

TRIBUNALE DI TARANTO

Integrazione alla relazione tecnica di perizia dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 8/2017 promosso da:

Il sig. Giudice dell'esecuzione, dott.sa F. Zanna, con provvedimento del 10 aprile 2020 chiedeva allo scrivente, perito estimatore, di chiarire:

- l'incidenza della pronuncia di simulazione con riferimento al lotto 2;
- l'individuazione dell'esatta titolarità e la rideterminazione dei lotti 2, 3 e 4, con conseguente stima derivante dall'ipotesi di accorpamento

Premessa

Storia delle particelle attuali nn. 1131, 1544, 1547, 1546, 1501, derivate da quelle pignorate.

Durante le operazioni peritali furono necessari i seguenti atti di aggiornamento:

- al catasto terreni:
- tipo mappale¹ comprendente le unità pignorate (nn. **907², 435², 436²**, 1130, 1131, 469, 471 e 472) con cui fu:
 - variata la particella n.:
 - 1131, a nominali mq 5.421;
 - originate le particelle nn.
 - 1544, di mq 2.430 nominali;
 - 1545, di mq 1.518 nominali;
- tipo frazionamento³ e mappale⁴ interessante le particelle nn 1131, 1544 e 1545, con cui furono:

¹ protocollo n. 2018/TA0027250 approvato il: 27/03/2018

² oggetto di pronuncia di simulazione.

³ protocollo n. 2018/TA0035001 approvato il: 20/04/2018

⁴ protocollo n. 2018/TA0035002 approvato il: 20/04/2018



- variate le unità nn.:
 - 1131 a nominali mq 4.863;
 - 1544 a nominali mq 915;
 - 1545 a nominali mq 1.501;
- originate le particelle nn.
 - 1546, di nominali mq 575;

- 1547 di nominali 1.515.
- al catasto edilizio

- atti di aggiornamento da cui sono scaturite le seguenti unità:

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i>	<i>rendita</i>
247	1131	2	D/1	--	----	---	4.009,70 €
	1544	2	C/2	3	46 mq	129 mq	159,17
	1545	2	C/2	3	185 mq	319 mq	640,15
	1546	1	C/2	3	18 mq	73 mq	62,28
	1547	1	C/3	1	115 mq	247 mq	540,47



Relazione

Corrispondenza tra le unità oggetto della pronuncia di simulazione (sentenza n. 3535 del 2014) e le attuali

Il complesso immobiliare

Il complesso immobiliare ... insistente su una zona di terreno di mq 4.867.... , censito in catasto al fg. 247, particella 144, sub 1, e p.lla 907 a seguito degli atti di aggiornamento riportati in premessa attualmente corrisponde all'unità:

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
247	1131	2	D/1	--	----	---	4.009,70 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

insistente sul terreno al

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1131	ENTE URBANO	---	0.48.63	---	-----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

La differenza mq 4,00 in meno tra la superficie indicata nell'atto simulato, mq 4.867, e l'attuale, di mq 4.863, non è dovuta né a variazione dei confini, né di consistenza, ma a ad una diversa precisione grafica incidente esclusivamente sulla superficie catastale nominale.

La zona di terreno

La zona di terreno della superficie complessiva di mq 891 in catasto al foglio 247, p.lla 435 e 436 a seguito degli atti di aggiornamento e della presenza di un fabbricato attualmente corrisponde all'unità:

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
247	1544	2	C/2	3	46 mq	129 mq	159,17 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							



insistente sul terreno:

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1544	ENTE URBANO	---	0.09.15	---	-----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

La differenza in più mq 24,00 tra la superficie indicata nell'atto simulato mq 891, e quella attuale mq 915, non è dovuta né a variazione dei confini, né di consistenza ma, a ad una diversa precisione grafica incidente esclusivamente sulla superficie catastale nominale.

Incidenza della pronuncia di simulazione con riferimento al lotto 2 della relazione depositata telematicamente il 22 giugno 2018.

La pronuncia di simulazione riduce il lotto 2 all'unità al fg. 247, particella 1546, sub 1, dovendosi escludere la particella 1131, sub. 1 del fg. 247 non di proprietà dell'Esecutato.

Individuazione dell'esatta titolarità

Esatta titolarità

Alla data della trascrizione del pignoramento erano di titolarità della Ditta eseguita le unità in:

- c.e.u. al fg.247, p.lla 469, p.lla 468, sub 1 e p.lla 468, sub 2;
- c. t. al fg.247, p.lle 469, 417, 4712, 1130,1131

pervenute con decreto del Tribunale di Taranto del 28, maggio, 2009, rep. 1794, trascritto il 16 giugno 2009 ai numeri 16343/10215 e corrispondenti alle unità attualmente in catasto edilizio al

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>superficie</i>	<i>rendita</i>
247	1546	1	C/2	3	18 mq	73 mq	62,28 €
	1547	1	C/3	1	115 mq	247 mq	540,47
	1545	2	C/2	3a	185	319 mq	640,15 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							



insistenti in c.t. al :

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1546	ente urbano	---	0.05.75	---	----
	1547	ente urbano	---	0.15.15	---	----
	1545	ente urbano	---	0.15.01	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Rideterminazione dei lotti

lo scrivente, considerato il mercato, la natura degli immobili, la destinazione e lo stato dei luoghi, forma i seguenti lotti:

Lotto	Descrizione							
3	Complesso costituito da due locali a deposito, due vani tecnici e una tettoia, in Taranto, alla via Speciale, con accesso dai civici 12b e 14, della superficie coperta, complessiva di mq 287, insistente su un'area di mq 1.501 nominali catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati.							
	NCEU - Comune di Taranto							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	247	1545	2	C/2	3	185 mq	319 mq	640,15
	Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							
	Insistente sulla particella in c.t. fg. 247, p.lla 1545, ente urbano di are 15.01.							
6	Abitazione al piano terra nel complesso “residence Libeccio”, in Taranto, in via Lago di Pergusa n. 64, sc. B, della superficie coperta di mq 79, oltre area scoperta, pertinenziale di mq 92 e diritto d’uso, a parcheggio scoperto, della metà ad est del sub 61.							
	NCEU - Comune di Taranto							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	246	229	2	A/3	3 ^a	5vani	82/79 mq	413,17€
			77	area urbana	---	92 mq	---	----
	Ditta: [REDACTED].							



7

Complesso costituito da un locale ad uso laboratorio, distinto vano tecnico e una tettoia, in Taranto, alla via Speciale con accesso dai civici 12 e 12a, della superficie coperta, complessiva di circa mq 130, insistenti su un'area di mq 2.090 nominali catastali, comprensiva dei fabbricati.							
NCEU - Comune di Taranto							
Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
247	1546	1	C/2	3	18 mq	73 mq	62,28
	1547	1	C/3	1	115 mq	247 mq	540,47 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							
insistente sulle particelle in c.t. fg. 247, nn. 1546, ente urbano di are 5.75 e 1547 ente urbano di are 15.15 è costituito dal lotto 4 e dalla porzione residua del lotto 2, descritti nella relazione depositata il 22.6.2018.							



Lotto 3

Complesso costituito da due locali a deposito, due vani tecnici e una tettoia, in Taranto, alla via Speciale, con accesso dai civici 12b e 14, della superficie coperta, complessiva di mq 287, insistente su un'area di mq 1.501 nominali, catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati.

Caratteristiche Zona

Il lotto è in località "Cimino Manganeccchia", all'estrema periferia est di Taranto, sviluppata a sud di via C. Battisti.

La zona, per la sua distanza dalla città, ha avuto scarso sviluppo edilizio del tipo residenziale; di contro, la vicinanza alla viabilità extraurbana, favorì negli anni 70, lo sviluppo di attività artigianali, commerciali ed industriali con l'insediamento di piccole imprese; l'impulso fu di breve durata poiché, le scelte urbanistiche successive favorirono altre località. La zona, attualmente, è caratterizzata da aree inedificate e da edifici, per la maggior parte, non più in uso e in cattivo stato di conservazione.

Via Speciale, strada di collegamento tra via Consiglio e via C. Battisti, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio, è interessata, nelle vicinanze del lotto in esame, da aree inedificate o da piccole costruzioni in cattivo stato di manutenzione.

L'area

L'area, con accesso da via Speciale n. 14, è costituita dalla particella n. 1545⁵ del fg. 247; ha superficie catastale di mq 1.501, compreso il sedime dei fabbricati, è recintata alla strada e lungo il confine sud. La zona libera dalle costruzioni è asfaltata. L'area è collegata con un varco da chiudere con la particella confinante 1546.

L'edificato

Sul lotto insistono tre locali posti agli angoli: nord-est, sud-est e sud-ovest, e una tettoia all'angolo nord-ovest.

I tre locali

☐ quello a nord est, di forma rettangolare, di circa mq 70, ha accesso sia dall'interno del

⁵ Ottenuta per fusione delle particelle nn. 469, 471, 472.



lotto sia, protetto da serranda metallica, dal n. 12/B della via, ha altezza variabile con un minimo di circa 4 mt;

- ☐ quello a sud est, ha forma rettangolare, ha superficie di mq 42 circa, è diviso in due ambienti comunicanti;
- ☐ quello a sud ovest, anch'esso di forma rettangolare, ha superficie di circa mq 85 e altezza variabile con minimo di m 4 circa.

La tettoia

- ☐ ubicata all'angolo nord-ovest a cavallo con la particella 1546, ha forma rettangolare, superficie di mq 90 circa, ha struttura portante in metallo e copertura in lamiera.

Stato manutentivo, materiali e impianti

Le costruzioni in muratura di tufo e copertura in struttura metallica con sovrastante lamiera, non in uso e non mantenuti da più anni, sono in pessime condizioni.

Conclusioni

Le unità, realizzate senza autorizzazione edilizia, in pessime condizioni, sono attualmente utilizzabili solo a depositi.

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁶	
locale all'angolo nord est	≅ mq 70,00
locale all'angolo sud est	≅ mq 42,00
locale all'angolo sud ovest	≅ mq 85,00
tettoia	≅ mq 90,00

Confini

Il lotto, nella sua interezza, confina: a est con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 513, 1131 e 1546.

Individuazione catastale

Il complesso, a seguito degli atti di aggiornamento descritti in premessa, è censito nel catasto edilizio al

fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	consistenza	superficie	rendita
247	1545	2	C/2	3 ^a	185	319 mq	640,15 €
Ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.							

⁶ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



mentre il terreno su cui insiste al:

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1545	ENTE URBANO	---	0.15.01	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.1.2017</i>						
<i>diritto</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>rep.</i>	<i>trascr.</i>	<i>nn.</i>
proprietà	decreto	Tribunale Taranto	28.5.2009	1794	16.6.09	16343/10215

<i>Stato di Possesso</i>
Il bene libero è nel possesso della parte.

Regolarità edilizia

Estremi degli atti concessori

I tre locali

Gli edifici sono privi di autorizzazione edilizia.

Condonabilità

Le costruzioni sono regolarizzabili proseguendo la pratica di condono edilizio, ex lege 47/85, numero 11.335, sospesa per inattività della parte.

La tettoia

La struttura, priva di autorizzazione, dovrà essere demolita.

Agibilità

Le opere sono prive di agibilità che potrà essere ottenuta a seguito di regolarizzazione edilizia, delle necessarie opere di manutenzione, ordinarie e straordinarie, dell'acquisizione dei collaudi, delle certificazioni, delle attestazioni e di ogni altra documentazione richiesta dalla vigente normativa.

Conclusioni

Degli oneri, presumibilmente necessari per la regolarizzazione edilizia e l'ottenimento dell'agibilità, si terrà conto nella determinazione del valore.



Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
26282/7649	27.9.2006	ipoteca legale	
14479/4025	1.6.2009	ipoteca volontaria	
16652/4535	17.6.2009	ipoteca volontaria	
21695/4845	5.8.2010	ipoteca giudiziaria	
8948/2106	11.4.2011	ipoteca legale	
16166/1798	12.8.2013	rinn.ne ipoteca volontaria ^a	
22501/2574	9.12.2013	ipoteca giudiziaria ^b	
Note: a: non è indicata la part. 472 del fg. 247 comunque compresa nella 469 urbana b: non sono indicate le part. 472, 471, 469 fg. 247 comprese nella 469 urbana			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14192/10404	2/7/03	pignoramento	
15012/10985	11.7.2003	compravendita	
972/787	18.1.2017	pignoramento	

Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Determinazione del valore

Lo scrivente ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini svolte presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare.

Dalle indagini è scaturito che, il mercato immobiliare locale continua ad essere interessato da un fenomeno di diminuzione dei valori che, a parere degli analisti, non avrà termine prima della ripresa dell'economia cittadina, attualmente ancora lontana per le ben conosciute problematiche legate alla situazione dell'ILVA.

Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazio-



ne, posizione, tipo, destinazione, composizione, vetustà, della presenza o meno di contratti di locazione opponibili, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in questione e, in particolare, dello stato di manutenzione, della posizione, della presenza o meno dell'agibilità e degli scomodi per la regolarizzazione edilizia.

In assenza di mercato si è fatto ricorso al metodo del costo di ricostruzione, valutando opportunamente lo stato di manutenzione, la posizione, la presenza o meno dell'agibilità e degli scomodi per la regolarizzazione edilizia.

Lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in € 60.000,00 il valore dell'intera proprietà ed in € 55.000,00 quello in assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Complesso in Taranto, costituito da due locali a deposito, due vani tecnici e una tettoia, alla via Speciale con accesso dai civici 12b e 14, della superficie coperta complessiva di mq 287, insistente su un'area di mq 1.501 nominali catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati; identificato nel NCEU al fg. 247, p.lla 1545, sub. 2; confinante nella sua interezza: a est con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 513, 1031, 1546.

I fabbricati sono in pessime condizioni e privi di agibilità, che potrà essere ottenuta previa regolarizzazione edilizia, proseguendo la pratica n. 11335 ex lege 47/85, e l'acquisizione delle certificazioni, dei collaudi e di quanto altro previsto dalla normativa attuale per tale certificazione; la tettoia dovrà essere demolita.

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

Valore di mercato: € 60.000,00
Valore a base d'asta 55.000,00



Lotto 6

Abitazione al piano terra nel complesso “residence Libeccio” in Taranto, in via Lago di Pergusa n. 64, sc. B, della superficie coperta di mq 79, oltre area scoperta pertinenziale di mq 92 e diritto d’uso, a parcheggio scoperto, della metà ad est del sub 61

Caratteristiche zona

Il “residence Libeccio” è nel rione “Taranto 2”, periferia orientale della città; via Lago di Pergusa e una strada ad elevato traffico che conduce a Talsano.

Il residence

Il residence è costituito da un piano interrato comune a due edifici residenziali:

- ☐ il primo composto da quattro piani fuori terra, servito da due scale “A” e “B”,
- ☐ il secondo da cinque piani servito dalla scala “C”.

Il seminterrato è destinato in parte a centrale idrica, in parte a box e/o posti auto asserviti a parcheggio.

I fabbricati sono in buone condizioni e non necessitano a breve, a parere dello scrivente, di manutenzione straordinaria.

Descrizione

Appartamento

L’appartamento al piano terra della scala “B”, ha ingresso dalla porta di fronte entrando nell’ androne del portone composto da:

- ☐ un vano d’ingresso a soggiorno/pranzo, direttamente collegato alla zona cottura,
 - ☐ un minuscolo disimpegno sul quale si aprono due vani ed il bagno,
- è completato da un’area esterna scoperta, in catasto sub 77 area urbana, quasi completamente pavimentata, con accesso dal soggiorno e da uno dei vani letto.

Stato manutentivo, materiali e impianti

L’appartamento è rifinito con materiali di ottima qualità e di buon gusto; i pavimenti sono in parquet, le pareti degli ambienti di soggiorno sono tinteggiate con effetto spatolato. La porta d’ accesso è blindata quelle interne in legno laccato, gli infissi esterni, protetti con inferiate, in legno con vetrocamera.

L’appartamento è completo di impianto di riscaldamento condizionamento con tubazioni correnti nel controsoffitto.

Degli impianti, certificati alla data di acquisto, mancano le certificazioni.



Conclusioni

L'abitazione, rifinita con materiali di ottima qualità, dal gusto ancora attuale, è in buono stato manutentivo e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria, ad eccezione di una verifica degli impianti per l'assenza di certificazioni.

Confini

L'unità confina nell'insieme: con androne del portone, con area comune, e con proprietà PRO. GEST. s.r.l. da due lati, o aventi causa salvo altri.

Il posto auto scoperto

L'unità comprende il diritto d'uso a parcheggio scoperto, della metà ad est i metà del subalterno 61 catastalmente "bene non censibile".

Individuazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Taranto							
l'appartamento							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	cons.	sup. cat	ren.
264	229	2	A/3	3	5 vani	tot. 82 mq /79 mq esc. aree scop.	€ 413,17
l'area esterna							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	cons.	sup. cat	ren.
264	229	77	area urbana	--	92 mq	----	-----
tutti in ditta: [REDACTED] nata a TARANTO il 19/02/1972							
il diritto d'uso è sulla metà ad est dell'unità censita al							
fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	cons.	sup. cat	ren.
264	229	61	area urbana	--	-----	---	---
bene comune non censibile							

Il terreno su cui insiste il residence al:

fg.	p.lla	qualità	cl.	superficie	r. d.	r. a.
264	229	ENTE URBANO	---	0.22.80	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Situazione Edilizia

Il complesso è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 378 del 27.07.2006, cui fecero



seguito la variante n. 34 del 27.02.2009, e la D.I.A, prot. n. 1440 del 13.05.2009.

Agibilità

L'edificio è munito di Certificato di Agibilità n. 156, rilasciato in data 3/07/2009.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18/1/2017						
diritto	perv. per	notaio	data	rep.	trascr.	nn.
proprietà	acquisto	A. Latorraca	22.05.09	126.276	25.5.09	13742/8574

Stato civile
L'Esecutata alla data d'acquisto era nubile.

Stato di possesso
L'unità è l'abitazione dell'Esecutata.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
13743/3737	25.5.2009	Ipoteca	[REDACTED]
21695/4845	5.8.2010	ipoteca	[REDACTED] p.a.

Trascrizioni			
nn.	del	tipo	a favore
40759/27364	31.12.09	preliminare di vendita	[REDACTED]
972/787	18.1.17	pignoramento	[REDACTED]

Vincoli che restano a carico dell'acquirente			
nn.	del	tipo	a favore
17811/10560	22.6.06	aree a parcheggio	[REDACTED]
17812/10561	22.6.06	asservimento volumetrico	[REDACTED]
39046/27767	22.12.08	aree a parcheggio	[REDACTED]
6735/4306	17.3.09	servitù di passaggio	[REDACTED]



17812/10561	22.6.06	asservimento volumetrico	
-------------	---------	--------------------------	--

Situazione Condominiale al 5 aprile 2018⁷

Insoluto di € 283,12 s.&o e conguagli successivi; rata mensile € 32,64; non vi sono interventi di manutenzione straordinaria deliberati

Determinazione del valore

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in euro 150.000,00 il più probabile valore del bene ridotto a €135.000,00 considerando l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Descrizione sintetica

Abitazione al piano terra nel complesso "residence Libeccio" in Taranto, in via Lago di Pergusa n. 64, sc. B, della superficie coperta di mq 79, oltre area scoperta pertinenziale di mq 92 e diritto d'uso, a parcheggio scoperto, della metà ad est del sub 61; in catasto urbano l'appartamento al fg. 264, particella 229, sub. 2, l'area pertinenziale al sub. 77.

L'unità, nel possesso dell'Esecutato, è congruente a quanto autorizzato ed è munito di agibilità.

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

Valore di mercato: € 150.000,00

Valore a base d'asta 135.000,00

⁷ come da comunicazione dell'Amministratore



Lotto 7

Complesso costituito da un locale ad uso laboratorio, distinto vano tecnico e una tettoia, in Taranto, alla via Speciale con accesso dai civici 12 e 12a, della superficie coperta, complessiva di circa mq 130, insistenti su un'area di mq 2.090 nominali catastali, comprensiva dei fabbricati.

Caratteristiche Zona

Il lotto è in località "Cimino Manganeccchia", all'estrema periferia est di Taranto, sviluppata a sud di via C. Battisti.

La zona, per la sua distanza dalla città, ha avuto scarso sviluppo edilizio del tipo residenziale; di contro, la vicinanza alla viabilità extraurbana, favorì negli anni 70, lo sviluppo di attività artigianali, commerciali ed industriali con l'insediamento di piccole imprese; l'impulso fu di breve durata poiché, le scelte urbanistiche successive favorirono altre località. La zona, attualmente, è caratterizzata da aree inedificate e da edifici, per la maggior parte, non più in uso e in cattivo stato di conservazione.

Via Speciale, strada di collegamento tra via Consiglio e via C. Battisti, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio, è interessata, nelle vicinanze del lotto in esame, da aree inedificate o da piccole costruzioni in cattivo stato di manutenzione.

L'area

L'area, di forma rettangolare ha accesso da via Speciale n. 12 e dal n. 12a. L'area è collegata con un varco da chiudere con la particella 1545 confinante

L'edificio

Sulla particella 1547 insistono:

- ☐ un fabbricato, sul confine est, di circa mq 108, con strutture portanti in blocchi di tufo e copertura in struttura metallica, composto da:
 - due ambienti, uno dei quali, di circa mq 63, ricavato da una preesistente tettoia;
 - un piccolo servizio igienico e un minuscolo vano, ambedue con accessi dall'esterno;
- ☐ un vano, di circa mq 11, all'angolo sud ovest;

Stato manutentivo, materiali e impianti

Le strutture, non in uso da più anni e non mantenute, sono in pessime condizioni.



Conclusioni

L'esistente può essere utilizzato solo a deposito

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁸	
fabbricato	≅ mq 70,00
vano angolo sud ovest	≅ mq 42,00

Situazione edilizia

Estremi degli atti concessori

Il fabbricato e la tettoia, realizzati senza autorizzazione edilizia, sono stati oggetto di istanza di condono, ex lege 47/85, pratica n. 7107; in tale pratica, ancora in itinere, sono interessate le attuali particelle 1547 e 1546 (ex 468 e 470).

Difformità

L'esistente è difforme da quanto riportato nella pratica di condono per:

- ☐ la trasformazione della tettoia in un vano;
- ☐ l'edificazione del vano all'angolo sud ovest.

Condonabilità

Proseguendo la pratica di condono è possibile, previo ripristino della tettoia, il rilascio della concessione edilizia per le opere richieste (fabbricato e tettoia).

Il vano all'angolo sud ovest dovrà essere demolito.

Agibilità

Le opere sono prive di agibilità che potrà essere ottenuta a seguito di regolarizzazione edilizia, delle necessarie opere di manutenzione, ordinarie e straordinarie, dell'acquisizione dei collaudi, delle certificazioni, delle attestazioni e di ogni altra documentazione richiesta dalla vigente normativa.

Conclusioni

Degli oneri presumibilmente necessari, per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria e dell'Agibilità, sarà tenuto conto nella determinazione del valore.

⁸ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ⁹		
superficie lotto	catastale (mq)	da rilievo (mq)
	1.515	
fabbricato	≅ mq 108	
vano da ripristinare	≅ mq 63 da ripristinare a tettoia	
tettoia angolo sud ovest	≅ mq 11 da demolire	

Costruzioni insistenti sulla particella n° 1546

Sulla particella insiste una piccola tettoia di mq 18, circa, strutturalmente collegata a quella all'angolo nord ovest della particella a sud, numero 1545,

Stato manutentivo

La struttura non in uso da più anni e non mantenuta, è in pessime condizioni.

Conclusioni

L'esistente può essere utilizzato solo a deposito

Situazione edilizia

Estremi degli atti concessori

La costruzione è priva di autorizzazione.

Condonabilità

L'opera non è condonabile e dovrà essere demolita.

Conclusioni

Il costo, per la demolizione, sarà tenuto in conto nella determinazione del valore.

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE ¹⁰	
particella 1546 di mq 575 catastali	
tettoia	≅ mq 18 da demolire

Confini

Il lotto nella sua interezza, confina: con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 1545, 1131, 1544.

⁹ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue

¹⁰ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue



Individuazione catastale

Le costruzioni, a seguito degli atti di aggiornamento descritti in premessa, sono censite nel catasto edilizio al

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>superficie</i>	<i>rendita</i>
247	1547	1	C/3	1	115 mq	247 mq	540,47
	1546	1	C/2	3	18 mq	73 mq	62,28 €
Ditta: Ediltur S.r.l. per l'intera proprietà.							

mentre, il terreno su cui insistono al:

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>r. d.</i>	<i>r. a.</i>
247	1547	ENTE URBANO	---	0.15.15	---	----
	1546	ENTE URBANO	---	0.05.75	---	----
In ditta: Area di enti urbani e promiscui.						

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18.1.2017

<i>diritto</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>rep.</i>	<i>trascr.</i>	<i>nn.</i>
proprietà	decreto	Tribunale di Taranto	28.5.09	1794	16.6.09	16343/10215

Stato di Possesso

Il bene è nel possesso della parte.

Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
26282/7649	27.9.2006	ipoteca legale ^b	
14479/4025	1.6.2009	ipoteca volontaria ^e	
16652/4535	17.6.2009	ipoteca volontaria ^f	
21695/4845	5.8.2010	ipoteca giudiziaria	
8948/2106	11.4.2011	ipoteca legale ^g	

16166/1798	12.8.2013	rinn.ne ipoteca volontaria ^h	
22501/2574	9.12.2013	ipoteca giudiziaria ⁱ	
Note: b: interessa l'unità fg 247, part. 468 catasto urbano e terreni; e: unità al c.t fg. 247 part. 1130, 1131; c.u. fg. 247 part. 468 sub 1 e sub 2; f: unità al c.t fg. 247 part. 1130, 1131; c.u. fg. 247 part. 468 sub 1 e sub 2; g: unità al c.t part. 435, 436, 907; c.u. part. 909 sub 1, 468 sub 1 e sub 2; h: interessa le unità al c.t part. 468, 470; c.u. part. 468; i: interessa le unità al c.u. part. 468 sub 1 e 2.			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14192/10404	2/7/03	pignoramento ^a	
15012/10985	11.7.2003	compravendita ^b	
972/787	18.1.2017	pignoramento	
Note : a: interessa le unità fg. 247, particelle 468 sub 1 e 2 e al c.t. 1130 e 1131 b:interessa le unità fg. 247, particelle 468 sub 1 e 2 e al c.t. 1130 e 1131			

Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Determinazione del valore

Lo scrivente ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini svolte presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio" e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare.

Dalle indagini è scaturito che, il mercato immobiliare locale continua ad essere interessato da un fenomeno di diminuzione dei valori che, a parere degli analisti, non avrà termine prima della ripresa dell'economia cittadina, attualmente ancora lontana per le ben conosciute problematiche legate alla situazione dell'ILVA.

Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione, vetustà, della presenza o meno di contratti di locazione opponibili, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinse-



che ed estrinseche di quelli in questione e, in particolare, dello stato di manutenzione, della posizione, della presenza o meno dell'agibilità e degli scomodi per la regolarizzazione edilizia.

In assenza di mercato si è fatto ricorso al metodo del costo di ricostruzione, valutando opportunamente lo stato di manutenzione, la posizione, la presenza o meno dell'agibilità e degli scomodi per la regolarizzazione edilizia.

Lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in € 80.000,00 il più probabile valore del complesso e in € 82.000,00, quello in assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Complesso costituito da un locale ad uso laboratorio, un distinto vano tecnico e una tettoia, in Taranto, alla via Speciale con accesso dai civici 12 e 12a, della superficie coperta, complessiva di circa mq 130, insistenti su un'area di mq 2.090 nominali catastali, comprensivo del sedime dei fabbricati; nel NCEU al fg. 247, particella 1547, sub 1 e 1546, sub 1; confinante con via Speciale e, proseguendo in senso orario, con le particelle nn. 1545, 1131,1544..

Il complesso, nel possesso dell'Esecutato, è privo di agibilità per l'ottenimento della quale, oltre al ripristino dell'esistente e alla regolarizzazione edilizia, prevedente anche la demolizione di opere non autorizzate e non oggetto di istanze di sanatoria, sarà necessaria l'acquisizione delle certificazioni, dei collaudi e di quanto altro previsto dalla attuale normativa per tale certificazione

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

<i>Valore di mercato: € 80.000,00</i>
<i>Valore a base d'asta 72.000,00</i>

In fede,
Taranto,

(ing. Pasquale Catozzella)



1. documentazione fotografica;
2. stralcio di mappa
3. visura storica terreni
4. planimetrie catastali;
5. visura storica urbana;
6. atto di provenienza;

