

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Lorusso Cosima nel procedimento

di esecuzione immobiliare n° 158/2019 R.G.E. promossa da:



Udienza di giuramento: 30 ottobre 2019 – mediante accettazione telematica pervenuta con decreto del 21 ottobre 2019. All'udienza, dopo l'accettazione telematica, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Arch. Lorusso Cosima, nominata esperto, i seguenti quesiti:

1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del*

bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c1) se le opere sono sanabili;

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.

| <b>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</b> |              |  |
|---|--------------|--|
| <b>Proc. n°</b>                                 | <b>Lotto</b> | <b>Descrizione bene</b>  |
| <b>Comune di Roccaforzata (Ta)</b>              |              |  |
| 158/19  | UNICO        | Piena proprietà di locale commerciale, sito in via Roma n.3, piano terra, della consistenza catastale di 106 mq. |

| <b>Catasto urbano - Dati originali</b> |            |              |            |            |           |             |                  |             |
|--|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|------------------|-------------|
| <b>Lt.</b>                             | <b>Fg.</b> | <b>P.lla</b> | <b>Sub</b> | <b>Cat</b> | <b>Cl</b> | <b>Cons</b> | <b>Sup. cat.</b> | <b>Rend</b> |
| <b>Comune di Roccaforzata (Ta)</b>     |            |              |            |            |           |             |                  |             |
| UNICO                                  | 9          | 145          | 5          | C/1        | 2         | mq 106      | mq 142           | € 886,86    |
| In ditta:                              |            |              |            |            |           |             |                  |             |
|  |            |              |            |            |           |             |                  |             |

## Note sulla situazione catastale

La situazione catastale relativa al bene in oggetto riproduce la corretta indicazione della titolarità di diritti e oneri reali, conformemente a quanto emerge dagli atti notarili; si riscontra una variazione catastale protocollo n. TA0014945 del 23.01.2008, relativamente alla costituzione del subalterno 5, scaturita dall'attuazione del P.d.C. n.16/07 del 13.07.2007, per "cambio di destinazione d'uso, manutenzione ordinaria, varie opere interne e riesecuzione di intonaci". Pur tuttavia, dai rilevamenti effettuati si riscontrano modifiche interne e difformità di sagoma in diminuzione, che rendono **non conforme** sia la planimetria catastale, che quella autorizzata nel P.d.C. 16/07, rispetto allo stato di fatto rilevato. Per cui si riscontra una diminuzione della superficie dichiarata sulla visura catastale (da mq 92,30 rilevati a mq 106 dichiarati e in superficie lorda da mq 136,65 a mq 142) e difformità interne.

## Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate subito dopo l'accettazione telematica del conferimento da CTU del 30 ottobre 2019 e sono proseguite attraverso l'invio delle notifiche di sopralluogo, avvenute per mezzo pec a debitore e legale creditore, nonché al custode del Giudice; inoltre, si è provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici comunali, catastali, immobiliari e notarili.

## Sopralluogo

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 18 dicembre 2019, alla presenza della sig. Franchini Michele in qualità di proprietario, dell'Avv. Giancarlo Mariani, nominato ausiliario del Giudice Francesca Zanna e la sottoscritta, Arch. Cosima Lorusso, nominata CTU nella procedura in oggetto. La sottoscritta ha espletato le operazioni peritali, fotografando e rilevando il bene ed inoltre, preso atto dello stato dei luoghi, ha eseguito le misurazioni necessarie, ricavando le informazioni utili per la reindividuazione del bene, al fine di una corretta valutazione. Si precisa inoltre che in sede di sopralluogo, si sono potute accertare differenti lesioni strutturali causate, con buona probabilità, da un cedimento del terreno sottostante le pareti ad angolo, realizzate in muratura portante, poste tra via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III. Il sig. Michele Franchini ha inoltre dichiarato e successivamente

te fatto pervenire alla scrivente, una consulenza della 1<sup>a</sup> sezione civile del Tribunale di Taranto (N.R.G. 4016/2014 [REDACTED])

[REDACTED], sul danno rilevato, sulle relative cause e sulle competenze per le spese di ripristino del danno.

### *Reindividuazione dei lotti*

La scrivente, opportunamente valutando le variazioni rappresentate nei paragrafi precedenti e preso atto dello stato dei luoghi rilevato, individua il seguente lotto unico:

| <i>Reindividuazione dei lotti</i>  |              |   |
|------------------------------------|--------------|---|
| <i>Proc. n°</i>                    | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i>   |
| <i>Comune di Roccaforzata (Ta)</i> |              |   |
| 158/19                             | UNICO        | Piena proprietà di un locale commerciale, quota parte del fabbricato sito nel comune di Roccaforzata (Ta) alla via Roma angolo Piazza Vittorio Emanuele III, posto al piano terra, con due ingressi da via Roma, oltre locale deposito interrato, accessibile mediante scala con botola posizionata sul marciapiede pubblico di via Roma. |

| <i>Catasto urbano - Lotti reindividuati</i> |            |              |            |            |           |              |                       |              |
|---|------------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------|
| <i>Lt.</i>                                  | <i>Fg.</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat</i> | <i>Cl</i> | <i>Cons.</i> | <i>Sup. catastale</i> | <i>Rend.</i> |
| <i>Comune di Roccaforzata (Ta)</i>          |            |              |            |            |           |              |                       |              |
| UNICO                                       | 9          | 145          | 5          | C/1        | 2         | mq 106       | mq 142                | € 886,86     |
| In ditta:<br>[REDACTED]                     |            |              |            |            |           |              |                       |              |

*Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2*

*Piena proprietà di un locale commerciale, quota parte del fabbricato sito nel comune di Roccaforzata (Ta) ad angolo tra via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III, posto al piano terra, con accesso da via Roma del fabbricato con civico 3. Inoltre, il locale risulta avere un ulteriore vano deposito interrato, accessibile mediante scala e visibile per mezzo di una botola posizionata sul marciapiede pubblico di via Roma.*

### Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di accertamento risulta collocato nel comune di Roccaforzata e precisamente ad angolo tra via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III. Al piano terra è ubicato il locale adibito ad attività commerciale, di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED], accessibili mediante i vani arcuati presenti su via Roma, mentre al primo piano è ubicato un appartamento di altra proprietà, al quale si accede dal civico n. 3 di via Roma, mediante vano scala. L'immobile ricade in zona centrale, con fabbricati del tutto simile a quello in oggetto, realizzati in muratura portante e costituiti prevalentemente da piano terra e uno, massimo due livelli superiori. La zona in cui ricade il bene, risulta caratterizzato dalla presenza di servizi pubblici ed attività commerciali ed è posizionata al cospetto di una piazza pubblica (Piazza Vittorio Emanuele III).



**Fabbricato**

Realizzato negli anni '70, il fabbricato, in cui ricade il bene in oggetto è stato realizzato con struttura in muratura portante. La copertura dell'immobile a piano terra è del tipo "volta a crociera", mentre il solaio di copertura del primo piano è del tipo latero-cementizio, piano. Il fabbricato, posto ad angolo, risulta confinante con ulteriori due edifici del tutto simili a quello in oggetto, mentre gli ulteriori due fronti risultano al cospetto di pubblica viabilità. **L'edificio, per quanto riscontrabile, risulta attualmente aver avuto un cedimento in fondazione, in particolare nell'angolo tra via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III, ancora visibile in considerazione delle lesioni sulle murature, sulle volte e sul pavimento interno del locale in oggetto.**



L'edificio risulta architettonicamente modesto. I prospetti principali di Via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III, risultano semplici e lineari, completamente intonacati, ma diversamente tinteggiati. Il piano terra, integralmente destinato a locale commerciale a meno del vano scala che adduce al piano superiore, risulta tinteggiato di colore giallo chiaro, mentre il piano primo destinato a civile abitazione e dotato di balcone ad angolo per l'intero sviluppo dei due prospetti su pubblica via e risulta tinteggiato di colore bianco. L'ingresso al locale commerciale avviene mediante due dei tre ampi vani arcuati posti su

via Roma (di cui uno con vetrina), mentre l'ingresso del piano superiore è garantito da una modesta porta individuabile al civico 3 di via Roma.

### *Unità immobiliare*

L'immobile, destinato a locale commerciale, risulta avere tre ampi vani arcuati su via Roma e due finestre su Piazza Vittorio Emanuele III. L'immobile di forma pressoché rettangolare è composto da due vani a sinistra del vano scala condominiale e da un ulteriore ampio ambiente espositivo a destra del medesimo vano scala, oltre locali di servizio. Entrando dalla prima apertura di via Roma ad angolo con la Piazza, si riscontra infatti un discreto ambiente con alle spalle un'ulteriore stanza, entrambe con finestra su Piazza Vittorio Emanuele III. Tali ambienti, per quanto interrotti dal vano scala condominiale, risultano comunque collegati agli ulteriori vani del locale, posti in prossimità degli ulteriori due ingressi di via Roma, che rappresenta la parte più ampia ed espositiva del locale, dove è anche collocata la porta per l'accesso al servizio igienico e al pozzo luce, entrambi accessibili mediante un modesto disimpegno/antibagno. La parte retrostante del locale, posta a nord, risulta cieca e confinante con altra proprietà al pari del fronte est.



L'immobile per quanto attualmente controsoffittato in buona parte degli ambienti, con altezza variabile di circa mt 3,10 a mt 3,30, risulta conformato da ambienti con solai con volta a crociera, con altezza di imposta pari a mt 2,50 e altezza in colmo di circa mt 4.47. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco, di mq. 86,20 circa di superficie utile interna, mq 6,10 di pozzo luce, mq 18,46 di locale di sgombero interrato ed una superficie lorda complessiva lorda commerciale di mq. 136,65 circa.

### ***Materiali e impianti***

Il locale commerciale, attualmente non utilizzato, risulta avere pareti interne trattate con intonaco civile e tinteggiato di colore bianco. Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con ceramica di colore chiaro di dimensioni di circa 60 x 60 cm, a meno dell'unico servizio igienico pavimentato con ceramica di formato cm 20 x 20 di colore verde e rivestito con ceramica venata di colore chiaro e del locale 5, rivestito su parte di due pareti interne mediante ceramica di colore giallo. Il servizio igienico è composto da un antibagno in cui è collocato un lavabo a colonna in ceramica bianca e da cui si accede al servizio igienico, dove è collocato un vaso in ceramica. L'antibagno risulta essere anche un ambiente che disimpegna l'accesso al pozzo luce, necessario per illuminare ed areare bagno ed antibagno. Il locale commerciale è attualmente dotato di un'unica vetrina, mentre le ulteriori due aperture risultano prive di infisso ma con serranda basculante in alluminio, così come anche il vano con vetrina. I due infissi dei locali 4 e 5, con affaccio sulla Piazza, risultano invece composti da infissi in alluminio e persiane in alluminio effetto legno. Le uniche quattro porte interne presenti nel locale commerciale, risultano essere, di nuova manifattura e realizzate in legno intervallati da elementi orizzontali in acciaio. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina; non si riscontra alcun impianto di riscaldamento, né risultano presenti scaldini o caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Per terminare, il vano interrato destinato a deposito ed accessibile mediante botola posta sul marciapiede pubblico di via Roma, risulta invece pavimentato con piastrelle in effetto cotto e completamente rivestita sulle quattro pareti mediante ceramica lucida di colore bianco.

**Stato manutentivo**

Il locale commerciale si presenta in discreto stato manutentivo, relativamente a tutti i materiali interni ed agli stessi ambienti. Il servizio igienico, al pari degli ulteriori ambienti risulta di nuova realizzazione, per una ristrutturazione con cambio d'uso effettuata nel 2007 ed attualmente, non si riscontrano difetti o ammaloramenti nel locale a meno di un dissesto statico limitato alle porzioni di fabbricato d'angolo tra via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III. Inoltre, si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrata una occlusione della colonna montante fognante del fabbricato che ha determinato la fuoriuscita di refluo dal servizio igienico del piano terra, allagando completamente il servizio igienico, l'antibagno e il pozzo luce. I materiali, di discreto livello, risultano omogenei tra loro e gradevoli all'aspetto.

In merito al cedimento in fondazione che ha provocato le lesioni ancora visibili ed il distacco della pavimentazione interna nel *locale 4*, si dà atto che [REDACTED] dato atto e successivamente ha fatto pervenire una relazione a firma di un CTU nominato dal Tribunale di Taranto che quantizza in circa € 30.000,00 le spese per il ripristino del locale commerciale in oggetto, in relazione al danno statico rilevato ed accertato, mediante consulenza della 1<sup>a</sup> sezione civile del Tribunale di Taranto al N.R.G. 4016/2014 promosso da [REDACTED]

La perizia del consulente del Tribunale di Taranto risulta puntuale nella valutazione delle opere a fare e nel relativo costo di messa in pristino dell'intero fabbricato con una quota di circa € 30.000 per i lavori da effettuare al piano terra e di circa € 10.000 per il piano primo, ma non si riscontra con chiarezza la causa che a parere del CTU potrebbe essere stata determinata da una importante perdita dalla condotta di acqua dell'acquedotto pugliese, piuttosto che da uno scavo aperto dalla ditta che effettuava dei lavori sulla sede stradale in prossimità del fabbricato ed ancora da opere sui vani porta di via Roma che potrebbero aver modificato la rigidità del fabbricato.

**Per cui, si dà atto che per quanto chiara sia la valutazione delle opere da effettuare e dei relativi costi, non si evince chiaramente da chi siano state create le cause del danno e quindi non è chiaro a carico di chi siano i costi di messa in pristino dell'intero fabbricato.**

### Conclusioni

Il locale commerciale risulta, nel complesso avere una buona posizione commerciale ed attualmente seppur non utilizzato si presenta con finiture e materiali di discreto livello anche in considerazione dei lavori di manutenzione straordinaria effettuati nel 2007. L'immobile si presenta tuttavia con un problema di occlusione alla colonna montante fognaria condominiale che ha provocato la fuoriuscita di refluo nei locali del bagno, dell'antibagno e del pozzo luce, seppur tale problematica potrà essere eliminata con l'intervento di una ditta specializzata. In merito al dissesto statico avvenuto con buona probabilità in corrispondenza della muratura di fondazione dell'angolo del fabbricato tra via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III, si dà atto che attualmente il fenomeno di fessurazione si è arrestato e che il bene necessita di lavori per il ripristino di fondazione, mura-ture, intonaci, volte, massetto e pavimento, dei locali posti ad angolo.

### Pertinenze

Il locale commerciale in oggetto è così composto:

| <b>Locale Commerciale - Piano Terra</b> |                   |
|---|-------------------|
| <b>Ambienti Interni</b>                 | <b>Superficie</b> |
| Locale 1                                | 18,68             |
| Locale 2                                | 20,75             |
| Locale 3                                | 11,54             |
| Locale 4                                | 18,81             |
| Locale 5                                | 10,16             |
| Disimpegno                              | 1,88              |
| Antibagno                               | 2,36              |
| Servizio igienico                       | 2,02              |

| <b>Pertinenze esterne e Interrato</b> |             |
|---------------------------------------|-------------|
| <b>Tipologia</b>                      | <b>Area</b> |
| Pozzo Luce                            | 6,10        |
| Locale deposito interrato             | 18,46       |

| <i>Riepilogo ambienti</i> |               |
|---------------------------|---------------|
| <i>Tipologia</i>          | <i>Area</i>   |
| <b>Superficie lorda *</b> | <b>136,65</b> |
| Superficie utile interna  | 86,20         |

(\*) Determinata valutando per intero le tramezzature interne e i muri esterni pertinenziali, per ½ i muri sul confine, per ¼ le pertinenze esterne ed interrato non abitabili.

### *Confini*

L'unità immobiliare, collocata al piano terra di una palazzina di due livelli fuori terra, oltre vano interrato, risulta avere il lato nord ed est, ciechi ed in aderenza con altri fabbricati del tutto simili a quello in oggetto, mentre a sud confina con via Roma e ad ovest con Piazza Vittorio Emanuele III.

| <i>Catasto urbano</i>              |            |              |            |            |           |             |                      |             |
|------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|----------------------|-------------|
| <i>Lt.</i>                         | <i>Fg.</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat</i> | <i>Cl</i> | <i>Cons</i> | <i>Sup.catastale</i> | <i>Rend</i> |
| <i>Comune di Roccaforzata (Ta)</i> |            |              |            |            |           |             |                      |             |
| UNICO                              | 9          | 145          | 5          | C/1        | 2         | mq 106      | mq 142               | € 886,86    |
| In ditta:                          |            |              |            |            |           |             |                      |             |
| [REDACTED]                         |            |              |            |            |           |             |                      |             |
| [REDACTED]                         |            |              |            |            |           |             |                      |             |

### *Regolarità Edilizia*

La sottoscritta ha effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Roccaforzata una verifica della eventuale legittimità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dell'immobile oggetto di perizia. La scrivente ha riscontrato, in seguito a espressa richiesta, che il fabbricato risulta edificato mediante Licenza di Costruzione del 29.11.1973, successiva Concessione di Edificare n.11/87 del 18.07.1987 e successivamente, il locale in oggetto, ha ottenuto il **Permesso a Costruire n.16/07**, protocollo n.9186, del 13 luglio 2007, Pratica Edilizia n.15/2007, per "cambio di destinazione d'uso, manutenzione ordinaria, varie opere interne e riesecuzione di intonaci". Nelle more del predetto Permesso di Costruire, ultimo titolo autorizzativo agli atti, è stato rilasciato parere favorevole dall'Asl/TA/1 protocollo

n.1792 del 05.06.2007 ed il parere favorevole della Soprintendenza, protocollo n.9004 del 29.09.2006, a condizione "che le superfici esterne siano tinteggiate a colori tenui, in armonia con gli immobili adiacenti". Inoltre, si dà atto che prima dell'inizio dei lavori è stata presentata una pratica al Genio Civile per la denuncia dei lavori di ampliamento dei vani finestrati sulla muratura portante (su via Roma) e che successivamente, a lavori ultimati, è stato redatto un certificato di collaudo statico depositato all'ufficio del Genio Civile di Taranto in data 16.01.2008 al n. 16/ROC.

Il locale commerciale risulta inoltre, in relazione all'ultimo titolo autorizzativo ottenuto e all'attuazione dei lavori dichiarati, aver ottenuto il **Certificato di Agibilità protocollo n.964 del 29.02.2008**.

Per cui, alla luce dei titoli edilizi sopra riscontrati, si può asserire che nonostante l'immobile risulta avere un titolo edilizio, non risulta esserci la conformità con lo stato di fatto e che l'immobile seppur dotato di agibilità come locale commerciale, per quanto riscontrato in sede di sopralluogo, risulta difforme.

### ***Difformità e Sanabilità***

L'immobile in oggetto risulta difforme rispetto al grafico autorizzato e rispetto all'accatastamento denunciato contestualmente ai lavori effettuati con P.d.C. n.16/07 del 13.07.2007, per le seguenti variazioni rilevate in sede di sopralluogo:

- ⇒ Differente consistenza di sagoma in diminuzione rispetto a quanto rappresentato nel grafico autorizzato dal comune;
- ⇒ Differenti posizioni di muri interni;
- ⇒ Diversa posizione del vano scala che adduce al vano interrato;
- ⇒ Modeste modifiche nella rappresentazione dei vani finestrati di via Roma;

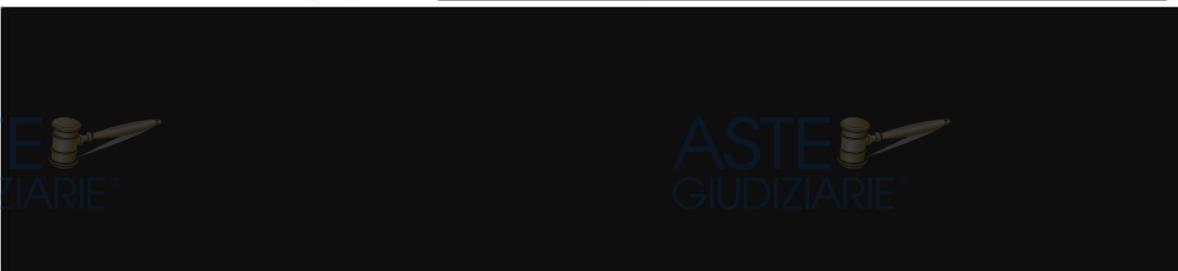
A parere della scrivente, sembrerebbe che tali difformità scaturiscano prevalentemente dal fatto che il progetto autorizzato si sia basato su una planimetria non rilevata e controllata nella reale consistenza. È altresì evidente che la natura delle difformità non riguarda modifiche effettuate successivamente al 2007, ma piuttosto ad una errata rappresentazione dello stato di fatto che ha mantenuto i medesimi errori di rappresentazione anche nella planimetria di progetto autorizzata.

Per poter sanare il locale commerciale in oggetto, bisognerà fare una sanatoria edilizia ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/01, senza opere, che potrebbe essere richiesta conte-

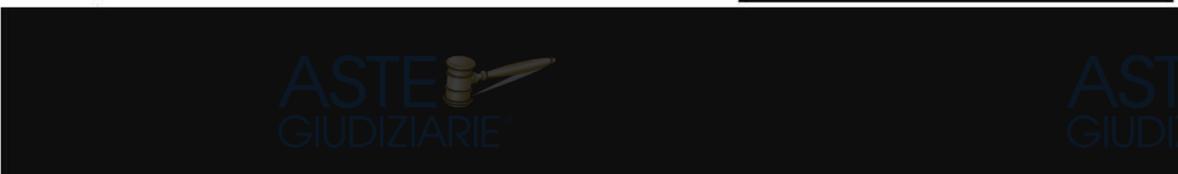
stualmente alla denuncia di ripristino di facciata e di opere interne, causate dal cedimento della fondazione d'angolo del fabbricato. La stima economica per la sanatoria edilizia, comprensiva di diritti comunali, sanzione, spese del tecnico che dovrà presentare la pratica, nuovo accatastamento è stimabile con un costo complessivo di circa € 3.000.

## Proprietà

L'immobile risulta di proprietà



Inoltre, così come riscontrabile da certificati rilasciati



## Stato di possesso

Attualmente il locale di proprietà dei [redacted] risulta non utilizzato e si riscontra una perdita di reflu per l'occlusione della colonna fognante condominiale, ed inoltre si riscontrano fenomeni di fessurazione per un cedimento in fondazione.

## Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 15.05.2019

| diritto   | qt  | perv. per     | rogante           | data     | trascr.  | n°          |
|-----------|-----|---------------|-------------------|----------|----------|-------------|
| proprietà | 1/1 | compravendita | Notar M. Garofalo | 23.05.07 | 29.05.07 | 16007/10025 |

## Iscrizioni

| N.r.p.     | Del        | Tipo               | A favore   |
|------------|------------|--------------------|------------|
| 4267/16008 | 29.05.2007 | Ipoteca volontaria | [redacted] |

| <i>Trascrizioni</i> |            |                             |                 |
|---------------------|------------|-----------------------------|-----------------|
| <i>N.r.p.</i>       | <i>Del</i> | <i>Tipo</i>                 | <i>A favore</i> |
| 12566/8825          | 15.05.2019 | Pignoramento<br>immobiliare |                 |

| <i>Successioni</i>        |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| <i>Esecutato deceduto</i> | <i>Domanda di successione</i> |
| no                        | no                            |

| <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                 | No          | Si                 | No           |

| <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             | Si              | Si             | No          | Si           |

### *Metodo di stima*

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima. Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento. La scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche). Per la scelta del valore, si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo conto tuttavia di tutte le specifiche caratteristiche in questione, in particolare della situazione edilizia e della sua ubicazione.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: ROCCAFORZATA

Fascia/zona: Centrale/VIA SANT ELIA, VITTORIO VENETO, UMBERTO I, FAGGIANO, MURGOLATO, LARGO PIAZZETTA, PIAZZA...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 250                   | 450 | L                | 1,3                            | 2,6 | N                |
| Negozi    | NORMALE            | 450                   | 680 | L                | 2,8                            | 4,2 | N                |

Premesso quanto sopra, la sottoscritta, mediando i risultati delle indagini, e alla luce delle osservazioni che precedono, ha ritenuto opportuno avere un confronto con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, osservatorio OMI.

Per cui, preso atto del valore massimo rappresentato nella tabella OMI del primo trimestre 2019, in relazione ai lavori effettuati nel 2007, si ritiene corretto attribuire un valore pari a €/mq 650,00, da cui detrarre le spese della sanatoria edilizia ed il costo relativo alla messa in pristino derivante dal cedimento in fondazione.

| <i>bene</i>               | <i>dimensioni</i> | <i>Costo stimato</i> | <i>totale</i>      |
|---------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| <i>Locale Commerciale</i> | <i>136,55 mq</i>  | <i>650,00 €/mq</i>   | <i>88.757,50 €</i> |

Alla stima di cui sopra, bisogna decurtare le spese calcolate dal CTU che ha rilevato il danno statico sulla proprietà del piano terra (€ 30.000) e l'importo per la sanatoria edilizia per le difformità riscontrate in sede di sopralluogo (€ 3.000), per un importo complessivo pari ad € 33.000.

$$€ 88.757,50 - € 33.000,00 = € 55.757,50$$

**TOTALE VALORE DEL BENE IN C.T. € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**

**Descrizione sintetica**

Piena proprietà di un locale commerciale, quota parte del fabbricato sito nel comune di Roccaforzata (Ta) ad angolo tra via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III, posto al piano terra, con accesso da via Roma dal fabbricato con civico 3. Inoltre, il locale risulta avere un ulteriore vano deposito interrato, accessibile mediante scala e visibile per mezzo di una botola posizionata sul marciapiede pubblico di via Roma. Nel N.C.E.U. il locale commerciale, in ditta ½ [REDACTED] e ½ [REDACTED] foglio di mappa 9, particella 145, subalterno 5, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 106, superficie catastale mq 142, rendita catastale € 886,86. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco, di mq. 86,20 circa di superficie utile interna, mq 6,10 di pozzo luce, mq 18,46 di locale di sgombero interrato ed una superficie lorda complessiva commerciale di mq. 136,65 circa. L'immobile, destinato a locale commerciale, risulta avere tre ampi vani arcuati su via Roma e due finestre su Piazza Vittorio Emanuele III. L'immobile di forma pressoché rettangolare è composto da due vani a sinistra del vano scala condominiale e da un ulteriore ampio ambiente espositivo, oltre locali di servizio. Il bene in oggetto, ha ottenuto il **Permesso a Costruire n.16/07**, protocollo n.9186, del 13 luglio 2007, Pratica Edilizia n.15/2007, per *“cambio di destinazione d'uso, manutenzione ordinaria, varie opere interne e riesecuzione di intonaci”* e successivamente il **Certificato di Agibilità protocollo n.964 del 29.02.2008**, seppure, in sede di sopralluogo si sono potute accertare difformità che probabilmente scaturiscono da una errata rappresentazione dello stato di fatto che ha mantenuto i medesimi errori di rappresentazione anche nella planimetria di progetto autorizzata. Per cui il bene necessita di una sanatoria edilizia ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/01 ed un nuovo accatastamento. Il locale commerciale risulta, nel complesso avere una buona posizione commerciale ed attualmente seppur non utilizzato si presenta con finiture e materiali di discreto livello anche in considerazione dei lavori di manutenzione straordinaria effettuati nel 2007. **L'immobile si presenta tuttavia con un problema di occlusione alla colonna montante fognaria condominiale** che ha provocato la fuoriuscita di refluò nei locali del bagno, dell'antibagno e del pozzo luce, seppur tale problematica potrà essere eliminata con l'intervento di ditta specializzata. Inoltre, si segnala che attualmente il locale risulta avere delle lesioni sulle murature esterne ed interne in prossimità dell'angolo di via Roma con Piazza Vittorio Emanuele III e all'interno si riscontrano ulteriori lesioni

sulle volte dei locali 4 e 5 e lesioni al pavimento del locale 4. In merito ai danni rilevati per tale cedimento statico avvenuto in fondazione, in corrispondenza delle murature dell'angolo del fabbricato tra via Roma e Piazza Vittorio Emanuele III, si dà atto che attualmente il fenomeno di fessurazione si è arrestato e che il bene necessita di lavori per il ripristino di fondazione, murature, intonaci, volte, massetto e pavimento, dei locali posti ad angolo, la cui stima economica risulta sottratta al valore attuale di valore commerciale del locale.

*Valore di mercato: € 55.000,00 (cinquecentomila/00)*

*In fede, Taranto, 23 dicembre 2019*

*Arch. Lorusso Cosima*

|   |        |
|---|--------|
| ORDINE DEGLI ARCHITETTI<br>DELLA PROVINCIA DI TARANTO |        |
| DOTT. ARCH.<br>LORUSSO COSIMA                         | N. 572 |
| VIA GOLFO DI TARANTO 7 - TA                           |        |