124,33	€ 14,66 € 93,25
In ditta: ██████████							

BENI ESCLUSI DALLA STIMA							
Comune di San Giorgio Jonico							
	8	746	Mandorleto	2	are 00.18	€ 0,05	€ 0,04
	8	1144	Mandorleto	2	are 01.31	€ 0,37	€ 0,30
	8	1146	Mandorleto	2	are 00.23	€ 0,07	€ 0,05
	8	1145	Mandorleto	2	Are 01.96	€ 0,56	€ 0,46

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di San Giorgio Jonico							
1	8	739	1	D/1			€ 1.890,23
2	8	1533	1	A/3	4	8 vani	€ 764,36
3	8	1533	3	C/1	2	154 mq	€ 2.672,35
In ditta: ██████████							
4	12	163	2	A/3	2	4,5 vani	€ 302,13
5	12	163	5	A/2	2	8,5 vani	€ 877,98

6	12	163	9	C/1	2	209 mq	€ 3.626,77
7	12	163	8	C/1	2	109 mq	€ 1.891,47
7	12	163	10	C/6	2	167 mq	€ 439,87
In ditta: [REDACTED]							
<i>Comune di TARANTO</i>							
8	244	1707	19	A/3	2	4,5 vani	€ 395,09
In ditta: [REDACTED], per 52/180 indivisi ciascuno, [REDACTED] [REDACTED], per 24/180 indivisi.							



***Lotto n°1 – Capannone e due depositi con aree
di pertinenza,***

in San Giorgio Jonico, via Serro s.n.

N.C.E.U. Fg. 8 p.lla 739 sub. 1, (allegati 1 - 4)

N.C.T. Fg. 8 p.lla 739, 745, 749, 1284, 1286, 1399, 1096

Descrizione sintetica: proprietà superficiaria del compendio immobiliare in San Giorgio Jonico alla via Serro s.n., composto da un capannone di 370,17mq utili con due depositi di 19,80mq e 21,85mq allocati in un'area di pertinenza, comprensiva delle aree di sedime degli edifici, di 2.814,00mq catastali e da un suolo di 7.532,00mq.

Caratteristiche zona (all. 1/a-b)

Il compendio immobiliare ricade nella zona denominata “Serro”, posta nella periferia occidentale del centro abitato di San Giorgio Jonico e raggiungibile dalla via Serro che è la prima traversa a sinistra che si incontra entrando nel centro abitato di San Giorgio venendo da Taranto. **La localizzazione del bene ed i percorsi da seguire per raggiungerlo sono rappresentati con il colore rosso nella planimetria riportata all'allegato 1/a.** La zona è caratterizzata da un'edilizia molto rada a carattere misto residenziale, industriale e commerciale ed è dotata delle principali urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante dell'AQP e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti(all. 1/b).

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

- I L CAPANNONE ED I DEPOSITI -

Una porzione del compendio immobiliare in descrizione comprende un capannone di 370,17mq, ubicato nella p.lla 739, due locali, rispettivamente di 19,80mq e 21,85mq alti 2,60mt ed una porzione di porticato di circa 23,55mq ricadenti nella particella 749, un porticato di 53,34mq ubicato nella p.lla 745 e due porzioni di porticato ciascuna di 27,10mq ubicate nelle particelle 1284 e 1286. Il capannone e le porzioni di edifici sono allocati all'interno di un'area di pertinenza, comprensiva delle aree di sedime dei depositi, di 2.814,00mq catastali completamente recintata distinta in Catasto al foglio 8 di San Giorgio J. dalle particelle 739 di are 20.59, 1284 di are 02.24, 1286 di are 02.14, 745 di are 01.89

e 749 di are 01.28. **Tutte le aree sulle quali insistono i beni sono in utile dominio.** Come documentano le foto riportate di seguito ed i grafici contenuti negli allegati 1/c, 1/d ed 1/e, il capannone ha dimensioni in pianta di 44,75m x 9,10m, comprende una parte avente altezza utile di 4,43mt ed una parte, di più modeste dimensioni, avente altezza utile di 2,25mt dove sono ricavati due bagni: ad uno si accede dall'interno del capannone ed al secondo dall'esterno. Il capannone ed i due locali ricavati nella particella 749 sono attualmente utilizzati come depositi. **Al compendio immobiliare si accederà dal cancello ubicato in corrispondenza della p.lla 745.**

Com'è specificato nella planimetria riportata **all'allegato 1/c**, dovranno essere demolite le attuali recinzioni colorate di giallo che delimitano una parte delle aree di pertinenza e la tettoia ubicata nell'angolo a sud-ovest della p.lla 739. Dovrà, inoltre, essere realizzata una recinzione che separi le aree pignorate da quelle non pignorate indicata con una linea nera continua nel predetto grafico. Infine, come indicato nella pianta riportata all'allegato 1/e, dovrà essere chiusa la porta di comunicazione tra il vano ubicato nella p.lla 749 e quello ubicato nella p.lla 88 non pignorata e le finestre dei due vani a ponente della p.lla 88 che affacciano sul porticato realizzato sulla p.lla 749.



FOTO 1 – via Serro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 2 – p.lla 745 e porticato condonato da accatastare



FOTO 3 – p.lle 1284/1286 e porticato condonato da accatastare



FOTO 4 – p.lla 749, deposito da accatastare



FOTO 5 – p.lla 739



FOTO 6/7 – capannone su p.lla 739





FOTO 8 – capannone su p.lla 739

Finiture ed impianti

Il capannone è rifinito con pavimento in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile rifinito a stucco e tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato ed all'esterno sono montati infissi in metallo completi di serrande avvolgibili in acciaio zincato. L'unità immobiliare è provvista solo di impianto elettrico e non risulta essere allacciata ai pubblici servizi presenti nella zona. Analoghe finiture presentano i due depositi e le porzioni di porticato.

- IL SUOLO -

La restante porzione del compendio immobiliare è costituito da un suolo, **in utile dominio**, privo di recinzione avente estensione catastale complessiva di **are 75.32**, forma rettangolare allungata in direzione est-ovest ed identificato in Catasto al foglio 8 dalle particelle 1096 di 3.428,00mq e 1399 di 4.104,00mq. **Dallo stralcio catastale, riportato all'allegato 2/d, si rileva sull'area in descrizione la presenza un fabbricato in corrispondenza della particella 1399 del foglio 8 di San Giorgio Jonico che in realtà non esiste.** Si dovrà procedere in Catasto ad effettuare le dovute variazioni. **Come è specificato nel certificato di destinazione urbanistica riportato all'allegato 3/a ed illustrato negli estratti di mappa riportati agli allegati 2/a e 2/b le p.lle 1144, 1145 (già espropriata e attualmente di proprietà dell'AQP, all. 2/c) e 1146 di complessivi 350,00mq del foglio 8 concorrono alla formazione della viabilità di piano ed al passaggio di sottoservizi e pertanto non sono state stimate. Anche la p.lla 746 di 18,00mq, che concorre attualmente alla formazione della sede stradale di via Serro, è stata esclusa dalla stima.**



FOTO 9/10 – suolo identificato dalle p.lle 1399 e 1096

Confini

Il compendio immobiliare confina a nord con proprietà [redacted] a est con proprietà Pepe e via Serro ed a sud con proprietà [redacted]

<i>Catasto terreni (all. 2/c), prima porzione</i>						
Fg.	P. lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
<i>Comune di SAN GIORGIO JONICO</i>						
8	745	mandorleto	2	Are 01.89	€ 0,54	€ 0,44
In ditta: Comune di San Giorgio Jonico, diritto del concedente, [redacted], livellario						
8	749	mandorleto	2	Are 01.28	€ 0,36	€ 0,30
In ditta: Comune di San Giorgio Jonico, diritto del concedente, [redacted], livellario						
8	1284	mandorleto	2	Are 02.24	€ 0,64	€ 0,52
In ditta: Comune di San Giorgio Jonico, diritto del concedente, [redacted], livellario						
8	1286	mandorleto	2	Are 02.14	€ 0,61	€ 0,50
In ditta: Comune di San Giorgio Jonico, diritto del concedente, [redacted], livellario						
8	739	Ente urbano		Are 20.59		

NOTA: dovranno essere accatastate le porzioni di edificio presenti sulle particelle 745, 749, 1284 e 1286 del foglio 8 del Comune di San Giorgio Jonico.

<i>Catasto urbano (all.2/c), prima porzione</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di SAN GIORGIO JONICO</i>							
	8	739	1	D/1			€ 1.890,23
In ditta: XXXXXXXXXX							

<i>Catasto terreni (all. 2/c), seconda porzione</i>						
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
					<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>						
8	1096	Mandorleto	2	Are 34.28	€ 9,74	€ 7,97
In ditta: Comune di San Giorgio Jonico, diritto del concedente, XXXXXXXXXX , livellario						
8	1399	Ente urbano		Are 41.04		

NOTA: dallo stralcio catastale, sull'area identificata in catasto al foglio 8 di San giorgio Jonico dalla particella 1399, si rileva la presenza un fabbricato che in realtà non esiste. Si dovrà procedere in Catasto ad effettuare le dovute variazioni.

Situazione Urbanistica - Destinazione d'uso delle aree

Per la porzione del compendio immobiliare costituita dal capannone e dai depositi, **privi di agibilità**, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n°136 dell'08/06/2006 (all. 3/b)**, a conclusione del procedimento amministrativo iniziato con la richiesta di **Condono Edilizio prot. 3264 del 01/03/1995 ai sensi della L. 724/94**. La predetta Concessione 136/2006 ha anche sanato l'edificio non pignorato identificato in catasto al foglio 8 dalle p.lle 88 e 89, ubicato rispetto a quello oggetto di stima nella parte a levante. Come si desume dal confronto delle mappe catastali con i grafici del progetto-rilievo allegato alla Concessione a Sanatoria 136/06 le verande dell'edificio non pignorato occupano una porzione di circa 53,34mq della particella 745 pignorata ed una porzione di circa 54,20mq delle particelle pignorate 1284 e 1286. Infine, i due vani deposito precedentemente descritti di 19,80mq e 21,85mq, che fanno parte dell'edificio sanato, sono stati realizzati, unitamente ad una porzione di porticato di 23,55mq, all'interno della particella pignorata 749. **Per illustrare i luoghi è stata redatta apposita tavola grafica, riportata**

all'allegato 1/c nella quale sono rappresentati i luoghi oggetto di indagine. In detta tavola sono rappresentati:

- a) **la particella 745**, pignorata, dalla quale si accederà, parzialmente interessata da 53,34mq di veranda dell'edificio condonato, non pignorato;
- b) **la p.lla 749**, pignorata, nella quale sono ubicati i due depositi di 19,80mq e 21,85mq e la porzione di porticato di 23,55mq dell'edificio condonato;
- c) **la p.lla 1284**, interessata dalla porzione di porticato di 27,10mq condonato;
- d) **la p.lla 1286**, interessata dalla porzione di porticato di 27,10mq condonato.

Nel grafico sono rappresentati:

- il cancello esistente in corrispondenza della particella 745 dal quale si accederà ai beni pignorati;
- **la porzione di fabbricato da accatastare nella particella 745 del foglio 8 di San Giorgio Jonico (colorata di rosa);**
- **la porzione di fabbricato da accatastare nella particella 749 del foglio 8 di San Giorgio Jonico (colorata di verde);**
- **la porzione di fabbricato da accatastare nella particella 1284 del foglio 8 di San Giorgio Jonico (colorata di celeste);**
- **la porzione di fabbricato da accatastare nella particella 1286 del foglio 8 di San Giorgio Jonico (colorata di celeste);**
- gli edifici non pignorati identificati dalle particelle 88 e 89 (colorati di grigio);

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3/a, l'area di pertinenza del capannone e dei depositi ricade in zona "Bc di completamento", sottozona "Bc del Serro", interessata dalla previsione di lotti fondiari e viabilità di piano. Più precisamente, si legge nel Certificato, che le p.lle 739, 1284, 1286 e 745 sono interessate dalla previsione di lotti fondiari e viabilità di piano e la presenza dei fabbricati, sanati con la Concessione Edilizia n°136/2006, impegna con il proprio ingombro diversi lotti previsti dal Piano in maniera incompleta. Pertanto, per l'attuazione del Piano Bc della zona, oltre alla sottoscrizione preventiva dell'atto di accettazione dell'equa ripartizione, sarà opportuno che l'Amministrazione Comunale autorizza preventivamente su richiesta degli interessati, ove ritenuto opportuno, una diversa redistribuzione delle aree interessate e dei relativi lotti fondiari.

Per la porzione del compendio immobiliare costituito dal suolo il Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato allo stesso allegato, specifica che nello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di San Giorgio Jonico sulle particelle 1096 e 1399, **sono previsti spazi pubblici destinati ad attività sportive, scolastiche e viabilità. Dallo**

stralcio catastale, sull'area identificata in catasto al foglio 8 di San Giorgio Jonico dalla particella 1399, si rileva la presenza un fabbricato che in realtà non esiste. Si dovrà procedere in Catasto ad effettuare la dovuta variazione.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):						
<i>diritto</i>	<i>qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>Trasc.</i>	<i>n°</i>
Livello	1	Compravendita	Notaio Oliva	09/09/74	25/09/74	15491
Il diritto di livello del suolo su cui sono stati edificati i beni è pervenuto al debitore esecutato XXXXXXXXXX						

Stato di possesso
La porzione del compendio immobiliare costituito dal capannone, dai due depositi e dalla relativa area di pertinenza è locata a terzi con contratto del quale l'esecutato non ha fornito copia. I due depositi sono utilizzati dal debitore esecutato e l'altra porzione del compendio immobiliare composta dal suolo è libera da locazioni.

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	---	---	---	Sì	Sì	Sì

Stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è stato quello "comparativo" che ha consentito, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario per il capannone sito sulla p.lla 739, per i depositi e per i porticati posti sulle p.lle 745, 749, 1284 e 1286 è stato individuato in 550,00€/mq di superficie coperta che tiene conto, oltre che del valore dell'area di pertinenza, delle spese occorrenti per:

- la demolizione delle recinzioni che delimitano una parte delle aree di pertinenza e la tettoia ubicata nell'angolo a sud-ovest della p.lla 739;
- la chiusura della porta di comunicazione tra il vano ubicato nella p.lla 749 e quello ubicato nella p.lla 88 non pignorata e delle finestre dei due vani a ponente della p.lla 88 che affacciano sul porticato realizzato sulla p.lla 749;
- la realizzazione una recinzione che separi le aree pignorate da quelle non pignorate;
- le spese tecniche per le regolarizzazioni catastali e per le autorizzazioni amministrative;

strative necessarie.

Al suolo distinto dalle p.lla 1096 e 1399 è stato attribuito un valore a corpo pari ad € 30.000,00.

Sup. coperta capannone, depositi e porticati: 407,22mq + 187,72mq = 594,94mq.

VALORE COMMERCIALE DEPOSITI:

594,94mq x € 550,00/mq = € 267.723,00.

VALORE COMMERCIALE SUOLO: € 30.000,00

VALORE COMMERCIALE TOTALE:

€ 267.723,00 + € 30.000,00 = € 297.723,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE SINTETICA

Proprietà superficiaria del compendio immobiliare in San Giorgio Jonico alla via Serro s.n., composto da un capannone di 370,17mq utili, due depositi di 19,80mq e 21,85mq e porzioni di porticato per 131,09mq allocati in un'area di pertinenza, comprensiva delle aree di sedime degli edifici, di 2.814,00mq catastali e da un suolo di 7.532,00mq; confinante a nord con proprietà [REDACTED], a est con proprietà [REDACTED] e via Serro, a sud con proprietà [REDACTED] Distinto nel N.C.T. di San Giorgio Jonico in ditta Comune di S. Giorgio J., diritto del concedente, [REDACTED] livello al foglio 8 dalle particelle:

- p.lla 745, mandorleto di 2° classe, di are 01.89, r.d. € 0,54, r.a. € 0,44;
- p.lla 749, mandorleto di 2° classe, di are 01.28, r.d. € 0,36, r.a. € 0,30;
- p.lla 1284, mandorleto di 2° classe, di are 02.24, r.d. € 0,64, r.a. € 0,52;
- p.lla 1286, mandorleto di 2° classe, di are 02.14, r.d. € 0,61, r.a. € 0,50;
- p.lla 739, ente urbano di are 20.59;
- p.lla 1399, ente urbano di are 41,04;
- p.lla 1096, mandorleto di 2° classe, di are 34.28, r.d. 9,74, r.a. € 7,97.

Nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED] al foglio 8 p.lla 739 sub. 1, cat. D/1, r.c. € 1.890,23.

Per l'edificio, privo di agibilità, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n°136 del 08/06/2006. L'area di pertinenza del capannone e dei depositi nel P.R.G. vigente nel Comune di San Giorgio Jonico ricade in zona "Bc di completamento", sottozona "Bc del Serro", interessata dalla previsione di lotti fondiari e viabilità di piano. Più precisamente, si legge nel Certificato, che le p.lle 739, 1284, 1286 e 745 sono interessate dalla previsione di lotti fondiari e viabilità di piano e la presenza dei fabbricati, sanati con la Concessione Edilizia n°136/2006, impegna con il proprio ingombro diversi lotti

previsti dal Piano in maniera incompleta. Pertanto, per l'attuazione del Piano Bc della zona, oltre alla sottoscrizione preventiva dell'atto di accettazione dell'equa ripartizione, sarà opportuno che l'Amministrazione Comunale autorizza preventivamente su richiesta degli interessati, ove ritenuto opportuno, una diversa redistribuzione delle aree interessate e dei relativi lotti fondiari. **Sulle p.lle 745, 749, 1284 e 1286 insistono due depositi e porzioni di porticato da accatastare.**

Nel suolo identificato dalle particelle 1399 e 1096, come specifica il Certificato di Destinazione Urbanistica, sono previsti spazi pubblici destinati ad attività sportive, scolastiche e viabilità. Dallo stralcio catastale, sull'area identificata dalla particella 1399, si rileva la presenza un fabbricato che in realtà non esiste. Si dovrà procedere in Catasto ad effettuare la dovuta variazione. Il capannone è locato con contratto del quale non è stata fornita copia, i due depositi sono utilizzati dal debitore esecutato ed il suolo è libero da locazioni.

Prezzo a base d'asta lotto n°1: € 297.723,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***Lotto n°2 - Appartamento in San Giorgio Jonico
alla via Mazzini n°71, primo piano,
Fig. 8 p.lla 1533 sub. 1 (allegato 5)***

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato in San Giorgio Jonico alla via MAZZINI n°71, posto ivi al 1° piano, composto da ingresso-disimpegno, salone, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie utile di 165,47mq, oltre a tre balconi per complessivi 48,49mq.



*FOTO 11 – Vista del fabbricato
da via Mazzini*

Caratteristiche zona (all. 5/a)

L'immobile ricade in una zona semicentrale del comune di San Giorgio Jonico, nella parte nord del centro abitato, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del '900 ed aventi sviluppo variabile in altezza. **La zona é dotata di tutte le urbanizzazioni primarie** quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Fabbricato

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di stima è sito in San Giorgio Jonico alla via G. Mazzini n°71, è **privo di ascensore** e si compone di piano terra, adibito a locale commerciale e primo piano adibito a residenza. L'edificio ha strutture realizzate con telai in cemento armato, solai piani latero-cementizi ed ha copertura piana raggiungibile dal vano scala. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di ringhiere di protezione in metallo. All'esterno il fabbricato è rivestito con intonaco plastico di colore oca. **L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.** Sono parti comuni dell'edificio il vano scala, identificato dal subalterno 2 della particella 1533 ed il lastrico solare privo di identificati-

vo catastale. Il cotile interno è parte esclusiva del locale di piano terra.

L'unità immobiliare (all. 5/b)

L'appartamento occupa l'intero primo piano dell'edificio, ha accesso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, è composto da ingresso-disimpegno, salone, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie utile di 165,47mq. Si completa all'esterno con tre balconi, il primo di 29,87mq, con affaccio sia sulla via Mazzini e sia sulla via Deledda, il secondo di 7,10mq con affaccio sulla via Deledda, il terzo di 11,52mq con affaccio all'interno.



FOTO 12 - vano scala



FOTO 13 - ingresso



FOTO 14 - camera



FOTO 15 - bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Materiali ed impianti

L'appartamento è rifinito con pavimento in tavelle di marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile rifinito a stucco e tinteggiate. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato ed all'esterno sono montati doppi infissi in legno ed in metallo. L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso - disimpegno	14,36 mq
Salone	35,50 mq
Soggiorno	29,68 mq
Cucina	15,00 mq
Ripostiglio	2,99 mq
Camera	22,00 mq
Disimpegno	2,24 mq
Camera	24,25 mq
Camera	11,94 mq
Bagno	5,60 mq
Bagno	3,10 mq
Totale	165,47 mq
<i>Superficie non resid.</i>	
Balcone	29,87 mq
Balcone	7,10 mq
Balcone	11,52 mq
Totale	48,49 mq

Confini

L'alloggio confina a nord con via Mazzini, ad est con via Deledda, a sud con fabbricato di via Deledda n°6 e ad est con fabbricato di via Mazzini n°63

<i>Catasto urbano (all. 5/e)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>							
2	8	1533	1	A/3	4	8 vani	€ 764,36
In ditta: [REDACTED]							

Pratica edilizia (all. 2)

Come documenta l'attestato rilasciato dal Comune di San Giorgio Jonico, riportato all'allegato 5/f l'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n°166/1970 del 15/06/1970 rilasciata al sig. [REDACTED]. In detto attestato si legge che presso l'Archivio dell'U.T.C. di San Giorgio Jonico non sono stati rintracciati i grafici del progetto approvato. In mancanza della planimetria di confronto entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune di San Giorgio Jonico la documentazione tecnico-grafica **con la richiesta di legittimazione dell'unità immobiliare sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, dichiarando che l'intero edificio di cui è parte il bene è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n°166/1970, che presso l'archivio del Comune non vi è traccia della pratica edilizia, che il piano terra dell'edificio è stato oggetto di interventi autorizzati con Concessione Edilizia n°65/07, che è dotato di Agibilità n. 452/2011 e **specificando che la richiesta di legittimazione vale anche come richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii.**

Delle spese per la legittimazione/sanatoria, che l'immobile potrà conseguire ai sensi delle disposizioni vigenti, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 5/g):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compra-vendita	notaio Sebastio	30/04/1974	02/05/74	8052
La piena proprietà dell'alloggio è pervenuta al debitore esecutato [REDACTED]						

Stato di possesso

L'alloggio è occupato dal figlio del debitore esecutato.

Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	---	---

Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Si	Si	---	Si	---	---

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è stato quello “comparativo” che ha consentito, sulla scorta di informazioni assunte sull’andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato in 900,00 €/mq di superficie convenzionale, che tiene conto dello stato in cui si trova l’immobile, della mancanza di agibilità, **del valore delle parti comuni** e delle spese necessarie per le richieste al comune della legittimazione/sanatoria del bene. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Superficie coperta: 188,13mq

Superficie balconi: $0,25 \times (29,87+7,10+11,52)$ mq = 12,11mq

Superficie convenzionale: 188,13mq + 12,11mq = 200,24mq

VALORE COMMERCIALE: 216,56mq x 900,00€/mq = € 180.216,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in San Giorgio Jonico alla via Mazzini n°71 ad angolo con via G. Deledda, più precisamente quello posto ivi al primo piano con accesso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, salone, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie utile di 165,47mq, oltre a tre balconi per complessivi 48,49mq; confinante a nord con via Mazzini, ad est con via Deledda, a sud con altro fabbricato di via Deledda n°6 ed ad est con altro fabbricato di via Mazzini n°63. **Censito nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Jonico, in ditta** [REDACTED] **al foglio 8 p.lla 1533 sub. 1, cat. A/3**

di 4° classe, consistenza 8 vani, r.c. € 764,36. Sono parti comuni dell'edificio il vano scala distinto in Catasto con il subalterno 2 della particella 1533 ed il lastrico solare privo di identificativo catastale.

L'unità immobiliare, priva del Certificato di Abitabilità, è stata realizzata con Licenza Edilizia n°166/1970 del 15/06/1970 rilasciata al sig. ██████████ e come documentata l'attestato rilasciato dal Comune di San Giorgio Jonico, riportato all'allegato 5/f. presso l'Archivio dell'U.T.C. di San Giorgio Jonico non sono stati rintracciati i grafici del progetto approvato. In mancanza della planimetria di confronto del progetto approvato, entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune di San Giorgio Jonico la documentazione tecnico-grafica dell'alloggio con la richiesta di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dichiarando che l'intero edificio di cui è parte il bene è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n°166/1970, che presso l'archivio del Comune non vi è traccia della pratica edilizia, **che il piano terra dell'edificio** è stato oggetto di interventi autorizzati con Concessione Edilizia n°65/07, che è dotato di Agibilità n. 452/2011 e **specificando che la richiesta di legittimazione vale anche come richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii. Delle spese per la legittimazione/sanatoria, che l'immobile potrà conseguire ai sensi delle disposizioni vigenti, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.** L'unità immobiliare è occupata, in assenza di regolare contratto, dal figlio del debitore esecutato.

Prezzo base del lotto n°2: € 180.216,00

***Lotto n°3 - Locale commerciale in San Giorgio Jonico
alla via Mazzini n°69 e n°73, piano Terra,
Fig. 8 p.lla 1533 sub. 3 (allegato 6)***

Descrizione sintetica: Piena proprietà del locale commerciale, attualmente adibito a ristorante – pizzeria, porzione del fabbricato sito in San Giorgio Jonico alla via MAZZINI nn°71, posto ivi al piano terra, con ingressi dai civici n°69 e n°73 di via MAZZINI, composto da due ampi vani per il pubblico, cucina, due disimpegni e due gruppi di servizi igienici per una superficie utile di 156,18mq, oltre al cortile interno di 41,00mq.



*FOTO 16– Vista del fabbricato
da via Mazzini*

Caratteristiche zona (all. 6/a)

L'immobile ricade in una zona semicentrale del comune di San Giorgio Jonico, nella parte nord del centro abitato, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla seconda metà del '900 ed aventi sviluppo variabile in altezza. **La zona é dotata di tutte le urbanizzazioni primarie** quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Fabbricato

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di stima è sito in San Giorgio Jonico alla via G. Mazzini n°71 e si compone di piano terra, adibito a locale commerciale ed un piano superiore adibito a residenza. L'edificio ha strutture realizzate con telai in cemento armato e soli latero-cementizi ed ha copertura piana raggiungibile dal vano scala. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di ringhiere di protezione in metallo. All'esterno il fabbricato è rivestito con intonaco plastico di colore giallo. **L'edificio è al-**

lacciato ai pubblici servizi. Sono parti comuni dell'edificio il vano scala, identificato dal subalterno 2 della particella 1533 ed il lastrico solare privo di identificativo. Il cortile interno è pertinenza esclusiva del piano terra.

L'unità immobiliare (all. 6/b)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il locale commerciale, attualmente adibito a ristorante-pizzeria, occupa l'intero piano terra dell'edificio, ha accesso dai civici nn°69 e 73 di via G. Mazzini, è composto da due ampi vani per il pubblico, una cucina composta da due vani, due disimpegni e due gruppi di servizi igienici, uno per il pubblico composto da antibagno e due w.c., ed uno per il personale, composto da antibagno e wc. L'immobile si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 156,18mq e si completa all'esterno con un cortile avente estensione pari a 41,00mq.



FOTO 17 - locale



FOTO 18 - locale



FOTO 19 - cucina



FOTO 20 - cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 21/22 - bagni

Materiali ed impianti

L'immobile è rifinito con pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile rifinito a stucco e tinteggiate. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica, gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo preverniciato muniti di avvolgibili in metallo. L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, idrico, fognario e del gas metano ed è allacciata ai pubblici servizi.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

<i>Superfici dell'unità immobiliare</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Locale	36,39 mq
Disimpegno	7,70 mq
Anti - wc	1,75 mq
Wc	3,06 mq
Wc	2,59 mq
Locale	63,50 mq
Cucina	33,03 mq

Disimpegno	5,22 mq
We	2,94 mq
Totale	156,18 mq



Confini

L'immobile confina a nord con via Mazzini, ad est con via Deledda, a sud con altro fabbricato di via Deledda n°6, ad est con altro fabbricato di via Mazzini n°63.

<i>Catasto urbano (all. 6/c)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>							
3	8	1533	3	C/1	2	154 mq	€ 2.672,35
In ditta:		[REDACTED]					

Pratica edilizia (all. 6/d-e)

Il locale commerciale è stato realizzato con Licenza Edilizia n°166/1970 del 15/06/1970 rilasciata al sig. [REDACTED] alla quale hanno fatto seguito:

- a) **CONCESSIONE EDILIZIA N°65/07 DEL 23/06/2010** per ricavare due locali aventi destinazione d'uso commerciale;
- b) **S.C.I.A. DEL 29/06/2011 PROT. 290 IN VARIANTE ALLA C.E. 65/07** per la fusione dei due locali commerciali e la realizzazione di tramezzature interne per ricavare il locale attualmente adibito a ristorante-pizzeria. La [REDACTED] è stata presentata a nome del sig. [REDACTED] quale amm.re unico della soc. [REDACTED] che attualmente conduce in locazione il bene.
- c) **AGIBILITÀ n°452 del 22/07/2011** relativamente al locale di piano terra identificato dal sub. 6 della p.lla 392 ed Autorizzazione per la somministrazione di cibi e bevande.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette autorizzazioni amministrative e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 5/g):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Piena proprietà	1/1	Compravendita	notaio Sebastio	30/04/1974	02/05/74	8052
La piena proprietà dell'alloggio è pervenuta al debitore esecutato [REDACTED]						

Stato di possesso

L'immobile è condotto in locazione da [REDACTED] amm.re unico della soc. [REDACTED] con contratto del quale l'esecutato non ha fornito copia.

Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è stato quello "comparativo" che ha consentito, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato in 1.000,00 €/mq di superficie coperta, che tiene conto dello stato in cui si trova l'immobile e del valore delle parti comuni. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Superficie coperta: 178,67mq

Superficie cortile: 0,2 x 41,00mq = 8,20mq

Superficie complessiva: 178,67mq + 8,20mq = 186,87mq

VALORE COMMERCIALE: 186,87mq x 1.000,00€/mq = € 186.870,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del locale commerciale, attualmente adibito a ristorante-pizzeria, in San Giorgio Jonico alla via Mazzini nn° 69 e 73 posto ivi al piano terra dell'edificio, com-

posto da due ampi vani per il pubblico, cucina, due disimpegni e due gruppi di servizi igienici per una superficie utile di 156,18mq, oltre ad un cortile di 41,00mq; confinante a nord con via Mazzini, ad est con via Deledda, a sud con fabbricato di via Deledda n°6 e ad est con fabbricato di via Mazzini n°63. **Censito nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Jonico, in ditta [REDACTED] al foglio 8 p.lla 1533 sub. 3, cat. C/1 di 2° classe, consistenza 154mq, r.c. € 2.672,35.**

Sono parti comuni dell'edificio il vano scala distinto in Catasto con il subalterno 2 della particella 1533 ed il lastrico solare privo di identificativo catastale.

Il locale commerciale, munito di Agibilità n. 452/2011 e di Autorizzazione alla somministrazione di cibi e bevande, è stato realizzato in conformità alla Licenza Edilizia n°166/1970 del 15/06/1970, alla CONCESSIONE EDILIZIA N°65/07 DEL 23/06/2010 ed alla S.C.I.A. DEL 29/06/2011 PROT. 290 ed è attualmente condotto in locazione dalla soc. [REDACTED] con contratto del quale l'esecutato non ha fornito copia.

Prezzo base del lotto n°3: € 186.870,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***Lotto n°4 - Appartamento in San Giorgio Jonico
alla via Lecce n°112, primo piano,
Fig. 12 p.lla 163 sub. 2 (allegato 7)***

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in San Giorgio Jonico, alla via LECCE n°112 ad angolo con via De Siati, posto ivi al 1° piano, con ingresso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, due camere ed un bagno per una superficie utile di 87,55mq, oltre a due balconi per complessivi 25,35mq.



*FOTO 23 – Vista del fabbricato
da via Lecce*

Caratteristiche zona (all. 7/a)

L'immobile ricade nella zona centrale del comune di San Giorgio Jonico, lungo l'arteria stradale principale che attraversa il paese e caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Fabbricato

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di stima è sito in San Giorgio Jonico alla via Lecce ad angolo con via De Siati, è **privo di ascensore** e si compone di piano seminterrato, autorizzato come locale per il parcheggio delle auto, piano terra, adibito a locali commerciali, e primo piano nel quale sono ricavate due residenze **servite dall'unico vano scala**. L'edificio ha strutture realizzate con murature portanti e solai piani latero-cementizi ed ha copertura piana raggiungibile dal vano scala. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di ringhiere di protezione in metallo. All'esterno il fabbricato è rivestito

con intonaco plastico di colore giallo. **L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.**

L'unità immobiliare (all. 7/b)

L'appartamento è sito al primo piano dell'edificio, ha accesso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, è composto da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, due camere ed un bagno, si sviluppa su di una superficie utile di 87,55mq e si completa all'esterno con due balconi: il primo di 22,60mq, con affaccio sia sulla via Lecce e sia sulla via De Siati ed il secondo di 2,75mq con affaccio sulla via Lecce.

Attualmente attraverso un vano di porta l'immobile è in comunicazione diretta con l'altra unità immobiliare sita al primo piano, distinta in catasto dal sub. 5 della particella 163. Detto vano dovrà essere chiuso per ripristinare la situazione catastale. Della spesa occorrente si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



FOTO 24 – camera



FOTO 25 – disimpegno



FOTO 26 - bagno

Materiali ed impianti

L'appartamento è rifinito con pavimento in brecciato di marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile completate a stucco e tinteggiate. Le pareti della cucina, il pavimento e le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica, gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo color legno e muniti di persiane dello stesso materiale. L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, idrico, di scarico delle acque reflue e di riscaldamento, alimentato quest'ultimo da una caldaia a gas metano.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Superfici dell'alloggio	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso – disimpegno	16,63 mq
Cucina-pranzo	28,29 mq
Camera	15,70 mq
Camera	21,16 mq
Bagno	5,77 mq
Totale	87,55 mq
Superficie non resid.	
Balcone	22,60 mq
Balcone	2,75 mq
Totale	25,35 mq

Confini

L'alloggio confina a nord con via Lecce, a est con via De Siati, a sud ed ad ovest con altra proprietà della debitrice esecutata distinta dal sub. 5.

Catasto urbano (all. 7/e)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Comune di San Giorgio Jonico							
4	12	163	2	A/3	2	4,5 vani	€ 302,13
In ditta: [REDACTED]							

Pratica edilizia (all. 2)

L'edificio risale agli anni '40, come risulta dalla documentazione amministrativa a corredo delle pratiche edilizie n°88/2000 e 71/2006 riportate agli allegati 9/d e 6/g e **come documenta l'attestato rilasciato dal Comune di San Giorgio Jonico, riportato all'allegato 7/f**, presso l'Archivio del Comune di San Giorgio Jonico non è stata rintracciata la pratica edilizia relativa alla situazione originaria dei luoghi. **Sono state, invece, acquisite le autorizzazioni riguardanti le variazioni di tutti i locali siti al piano terra ed al piano interrato effettuate in epoche più recenti e precisamente:**

a) **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°88/2000** del 05/09/2000, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, riguardante il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra sito ad angolo tra la via Lecce e la via De Siati, di circa 40,00mq.

b) **D.I.A. PROT. 10541 DEL 03/09/2000** per la variante riguardante le vetrine su via De Siati;

c) **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ** prot. 1539 in data 12/02/2001 per l'intervento eseguito al piano terra con la citata Concessione Edilizia e la D.I.A. in variante;

d) **PERMESSO DI COSTRUIRE N°71/2006** in variante alla C. E. n°88/2000 per cambio di destinazione d'uso da albergo a locale commerciale al piano terra-rialzato.

e) **D.I.A. DEL 27/09/2007** (art. 22 D.P.R. 380/01) per modifiche interne ai locali commerciali di piano terra e cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa a piano interrato.

f) **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ PROT. 1623 DEL 20/02/2009** riguardante tutti i locali di piano terra-rialzato identificati dai subalterni 8 e 9 della p.lla 163 al foglio 12 di San Giorgio Jonico. **Per l'agibilità dei locali al piano interrato dovrà essere preventivamente acquisito il parere favorevole del Comando Provinciale dei VV.F. di Taranto.**

Per l'appartamento di primo piano, entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune di San Giorgio Jonico la documentazione tecnico-grafica dell'alloggio con la richiesta di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dichiarando che non vi è traccia nell'archivio del Comune della pratica edilizia originaria, che altre porzioni dell'edificio di cui è parte l'alloggio, sono state oggetto di interventi autorizzati con Concessioni Edilizie n°88/2000 e 71/2006 e **specificando che la richiesta di legittimazione vale anche come richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii.**

Delle spese per la legittimazione/sanatoria, che l'immobile potrà conseguire ai sensi del-

le disposizioni vigenti, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 7/g):						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	notaio Oliva	09/01/69	21/02/69	10694
La piena proprietà dell'alloggio è pervenuta alla debitrice eseguita						

Stato di possesso
L'alloggio è la residenza dei debitori eseguiti.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	---	---

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Si	Si	---	Si	---	---

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è stato quello “comparativo” che ha consentito, sulla scorta di informazioni assunte sull’andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato in 900,00 €/mq di superficie commerciale, che tiene conto dello stato in cui si trova l’immobile, della mancanza di agibilità, del valore delle parti comuni, delle spese per la chiusura del vano di comunicazione con l’altro alloggio e delle spese per il conseguimento della legittimazione/sanatoria. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Superficie coperta: 109,96mq

Superficie balconi: $0,25 \times (2,75 + 22,60) \text{mq} = 6,33 \text{mq}$

Superficie complessiva: 109,96mq + 6,33mq = 116,29mq

VALORE COMMERCIALE: 116,29mq x 900,00€/mq = € 104.661,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in San Giorgio Jonico alla via Lecce n°112 ad angolo con via De Siati, più precisamente quello posto ivi al primo piano, con ingresso dalla porta di fronte nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, due camere ed un bagno per una superficie utile di 87,55mq, oltre a due balconi per complessivi 25,35mq; confinante a nord con via Lecce, a est con via De Siati, a sud e ad ovest con altra proprietà della debitrice esecutata. **Censito nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Jonico, in ditta [REDACTED] al foglio 12 p.lla 163 sub. 2, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 4,5 vani, r.c. € 302,13.**

Per l'unità immobiliare, priva del Certificato di Abitabilità, **come documenta l'attestato rilasciato dal Comune di San Giorgio Jonico, riportato all'allegato 7/f**, presso l'Archivio dell'U.T.C. di San Giorgio Jonico non è stata rintracciata la pratica edilizia originaria. In mancanza della planimetria di confronto del progetto approvato, entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune di San Giorgio Jonico la documentazione tecnico-grafica dell'alloggio con la richiesta di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dichiarando che non vi è traccia nell'archivio del Comune della pratica edilizia originaria, che altre porzioni dell'edificio di cui è parte l'alloggio, sono state oggetto di interventi autorizzati con Concessioni Edilizie n°88/2000 e 71/2006 e **specificando che la richiesta di legittimazione vale anche come richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii.**

Delle spese per la legittimazione/sanatoria, che l'immobile potrà conseguire ai sensi delle disposizioni vigenti, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'alloggio è la residenza dei debitori esecutati.

Prezzo base del lotto n°4: € 104.661,00

***Lotto n°5 - Appartamento in San Giorgio Jonico
alla via Lecce n°112, primo piano,***

Fg. 12 p.lla 163 sub. 5 (allegato 8)

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in San Giorgio Jonico, alla via LECCE n°112 ad angolo con via De Siati, posto ivi al 1° piano, con ingresso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, sei camere e quattro bagni per una superficie utile di 165,47mq, oltre a tre balconi ed un terrazzo per complessivi 71,06mq.



***FOTO 27 – Vista del fabbricato
da via Lecce***

Caratteristiche zona (all. 8/a)

L'immobile ricade nella zona centrale del comune di San Giorgio Jonico, lungo l'arteria stradale principale che attraversa il paese e caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Fabbricato

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di stima è sito in San Giorgio Jonico alla via Lecce n. 112 ad angolo con via De Siati, **è privo di ascensore** e si compone di piano seminterrato, autorizzato come locale per il parcheggio delle auto, piano terra, adibito a locali commerciali, e primo piano nel quale sono ricavati due alloggi. L'edificio ha strutture realizzate con murature portanti e solai piani latero-cementizi ed ha copertura piana raggiungibile dal vano scala. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di ringhiere di protezione in metallo. All'esterno il fabbricato è rivestito con intonaco plastico di colore giallo. **L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.**

L'unità immobiliare (all. 8/b)

L'appartamento è sito al primo piano dell'edificio, ha accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, è composto da ingresso, doppio disimpegno, cucina-pranzo, sei camere, quattro bagni e si sviluppa su di una superficie utile di 165,47mq. All'esterno si completa con un terrazzo di 62,67mq con affaccio sul lato ovest e con tre balconi: il primo di 2,75mq, con affaccio sulla via Lecce, il secondo ed il terzo rispettivamente di 2,89mq e 2,75 mq con affaccio sulla via De Siati.

Attualmente attraverso un vano di porta l'immobile è in comunicazione diretta con l'altra unità immobiliare sita al primo piano, distinta dal sub. 2 della particella 163. Detto vano dovrà essere chiuso per ripristinare la situazione catastale originaria. Della spesa occorrente si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



FOTO 28 - disimpegno



FOTO 29 - camera



FOTO 30 - bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Materiali ed impianti

L'appartamento è rifinito con pavimento in segato di marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile completate a stucco e tinteggiate. Le pareti della cucina, il pavimento e le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica, gli accessori sanitari sono in porcellana e muniti di rubinetteria perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo color legno e muniti di persiane dello stesso materiale. L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento alimentato da un caldaia a gas metano.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	19,42 mq
Disimpegno	9,36 mq
Camera	20,96 mq
Bagno	3,11 mq
Cucina	13,30 mq
Camera	9,45 mq
Camera	15,75 mq
Bagno	4,07 mq
Bagno	3,19 mq
Soggiorno	34,04 mq
Camera	14,26 mq
Camera	16,29 mq
Bagno	2,24 mq
Totale	165,47 mq
<i>Superficie non resid.</i>	
Balcone	2,75 mq
Balcone	2,89 mq
Balcone	2,75 mq
Terrazzo	62,67 mq
Totale	71,06 mq

Confini

L'alloggio confina a nord con via Lecce e con altra proprietà della debitrice eseguita distinta dal sub. 2, ad est con via De Siatì, a sud con altro fabbricato di via De Siatì n°11 ed ad ovest con altro fabbricato di via Lecce n°106.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto urbano (all. 8/c)							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
Comune di San Giorgio Jonico							
5	12	163	5	A/2	2	8,5 vani	€ 877,98
In ditta: ██████████							

Pratica edilizia (all. 8/d)

L'edificio risale agli anni '40, come risulta dalla documentazione amministrativa a corredo delle pratiche edilizie n°88/2000 e 71/2006 riportate agli allegati 9/d e 9/g e come documenta l'attestato rilasciato dal Comune di San Giorgio Jonico, riportato all'allegato 8/d, presso l'Archivio del Comune di San Giorgio Jonico non è stata rintracciata la pratica edilizia relativa alla situazione originaria Sono state, invece, acquisite le autorizzazioni riguardanti le variazioni di tutti i locali siti al piano terra ed al piano interrato effettuate in epoche più recenti e precisamente:

- a) **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°88/2000** del 05/09/2000, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, riguardante il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra sito ad angolo tra la via Lecce e la via De Siatì, di circa 40,00mq.
- b) **D.I.A PROT. 10541 DEL 03/09/2000** per la variante riguardante le vetrine su via De Siatì;
- c) **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ** prot. 1539 in data 12/02/2001 per l'intervento eseguito al piano terra con la citata Concessione Edilizia e la D.I.A. in variante;
- d) **PERMESSO DI COSTRUIRE N°71/2006** in variante alla C. E. n°88/2000 per cambio di destinazione d'uso da albergo a locale commerciale al piano terra-rialzato.
- e) **D.I.A. DEL 27/09/2007** (art. 22 D.P.R. 380/01) per modifiche interne ai locali commerciali di piano terra e cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa a piano interrato.
- f) **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ PROT. 1623 DEL 20/02/2009** riguardante tutti i locali di piano terra-rialzato identificati dai subalterni 8 e 9 della p.lla 163 al foglio 12

di San Giorgio Jonico. Per l'agibilità dei locali al piano interrato dovrà essere preventivamente acquisito il parere favorevole del Comando Provinciale dei VV.F. di Taranto.

Per l'appartamento di primo piano, entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune di San Giorgio Jonico la documentazione tecnico-grafica dell'alloggio con la richiesta di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dichiarando che non vi è traccia nell'archivio del Comune della pratica edilizia originaria, che altre porzioni dell'edificio di cui è parte l'alloggio, sono state oggetto di interventi autorizzati con Concessioni Edilizie n°88/2000 e 71/2006 e specificando che la richiesta di legittimazione vale anche come richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii.

Delle spese per la legittimazione/sanatoria, che l'immobile potrà conseguire ai sensi delle disposizioni vigenti, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 7/g):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	notaio Oliva	09/01/69	21/02/69	10694
La piena proprietà dell'alloggio è pervenuta alla debitrice eseguita						

<i>Stato di possesso</i>
L'alloggio è occupato del figlio dei debitori eseguiti.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Si	Si	---	Si	---	---

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è stato quello “comparativo” che ha consentito, sulla scorta di informazioni assunte sull’andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato in 1.000,00 €/mq di superficie utile, che tiene conto dello stato in cui si trova l’immobile, della mancanza di agibilità e del valore delle parti comuni. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Superficie coperta: 206,55mq

Superficie balconi: $0,25 \times (2,75 + 2,89 + 2,75) \text{mq} = 2,09 \text{mq}$

Superficie terrazzo: $0,10 \times 62,67 \text{mq} = 6,27 \text{mq}$

Superficie complessiva: $206,55 \text{mq} + 2,09 \text{mq} + 6,27 \text{mq} = 214,92 \text{mq}$

VALORE COMMERCIALE: $214,92 \text{mq} \times 900,00 \text{€/mq} = \text{€ } 193.428,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell’appartamento porzione del fabbricato sito in San Giorgio Jonico alla via Lecce n. 112 ad angolo con via De Siatì, più precisamente quello posto ivi al primo piano con ingresso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, sei camere e quattro bagni per una superficie utile di 165,47mq, oltre ad un terrazzo e tre balconi per complessivi 71,06mq; confinante a nord con via Lecce e con altra proprietà della debitrice esecutata, a est con via De Siatì, a sud con altro fabbricato di via De Siatì n°11 ed ad ovest con altro fabbricato di via Lecce n°106. **Censito nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Jonico, in ditta** [REDACTED]

[REDACTED] al foglio 12 p.lla 163 sub. 5, cat. A/2 di 2° classe, consistenza 8,5 vami, r.c. € 877,98.

Per l’unità immobiliare, priva del Certificato di Abitabilità, **come documenta l’attestato rilasciato dal Comune di San Giorgio Jonico, riportato all’allegato 8/d**, presso l’Archivio dell’U.T.C. di San Giorgio Jonico non è stata rintracciata la pratica edilizia originaria. In mancanza della planimetria di confronto del progetto approvato, entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento, l’aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune di San Giorgio Jonico la documentazione tecnico-grafica dell’alloggio con la richiesta di legittimazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dichiarando che non vi è traccia nell’archivio del Comune della pratica edilizia originaria, che altre porzioni dell’edificio di cui è parte l’alloggio, sono state oggetto di interventi autorizzati con Concessioni Edilizie n°88/2000 e 71/2006 e **specificando che la richiesta di legittimazione vale anche come richiesta di sanatoria, ai sensi dell’art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii.**

L'appartamento è utilizzato dal figlio dei debitori esecutati.

Delle spese per la legittimazione/sanatoria, che l'immobile potrà conseguire ai sensi delle disposizioni vigenti, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Prezzo base del lotto n°5: € 193.428,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***Lotto n°6 - Locale commerciale in San Giorgio Jonico
alla via Lecce 114, piano Terra - rialzato,***

Fig. 12 p.lla 163 sub. 9 (allegato 9)

Descrizione sintetica: Piena proprietà del locale commerciale, attualmente adibito a bar, porzione del fabbricato sito in San Giorgio Jonico alla via Lecce ad angolo con via De Siati, posto ivi al piano terra e con accesso dal civico n°114 della via Lecce, composto da due ampi vani su due livelli collegati da una scala interna ed un gruppo di servizi igienici per una superficie utile complessiva di 197,39mq.



***FOTO 31 – Vista del fabbricato
da via Lecce***

Caratteristiche zona (all. 9/a)

L'immobile ricade nella zona centrale del comune di San Giorgio Jonico, lungo l'arteria stradale principale che attraversa il paese e caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Fabbricato

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di stima è sito in San Giorgio Jonico alla via Lecce 112 ad angolo con via De Siati, **è privo di ascensore** e si compone di piano seminterrato, autorizzato come autorimessa, piano terra, adibito a locali commerciali, e primo piano adibito a residenze. L'edificio ha strutture realizzate con murature portanti e solai piani latero-cementizi ed ha copertura piana raggiungibile dal vano scala. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di ringhiere di protezione in metallo. All'esterno il fabbricato è rivestito con intonaco plastico di colore giallo. L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.

L'unità immobiliare (all. 9/b)

Il locale commerciale, attualmente adibito a bar, è sito al piano terra dell'edificio, occupa una superficie utile complessiva di 197,39mq, ha accesso dal civico 114 di via Lecce ed è composto da due ampi vani disposti su due livelli comunicanti attraverso una scala interna e da un gruppo di servizi igienici distinti per sesso. Attualmente sulla parete ovest del locale sono ricavate tre finestre a quota pavimento, provviste di vetri e tende, che permettono l'ispezione visiva nel contiguo Autosalone. Altre due finestre sono ricavate in fondo al locale nella parte a sud che affacciano nel cortile interno di pertinenza esclusiva dello stesso Autosalone. Tutte le aperture dovranno essere chiuse per separare in maniera netta le due unità immobiliari. Delle spese occorrenti si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



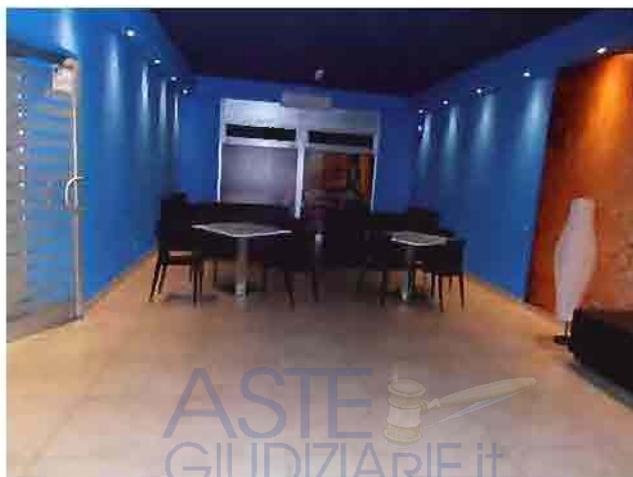
FOTO 32/33 – bar



ASTE GIUDIZIARIE.it



FOTO 34/35 – bar



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



FOTO 36/37 – servizi igienici

Materiali ed impianti

L'immobile è rifinito con pavimento in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile rifinito a stucco e tinteggiate. I w.c. hanno pareti rivestite fino a circa 2,00m di altezza con mattonelle in ceramica e sono dotati di vaso e lavabo in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo color argento. L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, di climatizzazione, idrico e fognante.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

<i>Superfici del locale</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Locale	122,50 mq
Locale	66,45 mq
Disimpegno	2,52 mq
Wc	2,61 mq
Wc	3,31 mq
Totale	197,39mq

Confini

L'unità immobiliare confina a nord con via Lecce, a sud con altro fabbricato di via De Sia-

ti n°11, ad est con via De Siati ed ad ovest con altra proprietà della debitrice esecutata.

<i>Catasto urbano (all. 9/c)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>							
8	12	163	9	C/1	2	209 mq	€ 3.626,77
In ditta: PIERRI Irene							

Pratica edilizia (all. 9/d-e-f-g-h)

L'edificio risale agli anni '40, come risulta dalla documentazione amministrativa allegata alle pratiche edilizie n°88/2000 e 71/2006 e presso l'Archivio del Comune di San Giorgio Jonico, per la vetustà del bene, non è stata rintracciata la pratica edilizia relativa alla situazione originaria dell'edificio. **Sono state, invece, acquisite le autorizzazioni riguardanti le variazioni di tutti i locali siti al piano terra ed al piano interrato effettuate in epoche più recenti e precisamente:**

- a) **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°88/2000** del 05/09/2000, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, riguardante il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra sito ad angolo tra la via Lecce e la via De Siati, di circa 40,00mq, già identificato dal subalterno 6 della p.lla 163 del foglio 12 di San Giorgio.
- b) **D.I.A PROT. 10541 DEL 03/09/2000** per la variante delle vetrine su via De Siati;
- c) **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ** prot. 1539 in data 12/02/2001 per l'intervento eseguito al piano terra con la citata Concessione Edilizia e la D.I.A. in variante riguardante il subalterno 6;
- d) **PERMESSO DI COSTRUIRE N°71/2006** in variante alla C. E. n°88/2000 per cambio di destinazione d'uso da albergo a locale commerciale al piano terra-rialzato.
- e) **D.I.A. DEL 27/09/2007** (art. 22 D.P.R. 380/01) per modifiche interne ai locali commerciali di piano terra e cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa a piano interrato.
- f) **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ PROT. 1623 DEL 20/02/2009** riguardante tutti i locali di piano terra-rialzato identificati dai subalterni 8 e 9 della p.lla 163 al foglio 12 di San Giorgio Jonico. Il piano seminterrato è privo di Agibilità. **Per l'agibilità dei locali al piano seminterrato dovrà essere preventivamente acquisito il parere favorevole del Comando Provinciale dei VV.F. di Taranto.**

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alle citate pratiche edilizie e quelli scaturiti dal rilievo

dello stato dei luoghi non sono emerse difformità

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 7/g):						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	notaio Oliva	09/01/69	21/02/69	10694
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED]						

Stato di possesso
Il locale è condotto, senza regolare contratto, dal figlio della debitrice esecutata.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	---	---

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Si	Si	---	Si	---	---

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è stato quello “comparativo” che ha consentito, sulla scorta di informazioni assunte sull’andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato in 1.050,00 €/mq di superficie coperta che tiene conto delle spese occorrenti per i lavori di chiusura delle aperture di comunicazione con l’Autosalone. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie coperta.

Superficie coperta: 241,78mq

VALORE COMMERCIALE: 241,78mq x 1.050,00 €/mq = € 253.869,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del locale commerciale, attualmente adibito a bar, porzione del fabbricato sito in San Giorgio Jonico alla via Lecce angolo via De Siatì, più precisamente quello posto ivi al piano terra con ingresso dal civico 114 di via Lecce, composto da due ampi vani ed un gruppo di servizi igienici distinti per sesso, per una superficie utile complessiva di 197,39mq; confinante a nord con via Lecce, a sud con altro fabbricato di via De Siatì n°11, ad est con via De Siatì ed ad ovest con altra proprietà della debitrice esecutata. **Censito nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Jonico, in ditta PIERRI Irene al foglio 12 p.lla 163 sub. 10, cat. C/1 di 2° classe, consistenza 209,00mq, r.c. € 3.626,77.**

L'unità immobiliare è stata realizzata a seguito ed in conformità delle seguenti Concessioni Edilizie/Permessi di costruire/D.I.A.:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n°88/2000 del 05/09/2000;**
- **D.I.A. prot. 10541 del 03/09/2000;**
- **Permesso di Costruire n°71/2006 in variante alla C. E. n°88/2000;**
- **D.I.A. del 27/09/2007**

Il locale Bar al piano terra, al quale si accede dal civico 114 della via Lecce, identificato dal subalterno 9 della particella 163 al foglio 12 di San Giorgio Jonico, è provvisto di Autorizzazione di Agibilità prot. 1623 del 20/02/2009 ed è condotto in locazione dal figlio della debitrice esecutata con contratto del quale non è stata fornita copia.

Prezzo base del lotto n°6: € 253.869,00

***Lotto n°7 - Locale commerciale con annesso deposito in
San Giorgio Jonico alla via Lecce nn°108-110,
piani Terra e Interrato,
Fig. 12 p.lla 163 subb. 8 e 10 (allegato 10)***

Descrizione sintetica: Piena proprietà del compendio immobiliare in San Giorgio Jonico alla via Lecce, comprendente il locale commerciale adibito ad autosalone di 105,71mq, completo di soppalco di 15,53mq e cortile di 25,54mq, al quale si accede dal civico 108 ed il deposito di 156,83mq al piano seminterrato, approvato come autorimesa, al quale si accede attraverso apposita rampa realizzata in corrispondenza del civico n°110 della predetta via.



*FOTO 38 – Vista del fabbricato
da via Lecce*

Caratteristiche zona (all. 10/a)

L'immobile ricade nella zona centrale del comune di San Giorgio Jonico, lungo l'arteria stradale principale che attraversa il paese e caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Fabbricato

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di stima è sito in San Giorgio Jonico alla via Lecce ad angolo con via De Siatì, **è privo di ascensore** e si compone di piano seminterrato, approvato come autorimesa, piano terra, adibito a locali commerciali, primo piano adibito a residenze. L'edificio ha strutture realizzate con murature portanti e solai piani latero-cementizi ed ha copertura piana raggiungibile dal vano scala. I balconi, costituiti da solette

in cemento armato, sono dotati di ringhiere di protezione in metallo. All'esterno il fabbricato è rivestito con intonaco plastico di colore giallo. L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.

Il compendio immobiliare (all. 10/b)

Il locale commerciale, attualmente adibito ad autosalone, è sito al piano terra dell'edificio, ha accesso dal civico 108 di via Lecce e si compone di ampio vano per la esposizione delle auto, di w.c. e di ufficio per complessivi 105,71mq. In corrispondenza dell'ufficio è stato realizzato un soppalco di 15,53mq avente struttura metallica e raggiungibile con una scala a vista. All'esterno, nella parte posteriore, l'autosalone si completa con un cortile di 25,54mq. Il locale seminterrato, approvato come autorimessa, si estende su di una superficie utile di 156,83mq ed è raggiungibile dalla rampa in cemento realizzata in corrispondenza del civico n° 110 di via Lecce.

Le due unità immobiliari sono in comunicazione attraverso una porta, che permette di raggiungere l'autosalone al piano terra dalla rampa che conduce al piano seminterrato. La porta è colorata di verde nei grafici riportati all'allegato 10/b.

Sulla parete ovest dell'autosalone, a quota pavimento, sono ricavate tre ampie aperture dotate di infissi vetrati che permettono l'ispezione visiva del piano seminterrato. Sulla stessa parete, alla quota di un metro circa, sono ricavate altrettante aperture, dotate di infissi vetrati completi di tende, che affacciano nella contigua unità immobiliare, di proprietà della debitrice esecutata, attualmente adibita a bar. Queste ultime aperture dovranno essere chiuse per separare in maniera netta le due unità immobiliari. Delle spese occorrenti si terrà conto nella determinazione del prezzo base. **Per l'uso come autorimessa del locale seminterrato dovrà essere acquisito il parere favorevole da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Taranto che si esprimeranno anche in ordine al mantenimento delle tre finestre a filo pavimento presenti nell'autosalone.**

Per quanto è stato appena anzi relazionato il locale seminterrato, privo di agibilità e di Parere Favorevole da parte del Comando dei Vigili del fuoco di Taranto, sarà stimato e proposto in vendita come deposito.



FOTO 39/40 – autosalone



FOTO 41 – cortile



FOTO 42 – rampa di accesso



FOTO 43 - autorimessa e finestre da chiudere



FOTO 44 – autorimessa



FOTO 45 – porta di comunicazione con il piano Terra

Materiali ed impianti

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimento in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile rifinito a stucco e tinteggiate. Il wc ha pareti rivestite fino a circa 2,00m di altezza con mattonelle in ceramica ed è dotato di vaso e lavabo in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio colore argento. L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, idrico e fognante.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Superfici dell'immobile	
Locale commerciale piano T.	Superficie utile
Locale	101,82 mq
Wc	3,89 mq
Totale	105,71 mq
Superficie non resid.	
Soppalco	15,53 mq
Cortile	25,54 mq
Deposito piano seminterrato	
Deposito	156,83 mq

Confini

L'unità immobiliare confina a nord con via Lecce, ad est con altra proprietà della debitrice eseguita distinta dal sub. 9, a sud con il fabbricato di via De Siati n°11 ed ad ovest con fabbricato di via Lecce n°106.

<i>Catasto urbano (all. 10/c)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>							
7	12	163	8	C/1	2	109 mq	€ 1.891,47
8	12	163	10	C/6	2	167 mq	€ 439,87
In ditta: ██████████							

Pratica edilizia (all. 9/d-e-f-g-h)

L'edificio risale agli anni '40, come risulta dalla documentazione amministrativa allegata alle pratiche edilizie n°88/2000 e 71/2006 e presso l'Archivio del Comune di San Giorgio Jonico, per la vetustà del bene, non è stata rintracciata la pratica edilizia relativa alla situazione originaria dell'edificio. **Sono state, invece, acquisite le autorizzazioni riguardanti le variazioni di tutti i locali siti al piano terra ed al piano interrato effettuate in epoche più recenti e precisamente:**

- a) **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°88/2000** del 05/09/2000, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, riguardante il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra sito ad angolo tra la via Lecce e la via De Siati, di circa 40,00mq, già identificato dal subalterno 6 della p.lla 163 del foglio 12 di San Giorgio.
- b) **D.I.A PROT. 10541 DEL 03/09/2000** per la variante riguardante le vetrine su via De Siati;
- c) **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ** prot. 1539 in data 12/02/2001 per l'intervento eseguito al piano terra con la citata Concessione Edilizia e la D.I.A. in variante riguardante il subalterno 6;
- d) **PERMESSO DI COSTRUIRE N°71/2006** in variante alla C. E. n°88/2000 per cambio di destinazione d'uso da albergo a locale commerciale al piano terra-rialzato.
- e) **D.I.A. DEL 27/09/2007** (art. 22 D.P.R. 380/01) per modifiche interne ai locali commerciali di piano terra e cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa a piano interrato.

f) **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ PROT. 1623 DEL 20/02/2009** riguardante tutti i locali di piano terra-rialzato **identificati dai subalterni 8 e 9 della p.lla 163 al foglio 12 di San Giorgio Jonico**. Il piano seminterrato è privo di Agibilità. **Per l'agibilità dei locali al piano seminterrato dovrà essere preventivamente acquisito il parere favorevole del Comando Provinciale dei VV.F. di Taranto.**

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alle citate pratiche edilizie e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 7/g):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	notaio Oliva	09/01/69	21/02/69	10694
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED]						

<i>Stato di possesso</i>
Il locale è utilizzato dall'esecutato per l'esercizio dell'attività commerciale.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è stato quello "comparativo" che ha consentito, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da appli-

care. Il valore unitario per l'autosalone è stato individuato in 950,00 €/mq di superficie utile, per il locale interrato in 550,00 €/mq. che tengono conto dello stato in cui si trova l'immobile, della mancanza di agibilità del piano interrato e del valore delle parti comuni. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Superficie coperta autosalone: 114,58mq.

Superficie cortile: $0,25 \times 25,54\text{mq} = 6,38\text{mq}$.

Superficie complessiva: $114,58\text{mq} + 6,38\text{mq} = 120,96\text{mq}$

Superficie coperta interrato: 229,87mq.

VALORE COMMERCIALE AUTOSALONE:

$120,96\text{mq} \times 950,00\text{€/mq} = \text{€ } 114.192,00$.

VALORE COMMERCIALE INTERRATO:

$229,87\text{mq} \times \text{€ } 550,00 \text{€/mq} = \text{€ } 126.428,50$.

VALORE COMMERCIALE TOTALE: $\text{€ } 114.192,00 + \text{€ } 126.428,50 = \text{€ } 240.620,50$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare in San Giorgio Jonico alla via Lecce, comprendente un locale commerciale adibito ad autosalone di 105,71mq, completo di sopralco di 15,53mq e cortile di 25,54mq, al quale si accede dal civico 108 ed un deposito di 156,83mq al piano seminterrato, approvato come autorimessa, al quale si accede attraverso apposita rampa realizzata in corrispondenza del civico n°110 della predetta via; confinante a nord con via Lecce, a sud con fabbricato di via De Siati n°11, ad ovest con altro fabbricato di via Lecce n°106 ed ad est con altra proprietà della debitrice eseguita. Censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Jonico, in ditta [REDACTED] al foglio 12 p.lla 163:

- sub. 8, cat. C/1 di 2° classe, consistenza 109,00mq, r.c. € 1.891,47;

- sub. 10, cat. C/6 di 2° classe, consistenza 167,00mq, r.c. € 439,87.

Le unità immobiliari sono state realizzate a seguito ed in conformità delle seguenti Concessioni Edilizie/Permessi di costruire/D.I.A.:

- Concessione Edilizia in sanatoria n°88/2000 del 05/09/2000;

- D.I.A. prot. 10541 del 03/09/2000;

- Permesso di Costruire n°71/2006 in variante alla C. E. n°88/2000;

- D.I.A. del 27/09/2007

L'autosalone al piano terra, al quale si accede dal civico 108 di via Lecce ed identificato dal subalterno 8 della particella 163 del foglio 12 di San Giorgio Jonico, è provvisto di

Autorizzazione di Agibilità prot. 1623 del 20/02/2009. Il locale seminterrato, identificato dal subalterno 10 della particella 163 del foglio 12 di San Giorgio Jonico ed al quale si accede dal civico n°110 di via Lecce è privo di Agibilità ed è stato stimato come deposito. Per essere utilizzato come autorimessa, dovrà essere preventivamente acquisito il parere favorevole del Comando Provinciale dei VV.F. di Taranto.

L'immobile è attualmente dall'esecutato per l'esercizio dell'attività commerciale.

Prezzo base del lotto n°7: € 240.620,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

***Lotto n°8 - Appartamento in Taranto
alla via Cagliari n°44***

Fig. 244 p.lla 1707 sub. 19 (allegato 11)

Descrizione sintetica: Piena proprietà di 52/180 indivisi dell'appartamento porzione del fabbricato munito di ascensore sito in Taranto alla via CAGLIARI n°44, posto ivi al 5° piano, con ingresso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale e composto da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina e bagno per una superficie utile di 98,84mq, oltre a due balconi per complessivi 9,87mq.



***FOTO 46 – Vista del fabbricato
da via Cagliari***



FOTO 47 – vano scala

Caratteristiche zona (all. 11/a)

L'immobile ricade in una zona semicentrale del Comune di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati nella seconda metà del '900 ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Fabbricato

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di stima è sito in Taranto alla via Cagliari n°44, è **munito di ascensore** e si compone di piano terra, adibito a locali, e otto piani superiori a-

dibiti a residenze. L'edificio ha strutture realizzate con telai in cemento armato e solai piani latero-cementizi ed ha copertura piana raggiungibile dal vano scala. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di ringhiere di protezione in metallo. All'esterno il fabbricato è rivestito con intonaco plastico di colore giallo e rosa. L'edificio è allacciato ai pubblici servizi.

L'unità immobiliare (all. 11/b)

L'appartamento è sito al quinto piano dell'edificio, ha accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, è composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere ed un bagno e si sviluppa su di una superficie utile di 98,84mq; si completa all'esterno con un balcone di 2,21mq che affaccia sulla via Cagliari e con un balcone di 7,66mq che affaccia sulla corte interna.



FOTO 48 – porta di ingresso



FOTO 49 – camera



FOTO 50 – camera



FOTO 51 – cucina



FOTO 52 – bagno



FOTO 53 – balcone su via Cagliari



FOTO 54 – balcone interno

Materiali ed impianti

L'appartamento è rifinito con pavimento in granigliato di marmo e pareti rivestite con intonaco del tipo civile completato a stucco e tinteggiate. Le pareti della cucina e il pavimento e le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica, gli accessori sanitari sono in porcellana. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno e muniti di antine oscuranti. L'unità immobiliare è provvista degli impianti elettrico, idrico, fognario e del gas metano.

Stato manutentivo

L'unità immobiliare non è abitata. Durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado delle rifiniture, degli infissi e degli impianti. Lo stato di conservazione e manutenzione è appena mediocre.

<i>Superfici dell'alloggio</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	12,18 mq
Disimpegno	15,00 mq
Camera	21,80 mq
Camera	22,62 mq
Bagno	4,76 mq
Cucina	5,88 mq
Camera	16,60 mq
Totale	98,84 mq
<i>Superficie non resid.</i>	
Balcone	2,21 mq
Balcone	7,66 mq
Totale	9,87 mq

Confini

L'alloggio confina a nord con altro fabbricato di via Cagliari, ad est con via Cagliari, a sud con proprietà [redacted] ed ad ovest con corte interna.

<i>Catasto urbano (all. 11/c)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
10	244	1707	19	A/3	2	4,5 vani	€ 395,09
In ditta: [redacted] per 52/180 indivisi ciascuno, [redacted] - [redacted], per 24/180 indivisi.							

Pratica edilizia (all. 11/d-e)

L'alloggio è stato realizzato a seguito di autorizzazione amministrativa del 20/01/1954 rilasciata al sig. [redacted] e successivamente completata dal sig. [redacted]

[redacted] All'autorizzazione amministrativa ha fatto seguito la Dichiarazione di Abitabilità n°982 del 28/08/1961.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati all'autorizzazione amministrativa e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità.

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°</i>
Piena proprietà	52/180	Successione MOSCAG- GIURA	den.n°59 vol.n°672		06/09/83	14549
Piena proprietà		Successione	den.n°183 vol.n°2007	08/11/2006	reg. 11/02/2007	

Come risulta dalla certificazione notarile, la quota pari ad 1/6 indiviso del bene è pervenuto a [REDACTED] per successione di [REDACTED]. La restante quota indivisa, sino a raggiungere la misura dei 52/180 è pervenuta all'esecutato per successione di [REDACTED]. La documentazione sarà trasmessa non appena sarà consegnata dall'Agenzia delle Entrate.

Stato di possesso
L'alloggio è libero da locazioni.

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è stato quello "comparativo" che ha consentito, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in

zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato in 1.000,00 €/mq di superficie convenzionale, che tiene conto dello stato in cui si trova l'immobile e del valore delle parti comuni. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale, ottenuta sommando alla superficie coperta il 25% della superficie dei balconi.

Superficie coperta: 115,49mq

Superficie balconi: $0,25 \times (7,66 + 2,21) \text{mq} = 2,46 \text{mq}$

Superficie complessiva: $115,49 \text{mq} + 2,46 \text{mq} = 118,37 \text{mq}$

VALORE COMMERCIALE: $116,29 \text{mq} \times 1.000,00 \text{€/mq} = \text{€ } 116.290,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 116.290,00 \times 52 / 180 = \text{€ } 33.594,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di 52/180 indivisi dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla via Cagliari n°44, più precisamente quello posto ivi al quinto piano con ingresso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, disimpegno, tre camere cucina ed un bagno per una superficie utile di 98,84mq, oltre a due balconi per complessivi 9,87mq; confinante a nord con altro fabbricato di via Cagliari, ad est con via Cagliari, a sud con proprietà [REDACTED] ed ad ovest con cortile interno. **Censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto, in ditta al foglio 244 p.lla 1707 sub. 19, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 4,5 vani, r.c. € 395,09.**

L'unità immobiliare, munita del Certificato di Abitabilità n°982 del 28/08/1961, è stata realizzata a seguito ed in conformità dell'autorizzazione amministrativa del 20/01/1954 rilasciata al sig. [REDACTED] e successivamente completata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed è libera da locazioni

Prezzo base del lotto n°8: € 33.594,00

**Lotto n°9 – Suolo in agro di Taranto,
loc. Sant' Andrea**

Fg. 213 p.lle 2, 3, 13, 67, 88 (allegato 12)

Descrizione sintetica: piena proprietà del suolo di complessivi Ha 10.13.79 catastali in agro di Taranto alla loc. Sant'Andrea, nei pressi del 2° seno di Mar Piccolo, rientrante per 25.950,00mq catastali nelle zone residenziali di espansione di tipo "A" e "B" e per i restanti 75.429,00mq catastali nelle zone a verde, strade di P.R.G. e marginalmente nella zona Parchi Giochi e Sports ed attrezzature di interesse collettivo - "sanitaria"- ed attualmente condotto a seminativo per Ha 9.91.79 ed ad uliveto per are 22.00. Nel suolo sono presenti tre vecchi fabbricati rurali di cui due in precarie condizioni statiche da demolire.



FOTO 55/56 – viste del fondo, p.lla 3

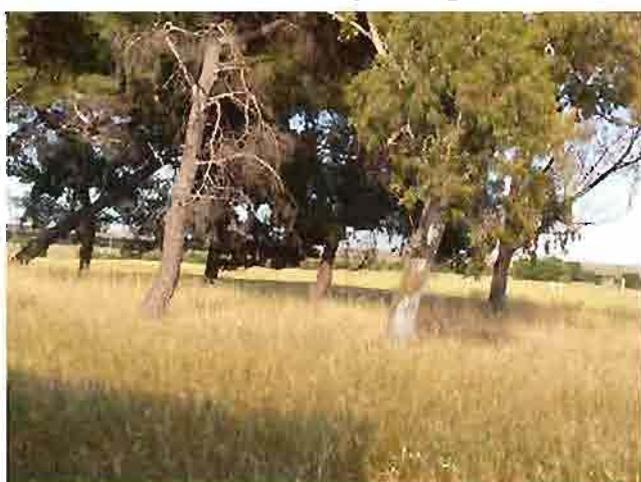


FOTO 58 – vista del fondo, p.lla 3



FOTO 59 – vista del fondo, p.lle 13 e 2



FOTO 60 – vista del fondo, p.lle 13 e 2



FOTO 61 – vista del fondo, p.lle 13 e 86



FOTO 62 – vista del fondo, p.lle 13 e 8

Caratteristiche zona (all. 12/a-b)

Il suolo è sito in agro di Taranto in loc. Sant'Andrea, a nord del 2° seno di Mar Piccolo, **ha una estensione catastale complessiva di Ha 10.13.79 e comprende le particelle 2, 3, 13, 67 e 88 del foglio 213 di Taranto.** E' raggiungibile da Taranto percorrendo la Strada Provinciale n°78 Cirummarpiccolo per circa 2,200km dallo svincolo con la Strada Statale n°7, quindi svoltando a sinistra nella Strada Provinciale n°130, in direzione della Masseria San Pietro, e percorrendola per circa 1,100km sino ad incrociare sulla sinistra una strada sterrata che dopo circa 350,00m, conduce al fondo. **E' stata predisposta apposita planimetria, riportata all'allegato 12/b, nella quale con il colore rosso sono rappresentati il fondo ed i percorsi da seguire per raggiungerlo.**

Per distinguere le diverse tipizzazioni urbanistiche del suolo e per separare le aree provviste di potenzialità edificatoria da quelle che ne sono prive, è stata redatta la planimetria catastale riportata all'allegato 12/g nella quale con il colore verde chiaro è stata indicata l'area di 24.100,00mq catastali ricadente nella zona residenziale di espansione di tipo "B", con il colore verde scuro è stata contrasse-

gnata l'area di 1.450,00mq catastali ricadente nella zona residenziale di espansione di tipo "A" e con il tratteggio rosso i restanti 75.429,00mq catastali ricadenti nelle aree a verde, nelle strade di P.R.G. e nelle zone marginali per parchi, giochi e sports e per le attrezzature di interesse collettivo. La quantificazione delle superfici delle diverse zone è stata effettuata utilizzando le mappe catastali ed aerofotogrammetriche.

Il suolo ha andamento orografico digradante verso ovest per la presenza di una depressione che ospita un canale naturale che sfocia nel Mar Piccolo, è privo di recinzione ed è attualmente condotto a seminativo per Ha 9.91.79, ad uliveto per are 22.00.

Nel suolo, in corrispondenza della p.lla 3, *sono presenti tre fabbricati rurali* di vecchia costruzione che nei grafici riportati agli allegato 12/b-c-d sono contrassegnati con le lettere "A, B e C". Il fabbricato contrassegnato con la lettera "A", eretto a protezione del pozzo, come mostrano le foto dalla n°63 alla n°68 versa in precarie condizioni statiche e pertanto, dovrà essere demolito.



FOTO 63/64 – fabbricato "A"



FOTO 65/66 – fabbricato "A"





FOTO 67/68 – fabbricato “A”



Nelle stesse condizioni versa il fabbricato contrassegnato dalla lettera “C” (foto dalla n°69 alla n°73), che dovrà essere anch’esso demolito. Delle spese occorrenti per le demolizioni si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



FOTO 69/70 – fabbricato “C”



FOTO 71/72 – fabbricato “C”





ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO 73 – fabbricato “C”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato identificato con la lettera “B” si sviluppa su di una superficie coperta di 146,55mq e, come mostrano le foto dalla n°74 alla n°81, è dotato di coperture di tipo veloidico a “botte” che lo fanno risalire ad un’epoca prossima ai primi del ‘900, è provvisto solo di pavimento ed intonaco alle pareti, è privo di infissi ed impianti e versa in totale stato di abbandono.

Detto fabbricato sotto il profilo urbanistico, risalendo ai primi anni del ‘900, non necessita di autorizzazione amministrativa e per le sue qualità intrinseche e per la localizzazione in una zona isolata è di scarso valore commerciale. Ai sensi delle disposizioni vigenti dovrà essere accatastato allo stato rustico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO 74/75 – fabbricato “B”

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 76/77 – fabbricato “B”



FOTO 78/79 – fabbricato “B”



FOTO 80/81 – fabbricato “B”



Confini

Il suolo nel complesso confina a nord con proprietà ██████, ad ovest con proprietà ██████ e Demanio dello Stato, a sud con linea ferroviaria dismessa ed ad est con proprietà Società

Catasto terreni (all. 12/f)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Taranto							
11	213	2	seminativo	5	Ha 1.42.00	€ 25,67	€ 29,33
		3	seminativo arbor.	4	Ha 3.87.40	€ 110,04	€ 100,04
		13	seminativo	4	Ha 2.90.10	€ 89,89	€ 67,42
		67	seminativo uliveto	4	are 18.89	€ 5,85	€ 4,39
				3	are 22.00	€ 6,82	€ 5,11
88	seminativo	4	Ha 1.53.40	€ 47,53	€ 35,65		
In ditta: XXXXXXXXXX							

Destinazione urbanistica (all. 12/e)

Il suolo ha una estensione catastale complessiva di Ha 10.13.79 e comprende le particelle 2, 3, 13, 67 e 88 del foglio 213 di Taranto. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 12/c nello strumento urbanistico vigente nel comune di Taranto le particelle sono così tipizzate:

- 1) la p.lla 2** ricade in parte in “Zona residenziale di espansione di tipo “B””; in parte in area a “Verde vincolato”;
- 2) la p.lla 3** ricade in parte in “Zona residenziale di espansione di tipo B””; in parte in zona per “Parchi, giochi e sports”, in parte in zona per “Attrezzature di interesse collettivo: sanitaria”; in parte in area di “Verde vincolato”; in parte in area di “Verde di rispetto stradale”; in parte in “Strada di P.R.G.”;
- 3) la p.lla 13** ricade in parte in “Zona residenziale di espansione di tipo A”, in parte in area a “Verde vincolato”; in parte in area a “Verde di rispetto stradale”; in parte in “Strada di P.R.G.”;
- 4) la p.lla 67** ricade in parte in zona di “Verde agricolo di tipo A”; in parte in area a “Verde vincolato”.
- 5) la p.lla 88** ricade in parte in “Zona residenziale di espansione di tipo A”; in parte in area a “Verde vincolato”; in parte in area a “Verde di rispetto stradale”; in parte in “Strada di P.R.G.”.

I VINCOLI URBANISTICI

La **particella 3** rientra nell'elenco delle aree percorse dal fuoco nell'incendio del 2007 ai sensi della legge 353/2000;

Le **particelle 2, 3, 13, 67 e 88** nel P.U.T.T./PUGLIA ricadono nell'ambito territoriale esteso di valore "D".

L'intero suolo è sottoposto a **vincolo paesaggistico, a vincolo idrogeologico ed è gravato da "segnalazione geomorfologica territoriale"**.

Nel P.T.T.R./Puglia adottato le **particelle 2, 67 e 88** sono assoggettate alla disciplina del Codice dei Beni Culturali(art. 136 del D.P.R. 42/04) – **BENI PAESAGGISTICI** – aree di notevole interesse pubblico disciplinate dall'art. 79 delle N.T.A. del P.T.T.R. e – **COMPONENTI IDROLOGICHE** – aree soggette a vincolo idrogeologico. Le **particelle 3 e 13** sono assoggettate alle stesse norme anzi citate ed in più a quella – **BOTANICO VEGETAZIONALE** - prati e pascoli naturali, disciplinata dall'art. 66 delle N.T.A. del P.T.T.R. Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 12/e.

E' stata scaricata dalla cartografia regionale dell'Autorità di Bacino della Puglia la planimetria del P.A.I. relativa alla zona in esame. Dall'esame della planimetria, riportata all'allegato 12/h, non sono emersi elementi di rilievo ai fini della pericolosità idraulica del suolo in descrizione.

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

- Nelle **"ZONE DI VERDE DI RISPETTO"**, di cui alla **scheda A1** delle N.T.A del P.R.G. vigente è vietata qualsiasi costruzione;
- Nelle **"ZONE DI VERDE VINCOLATO"** sono consentite costruzioni agricole con gli indici riportati nella **scheda A2** delle N.T.A. e previo parere favorevole della Soprintendenza alle Antichità di Taranto;
- Nelle **"ZONE DI VERDE AGRICOLO DI TIPO A"** sono consentite costruzioni agricole con gli indici riportati nella **scheda A4** delle N.T.A.
- Nella zona **"FERROVIARIA"** sono consentite costruzioni attinenti il traffico ferroviario;
- Nella **"ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO A"** è consentita la realizzazione di insediamenti residenziali previo approntamento di un Piano di Lottizzazione Convenzionato ai sensi della legge 765/87, con i giardini di quartiere dimensionati nella misura di 4,5mq per abitante e con gli indici e parametri contenuti nella

scheda D8 della N.T.A.;

- Nella "ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO B" è consentita la realizzazione di insediamenti residenziali previo approntamento di un Piano di Lottizzazione Convenzionato ai sensi della legge 765/87, con i giardini di quartiere dimensionati nella misura di 5,4mq per abitante e con gli indici e parametri contenuti nella scheda D9 della N.T.A.;

- Nella zona "PARCHI, GIOCHI E SPORTS" è consentita la realizzazione di strutture sportive con gli indici riportati nella scheda A10 delle N.T.A. Gli interventi in questa zona sono subordinati alla redazione di Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati;

- Nella zona "SANITARIA" sono consentite strutture di interesse collettivo come ambulatori, poliambulatori, ad esclusione degli ospedali con gli indici riportati nella scheda B1-4 delle N.T.A. Gli interventi in questa zona sono subordinati alla redazione di Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati;

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 12/e.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 12/i):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trasc.</i>	<i>n°</i>
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Quaranta	28/06/93	02/07/93	10076
La piena proprietà del fondo è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED] da [REDACTED] - [REDACTED]						

<i>Stato di possesso</i>
L'immobile è libero da locazioni.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	---	Sì	---	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	--	Sì	Sì	---	Sì	---

Metodo di stima

Come documentano la planimetria aerofotogrammetrica e la foto aerea tratta da Google Maps riportate agli allegati 12/a-b, **il suolo in descrizione è ubicato in una località isolata, di grande pregio ambientale – paesaggistico – naturale ma priva di urbanizzazioni primarie e secondarie.**

Come si legge nel certificato di destinazione urbanistica riportato all'allegato 12/c, ogni intervento in quest'area è subordinato alla redazione di appositi Piani di Lottizzazione da adottare ed approvare a norma di legge. Dovranno altresì essere rimossi tutti i vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica, vegetazionale e naturalistica.

Il suolo in descrizione, pertanto, seppur dotato di valore intrinseco per la potenzialità edificatoria e per il pregio paesaggistico – ambientale, è di modesta appetibilità sotto il profilo commerciale per la mancanza di urbanizzazioni, per la presenza dei tanti vincoli e per le incertezze legate ai tempi ed ai costi per la redazione, adozione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi.

Le argomentazioni anzi esposte hanno condotto lo scrivente ad adottare per le diverse aree i costi unitari in appresso specificati:

- Per la zona residenziale di espansione di tipo A e B 20,00 €/mq;
- Per le zone a verde in generale 15.000,00 €/Ha.

Con riferimento ai valori unitari anzi specificati ed alle estensioni delle aree il valore del bene è il seguente:

VALORE AREA IN ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE:

25.950,00mq x 20,00 €/mq = € 519.000,00

VALORE AREA A VERDE: Ha 7.54.29 x € 15.000,00/Ha = € 113.143,50.

VALORE COMPLESSIVO: € 519.000,00 + € 113.143,50 = € 632.143,50.

La stima ha tenuto conto anche della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria, del grado di fertilità attuale e potenziale, della viabilità interna ed esterna, dell'accesso, delle risorse idriche e del soprassuolo, ingloba il valore delle aree rientranti marginalmente nella zona Parchi, Giochi e Sports e nella zona per attrezzature di interesse collettivo "sanitaria", il valore del fabbricato "B" e le spese per la demolizione dei due fabbricati rurali, con trasporto delle macerie alla pubblica discarica e per l'accatastamento del fabbricato "B".

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del suolo di complessivi Ha 10.13.79 catastali in agro di Taranto alla località Sant'Andrea, nei pressi del 2° seno di Mar Piccolo, rientrante per 25.950,00mq catastali nelle zone residenziali di espansione di tipo "A" e "B" e per i restanti 75.429,00mq catastali nelle zone a verde, agricole, strade di P.R.G. e marginalmente nella zona Parchi, Giochi e Sports e nella zona per attrezzature di interesse collettivo ed attualmente condotto a seminativo per Ha 9.91.79 ed ad uliveto per are 22.00.

Confinante a nord con proprietà ██████, ad ovest con proprietà ██████ e Demanio dello Stato, a sud con linea ferroviaria dismessa ed ad est con proprietà ██████

censito nel N.C.T. del Comune di Taranto in ditta ██████, al foglio 213:

- p.lla 2, seminativo di 5° classe, di Ha 1.42.00, r.d. € 25,67, r.a. € 29,33;
- p.lla 3, seminativo arbor. di 4° classe, di Ha 3.87.40, r.d. € 110,04, r.a. € 100,04;
- p.lla 13, seminativo di 4° classe, di Ha 2.90.10, r.d. € 89,89, r.a. € 67,42;
- p.lla 67, seminativo di 4° classe, di are 18.89, r.d. € 5,85, r.a. € 4,39; uliveto di 3° classe, di are 22.00, r.d. € 6,82, r.a. € 5,11;
- p.lla 88, seminativo di 4° classe, di Ha 1.53.40, r.d. € 47,53, r.a. € 35,65;

al foglio 215:

Nello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Taranto le particelle sono così tipizzate:

1) la p.lla 2 ricade in parte in "Zona residenziale di espansione di tipo A"; in parte in area a "Verde vincolato";

2) la p.lla 3 ricade in parte in "Zona residenziale di espansione di tipo B"; marginalmente nella zona per "Parchi, giochi e sports", in parte in zona per "Attrezzature di interesse collettivo: sanitaria"; in parte in area di "Verde vincolato"; in parte in area di "Verde di rispetto stradale"; in parte in "Strada di P.R.G.";

3) la p.lla 13 ricade in parte in "Zona residenziale di espansione di tipo A", in parte in area a "Verde vincolato"; in parte in area a "Verde di rispetto stradale"; in parte in "Strada di P.R.G.";

4) la p.lla 67 ricade in parte in zona di "Verde agricolo di tipo A"; in parte in area a "Verde vincolato".

5) la p.lla 88 ricade in parte in "Zona residenziale di espansione di tipo A"; in parte in area a "Verde vincolato"; in parte in area a "Verde di rispetto stradale"; in parte in "Strada di P.R.G.";

CON RIFERIMENTO AI VINCOLI URBANISTICI LA SITUAZIONE DELLE AREE E' LA SEGUENTE:

La **particella 3** rientra nell'elenco delle aree percorse dal fuoco nell'incendio del 2007 ai sensi della legge 353/2000;

Le **particelle 2, 3, 13, 67 e 88** nel P.U.T.T./PUGLIA ricadono nell'ambito territoriale esteso di valore "D".

L'intero suolo è sottoposto a **vincolo paesaggistico, a vincolo idrogeologico ed è gravato da "segnalazione geomorfologica territoriale"**.

Nel P.T.T.R./Puglia adottato le **particelle 2, 67 e 88** sono assoggettate alla disciplina del Codice dei Beni Culturali(art. 136 del D.P.R. 42/04) – BENI PAESAGGISTICI – aree di notevole interesse pubblico disciplinate dall'art. 79 delle N.T.A. del P.T.T.R. e – COMPONENTI IDROLOGICHE – aree soggette a vincolo idrogeologico. Le **particelle 3 e 13** sono assoggettate alle stesse norme anzi citate ed in più a quella – BOTANICO VEGETAZIONALE - prati e pascoli naturali, disciplinata dall'art. 66 delle N.T.A. del P.T.T.R.

Dall'esame della **planimetria del P.A.I., scaricata dalla cartografia regionale dell'Autorità di Bacino non sono emersi elementi di rilievo ai fini della pericolosità idraulica del suolo in descrizione.**

CON RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLSTRUMENTO URBANISTICO LE AREE SONO UTILIZZABILI NEL MODO IN APPRESSO SPECIFICATO:

- Nelle "ZONE DI VERDE DI RISPETTO", di cui alla scheda A1 delle N.T.A del P.R.G. vigente è vietata qualsiasi costruzione;
- Nelle "ZONE DI VERDE VINCOLATO" sono consentite costruzioni agricole con gli indici riportati nella scheda A2 delle N.T.A. e previo parere favorevole della Soprintendenza alle Antichità di Taranto;
- Nelle "ZONE DI VERDE AGRICOLO DI TIPO A" sono consentite costruzioni agricole con gli indici riportati nella scheda A4 delle N.T.A.
- Nella zona "FERROVIARIA" sono consentite costruzioni attinenti il traffico ferroviario;
- Nella "ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO A" è consentita la realizzazione di insediamenti residenziali previo approntamento di un Piano di Lottizzazione Convenzionato ai sensi della legge 765/87, con i giardini di quartiere dimensionati nella misura di 4,5mq per abitante e con gli indici e parametri contenuti nella scheda D8 della N.T.A.;
- Nella "ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO B" è consentita la realizzazione di insediamenti residenziali previo approntamento di un Piano di

Lottizzazione Convenzionato ai sensi della legge 765/87, con i giardini di quartiere dimensionati nella misura di 5,4mq per abitante e con gli indici e parametri contenuti nella scheda D9 della N.T.A.;

- Nella zona “PARCHI, GIOCHI E SPORTS” è consentita la realizzazione di strutture sportive con gli indici riportati nella scheda A10 delle N.T.A. Gli interventi in questa zona sono subordinati alla redazione di Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati;

- Nella zona “SANITARIA” sono consentite strutture di interesse collettivo come ambulatori, poliambulatori, ad esclusione degli ospedali con gli indici riportati nella scheda B1-4 delle N.T.A. Gli interventi in questa zona sono subordinati alla redazione di Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati;

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 12/e ed ai contenuti del P.R.G. ai quali si rimanda per gli ulteriori approfondimenti. Nel suolo, libero da locazioni, sono presenti tre vecchi fabbricati rurali, due dei quali sono da demolire perché versano in precarie condizioni statiche ed il terzo è da accatastare. Delle spese occorrenti si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Prezzo base lotto n°9: € 632.143,50

***Lotto n°10 – Suolo in agro di Taranto,
loc. Sant' Andrea***

Fig. 215 p. lle 5, 27, 43, 44, 45, 51 e 52 (allegato 13)

Descrizione sintetica: piena proprietà del suolo di complessivi Ha 20.00.48 catastali, sito in agro di Taranto alla località Sant' Andrea, nei pressi del 2° seno di Mar Piccolo rientrante per 41.000,00mq nella zona Parchi Giochi e Sports, per 103.970,00mq nella zona di interesse collettivo "sanitaria" e per i restanti 55.078,00mq nelle zone a verde, marginalmente nella zona di espansione di tipo "B", nella zona Ferroviaria e strade di P.R.G., attualmente condotto a seminativo per Ha 12.32.00, ad uliveto per Ha 7.57.68 ed a vigneto per are 10.80. Nel suolo è presente un piccolo fabbricato rurale in precarie condizioni statiche da demolire.



FOTO 82/83 – viste del fondo, p.lla 5



FOTO 84 – vista del fondo



FOTO 85 – vista del fondo, p.lla 52

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it

*FOTO 86 – vista del fondo, p.lle 43 e 44,
e del fabbricato rurale*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche zona (all. 13/a-b)

Il fondo è sito in agro di Taranto in località San Andrea, a nord del 2° seno di Mar Piccolo, **ha una estensione catastale complessiva di Ha 20.00.48 e comprende le particelle 5, 27, 43, 44, 45, 51 e 52 del foglio 215.** E' raggiungibile da Taranto percorrendo la Strada Provinciale n°78 Cirummarpiccolo per circa 2,2km dallo svincolo con la Strada Statale n°7, quindi svoltando a sinistra nella Strada Provinciale n°130, in direzione della Masseria San Pietro, e percorrendola per circa 1,100km, incrocia sulla sinistra una strada sterrata che dopo circa 350,00m, conduce al fondo.

E' stata predisposta apposita planimetria, riportata all'allegato 13/b nella quale con il colore rosso sono rappresentati il fondo ed i percorsi da seguire per raggiungerlo.

Per distinguere le diverse tipizzazioni urbanistiche del suolo e per separare le aree provviste di potenzialità edificatoria da quelle che ne sono prive, è stata redatta la planimetria catastale riportata all'allegato 13/e nella quale con il colore verde è stata indicata l'area di 41.000,00mq catastali ricadente nella zona Parchi - Giochi e Sports, con il colore azzurro è stata contrassegnata l'area di 10.39.70,00mq catastali ricadente nella zona di interesse collettivo "sanitaria" e con il tratteggio rosso i restanti 55.078,00mq catastali rientranti nelle zone a verde, marginalmente nella zona di espansione di tipo "B", nelle strade di P.R.G., e nella zona di rispetto ferroviaria. La quantificazione delle superfici delle diverse zone è stata effettuata utilizzando le mappe catastali ed aerofogrammetriche.

Il suolo ha giacitura lievemente digradante verso sud, è privo di recinzione ed è condotto a seminativo per Ha 12.32.00, ad uliveto per Ha 7.57.68, ed a vigneto per are 10.80. *Nel suolo, in corrispondenza della particella 45, insiste un piccolo fabbricato rurale in precarie condizioni statiche da demolire. La foto n°86 ritrae detto fabbricato da una certa distanza per la difficoltà di raggiungerlo a causa della fitta vege-*

tazione e della mancanza di viabilità interna. Delle spese per la demolizione e per il trasporto delle macerie alla pubblica discarica si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



Confini

Il fondo nel suo complesso confina a nord con proprietà Pavone, ad ovest con proprietà Pavone e Demanio dello Stato, a sud con linea ferroviaria dismessa ed ad est con proprietà Società Energy S.p.A.

Catasto terreni (all. 13/d)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Taranto							
II	215	5	seminativo	4	Ha 6.87.22	€ 212,95	€ 159,71
			uliveto	4	Ha 6.26.31	€ 113,21	€ 129,38
		27	uliveto	4	are 10.70	€ 1,93	€ 2,21
			vigneto	1	are 10.80	€ 26,77	€ 10,04
		43	seminativo	4	Ha 1.28.85	€ 39,93	€ 29,95
		44	seminativo	4	are 06.20	€ 1,92	€ 1,44
			uliveto	4	are 05.40	€ 0,98	€ 1,12
		45	seminativo	4	are 08.50	€ 2,63	€ 1,98
uliveto	4		are 27.50	€ 4,97	€ 5,68		
51	uliveto	3	are 16.80	€ 5,21	€ 3,90		
52	uliveto	4	are 70.97	€ 12,83	€ 14,66		
	seminativo	4	Ha 4.01.23	€ 124,33	€ 93,25		
In ditta: XXXXXXXXXX							

Destinazione urbanistica (all. 13/c)

Il suolo ha una estensione catastale complessiva di Ha 20.00.48 e comprende le particelle 5, 27, 43, 44, 45, 51 e 52 del foglio 215 di Taranto. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato all'allegato 13/c, nello strumento urbanistico vigente nel comune di Taranto le particelle sono così tipizzate:

- 1) la p.lla 5 ricade in parte in "zona di verde di rispetto"; in parte in zona a "Verde vincolato"; in parte in zona "Parchi, Giochi e Sports"; in parte in zona di interesse collettivo "sanitaria"; in parte in "Zona residenziale di espansione di tipo B"; in parte in "strade di P.R.G."
- 2) le p.lle 27 - 51 ricadono in parte in zona a "Verde vincolato" ed in parte in zona "Fer-

roviaria”;

3) la p.lla 43 ricade in parte in zona a “Verde vincolato”; in parte in zona di interesse collettivo “sanitaria”; in parte in zona “Ferroviaria”;

4) la p.lla 44 ricade in parte in zona di interesse collettivo “sanitaria”; in parte in zona di “Ferroviaria”;

5) le p.lle 45 – 52 ricadono in parte in zona di interesse collettivo “sanitaria”;

I VINCOLI URBANISTICI

Le particelle 43, 44, 45 e 51 nel P.U.T.T./PUGLIA ricadono nell’ambito territoriale esteso di valore “D”. Le particelle 5 e 52 in parte in ambito di valore distinguibile “C” ed in parte in ambito “D”.

L’intero suolo è sottoposto a vincolo paesaggistico, a vincolo idrogeologico ed è gravato da “segnalazione geomorfologica territoriale”.

La particella 45 interamente ed in parte le particelle 5 e 52 sono sottoposte anche al vincolo architettonico.

Le particelle 5 e 52, nel P.T.T.R./Puglia adottato, sono assoggettate alla disciplina del Codice dei Beni Culturali(art. 136 del D.P.R. 42/04) – BENI PAESAGGISTICI – aree di notevole interesse pubblico disciplinate dall’art. 79 delle N.T.A. del P.T.T.R. **Art. 142 del codice: Boschi e Foreste in parte**, disciplinate dall’art. 62 delle N.T.A. del P.T.T.R. – COMPONENTI IDROLOGICHE – aree soggette a vincolo idrogeologico. **Reticolo idrografico di connessione della RER**, con fascia di 100mt, disciplinato dall’art. 47 della N.T.A. del P.T.T.R. **BOTANICO VEGETAZIONALE** – aree di rispetto boschi con fascia di 100mt, disciplinato dall’art. 63 delle N.T.A. del P.T.T.R. in parte.

Le particelle 27, 43, 44, 45 e 51 sono assoggettate alla disciplina del Codice dei Beni Culturali(art. 136 del D.P.R. 42/04) – BENI PAESAGGISTICI – aree di notevole interesse pubblico disciplinate dall’art. 79 delle N.T.A. del P.T.T.R. – COMPONENTI IDROLOGICHE – aree soggette a vincolo idrogeologico.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all’allegato 13/c.

E’ stata scaricata dalla cartografia regionale dell’Autorità di Bacino della Puglia la planimetria del P.A.I. relativa alla zona in esame. Dall’esame della planimetria, riportata all’allegato 13/f, non sono emersi elementi di rilievo ai fini della pericolosità idraulica del suolo in descrizione.

**LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO
URBANISTICO**

- Nelle “ZONE DI VERDE DI RISPETTO”, di cui alla scheda A1 delle N.T.A del P.R.G. vigente è vietata qualsiasi costruzione;
- Nelle “ZONE DI VERDE VINCOLATO” sono consentite costruzioni agricole con gli indici riportati nella scheda A/2 delle N.T.A. e previo parere favorevole della Soprintendenza alle Antichità di Taranto;
- Nella zona “PARCHI, GIOCHI E SPORTS” è consentita la realizzazione di strutture sportive con gli indici riportati nella scheda A/10 delle N.T.A. Gli interventi in questa zona sono subordinati alla redazione di Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati;
- Nella zona “SANITARIA” sono consentite strutture di interesse collettivo come ambulatori, poliambulatori, ad esclusione degli ospedali con gli indici riportati nella scheda B1-4 delle N.T.A.;
- Nella zona “FERROVIARIA” sono consentite costruzioni attinenti il traffico ferroviario;

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 13/c.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 12/i):</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trasc.</i>	<i>n°</i>
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Quaranta	28/06/93	02/07/93	10076
La piena proprietà del fondo è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED]						

<i>Stato di possesso</i>
L'immobile è libero da locazioni.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	---	Si	---	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	--	Si	Si	---	Si	---

Metodo di stima

Come documentano la planimetria aerofotogrammetrica e di Google Maps riportate all'allegato 13/a-b, il suolo in descrizione è ubicato in una località isolata, di grande pregio ambientale – paesaggistico – naturale ma priva di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Come si legge nel certificato di destinazione urbanistica riportato all'allegato 13/c, ogni intervento in queste aree è subordinato alla redazione di appositi Piani di Lottizzazione da adottare ed approvare a norma di legge. Dovranno altresì essere rimossi tutti i vincoli di natura paesaggistica, architettonica, idrogeologica, vegetazionale e naturalistica.

Il suolo in descrizione, pertanto, seppur dotato di valore intrinseco per la potenzialità edificatoria e per il pregio paesaggistico – ambientale, è di modesta appetibilità sotto il profilo commerciale per la mancanza di urbanizzazioni, per la presenza dei tanti vincoli e per le incertezze legate ai tempi ed ai costi per la redazione, adozione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi. Nella fattispecie la particolare destinazione d'uso delle aree, rivolgendosi agli specialisti del settore, rende ancora più difficoltosa la vendita.

Le argomentazioni anzi esposte hanno condotto lo scrivente ad adottare per le diverse aree i costi unitari in appresso specificati:

- Per la zona Parchi giochi e sports 12,00 €/mq;
- Per la zona sanitaria 8,00 €/mq;
- Per le zone a verde in generale 15.000,00 €/Ha.

Con riferimento ai valori unitari anzi specificati ed alle estensioni delle aree il valore del bene è il seguente:

VALORE AREA IN ZONA PARCHI GIOCHI E SPORTS:

$$41.000,00\text{mq} \times 12,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 492.000,00$$

VALORE AREA PER EDILIZIA DI INTERESSE COLLETTIVO "SANITARIA":

$$103.970,00\text{mq} \times 8,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 831.760,00$$

VALORE AREA A VERDE:

$$\text{Ha } 5.50.78 \times \text{€ } 15.000,00/\text{Ha} = \text{€ } 82.617,00.$$

VALORE COMMERCIALE TOTALE:

$$\text{€ } 492.000,00 + \text{€ } 831.760,00 + \text{€ } 82.617,00 = \text{€ } 1.406.377,00.$$

La stima ha tenuto conto anche della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria, del grado di fertilità attuale e potenziale, della viabilità interna ed esterna, dell'accesso, delle risorse idriche e del soprassuolo ed ingloba il valore delle aree che rientrano marginalmente nella zona residenziale di espansione di tipo "B" e le spese per la demolizione del fabbricato rurale ed il trasporto delle macerie alla pubblica discarica.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del suolo di complessivi Ha 20.00.48 catastali in agro di Taranto alla località San Andrea, nei pressi del 2° seno di Mar Piccolo, rientrante per 41.000,00mq catastali nella zona Parchi, Giochi e Sports, per 103.970,00mq catastali nella zona per attrezzature di interesse collettivo "sanitaria", e per i restanti 55.078,00mq catastali marginalmente nella zona residenziale di espansione di tipo "B", nelle zone a verde, nella zona ferroviaria e strade di P.R.G. ed attualmente è condotto a seminativo per Ha 12.32.00 ed ad uliveto per Ha 7.57.68 ed a vigneto per are 10.80; confinante a nord con proprietà ██████ ad ovest con proprietà ██████ e Demanio dello Stato, a sud con linea ferroviaria dismessa ed ad est con proprietà ██████ ██████ censito nel N.C.T. del Comune di Taranto in ditta ██████ al foglio 215:

- **p.lla 5, seminativo** di 4° classe, di Ha 6.87.22, r.d. € 212,95, r.a. € 159,71; **uliveto** di 4° classe, di Ha 6.26.31, r.d. € 113,21, r.a. € 129,38;

- **p.lla 27, uliveto** di 4° classe, di are 10.70, r.d. € 1,93, r.a. € 2,21; **vigneto** di 1° classe, di are 10.80, r.d. € 26,77, r.a. € 10,04;

- **p.lla 43, seminativo** di 4° classe, di Ha 1.28.85, r.d. € 39,93, r.a. € 29,95;

- **p.lla 44, seminativo** di 4° classe, di are 06.20, r.d. € 1,92, r.a. € 1,44; **uliveto** di 4° classe, di are 05.40, r.d. € 0,98, r.a. € 1,12;

- **p.lla 45, seminativo** di 4° classe, di are 08.50, r.d. € 2,63, r.a. € 1,98; **uliveto** di 4° classe, di are 27.50, r.d. € 4,97, r.a. € 5,68;

- **p.lla 51, uliveto** di 3° classe, di are 16.80, r.d. € 5,21, r.a. € 3,90;

- **p.lla 52, uliveto** di 4° classe, di are 70.97, r.d. € 12,83, r.a. € 14,66; **seminativo** di 4° classe, di Ha 4.01.23, r.d. € 124,33, r.a. € 93,25.

NELLO STRUMENTO URBANISTICO vigente nel comune di Taranto le particelle sono così tipizzate:

1) la p.lla 5 ricade in parte in "zona di verde di rispetto"; in parte in zona a "Verde vincolato"; in parte in zona "Parchi, Giochi e Sports"; in parte in zona di

interesse collettivo “sanitaria”; in parte in “Zona residenziale di espansione di tipo B”; in parte in “strade di P.R.G.”

2) le p.lle 27 - 51 ricadono in parte in zona a “Verde vincolato” ed in parte in zona “Ferroviaria”;

3) la p.lla 43 ricade in parte in zona a “Verde vincolato”; in parte in zona di interesse collettivo “sanitaria”; in parte in zona “Ferroviaria”;

4) la p.lla 44 ricade in parte in zona di interesse collettivo “sanitaria”; in parte in zona di “Ferroviaria”;

5) le p.lle 45 – 52 ricadono in parte in zona di interesse collettivo “sanitaria”;

CON RIFERIMENTO AI VINCOLI URBANISTICI LA SITUAZIONE DELLE AREE È LA SEGUENTE:

Le particelle 43, 44, 45 e 51 nel P.U.T.T./PUGLIA ricadono nell’ambito territoriale esteso di valore “D”. Le particelle 5 e 52 in parte in ambito di valore distinguibile “C” ed in parte in ambito “D”.

L’intero suolo è sottoposto a vincolo paesaggistico, a vincolo idrogeologico ed è gravato da “segnalazione geomorfologica territoriale”.

La particella 45 interamente ed in parte le particelle 5 e 52 sono sottoposte anche al vincolo architettonico.

Le particelle 5 e 52, nel P.T.T.R./Puglia adottato, sono assoggettate alla disciplina del Codice dei Beni Culturali(art. 136 del D.P.R. 42/04) – **BENI PAESAGGISTICI** – aree di notevole interesse pubblico disciplinate dall’art. 79 delle N.T.A. del P.T.T.R. **Art. 142 del codice:** Boschi e Foreste in parte, disciplinate dall’art. 62 delle N.T.A. del P.T.T.R. – **COMPONENTI IDROLOGICHE** – aree soggette a vincolo idrogeologico. Reticolo idrografico di connessione della RER, con fascia di 100mt, disciplinato dall’art. 47 della N.T.A. del P.T.T.R. **BOTANICO VEGETAZIONALE** – aree di rispetto boschi con fascia di 100mt, disciplinato dall’art. 63 delle N.T.A. del P.T.T.R. in parte.

Le particelle 27, 43, 44, 45 e 51 sono assoggettate alla disciplina del Codice dei Beni Culturali(art. 136 del D.P.R. 42/04) – **BENI PAESAGGISTICI** – aree di notevole interesse pubblico disciplinate dall’art. 79 delle N.T.A. del P.T.T.R. – **COMPONENTI IDROLOGICHE** – aree soggette a vincolo idrogeologico.

Dall’esame della planimetria del P.A.I., scaricata dalla Cartografia Regionale dell’Autorità di Bacino della Puglia non sono emersi elementi di rilievo ai fini della pericolosità idraulica del suolo in descrizione.

CON RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLSTRUMEN-

TO URBANISTICO LE AREE SONO UTILIZZABILI NEL MODO IN APPRESSO SPECIFICATO:

- Nelle “ZONE DI VERDE DI RISPETTO”, di cui alla scheda A1 delle N.T.A del P.R.G. vigente è vietata qualsiasi costruzione;
- Nelle “ZONE DI VERDE VINCOLATO” sono consentite costruzioni agricole con gli indici riportati nella scheda A2 delle N.T.A. e previo parere favorevole della Soprintendenza alle Antichità di Taranto;
- Nella zona “PARCHI, GIOCHI E SPORTS” è consentita la realizzazione di strutture sportive con gli indici riportati nella scheda A10 delle N.T.A. Gli interventi in questa zona sono subordinati alla redazione di Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati;
- Nella zona “SANITARIA” sono consentite strutture di interesse collettivo come ambulatori, poliambulatori, ad esclusione degli ospedali con gli indici riportati nella scheda B1-4 delle N.T.A.; Gli interventi in questa zona sono subordinati alla redazione di Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati;
- Nella zona “FERROVIARIA” sono consentite costruzioni attinenti il traffico ferroviario;

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 13/c ed ai contenuti del P.R.G. ai quali si rimanda per gli ulteriori approfondimenti. Nel suolo, libero da locazioni, è presente un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni statiche da demolire con un costo del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Prezzo base lotto n°10: € 1.406.377,00

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p./g.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2399	14/10/88	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]
176	07/02/96	Ipoteca giudiziale	Caripuglia S.p.A.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p./g.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7360	24/05/85	Pignoramento	[REDACTED]
17492	08/11/89	Pignoramento	[REDACTED]
12375	07/11/94	Pignoramento	[REDACTED]
10557	09/10/96	Pignoramento	Caripuglia S.p.A.

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it