

Sezione esecuzioni immobiliari
Procedimento N.R.G. 275/2023

RELAZIONE DI STIMA

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla
OLIMPIA SPV SRL

ASTE
GIUDIZIARIE® contro
[REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: **Dott. A. PAIANO**

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO
I.C.T.U.
Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI
n° 2257
industriale
informazione

Martina Franca, 20.03.2024



| | |
|--|----|
| INDICE ALLEGATI..... | 3 |
| 1. INTRODUZIONE..... | 4 |
| 1.1 Quesiti..... | 4 |
| 1.2 Verifiche preliminari..... | 7 |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI..... | 9 |
| 3. DATI CATASTALI ORIGINALI..... | 9 |
| 3.1 Note sulla situazione catastale..... | 9 |
| 4. SOPRALLUOGHI..... | 10 |
| 5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI..... | 10 |
| 6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI..... | 10 |
| LOTTO UNICO..... | 11 |
| 1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE..... | 11 |
| 2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA..... | 11 |
| 3. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE PIGNORATO..... | 11 |
| 3.1 Inquadramento generale dell' immobile..... | 11 |
| 3.2 Laboratorio – piano terra..... | 12 |
| 3.3 Materiali e impianti..... | 13 |
| 3.4 Stato manutentivo..... | 13 |
| 3.5 Distribuzione delle superfici rilevate..... | 13 |
| 3.6 Confini..... | 14 |
| 3.7 Immagini Fotografiche..... | 14 |
| 4. DIRITTO REALE..... | 14 |
| 5.1 Iscrizioni..... | 15 |
| 5.2 Trascrizioni..... | 15 |
| 5.3 Stato di possesso..... | 15 |
| 5.4 Documentazione allegata e verificata..... | 15 |
| 5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c..... | 15 |
| 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI..... | 16 |
| 6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente..... | 16 |
| 6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente..... | 16 |
| 6.3 Giudizi in corso..... | 16 |
| 7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA..... | 16 |
| 7.1 Pratica Edilizia..... | 16 |
| 7.2 Agibilità e/o Abitabilità..... | 17 |
| 7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali..... | 17 |
| 7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali..... | 18 |
| 7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria..... | 20 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE..... | 20 |
| 9. DIVISIBILITA' DEL BENE..... | 20 |
| 10. METODO DI STIMA..... | 20 |
| 10.1 Metodo Sintetico Comparativo..... | 20 |
| 10.2 Adeguamenti e correzioni della stima..... | 21 |
| 11. DESCRIZIONE SINTETICA..... | 22 |
| ALLEGATI..... | 25 |
| DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA..... | 41 |

INDICE ALLEGATI

- 1) Invio raccomandata per il sopralluogo dell'immobile alla parte interessata **(All. A)**
- 2) Verbali di sopralluogo: redatto in data 29.11.2023 e 05.02.2024, prima e dopo l'ordine di liberazione **(All.B)**
- 3) Stralcio di mappa catastale, Visura catastale, Planimetria catastale fgl 268, p.lla 81 sub 9, graffata alla p.lla 104 sub 3 **(All. n.1)**
- 4) Certificati di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio **(All. n.2)**
- 5) Copia della Nota di Trascrizione del 14.01.1991 n. 1000 (relativa all'Atto di Donazione a rogito del Notaio Panetti rep. N. 14399 del 16.12.1990) **(All. n.3)**
- 6) Copia del titolo di Provenienza del 22.12.2004 – Notaio Giovanni De Tullio **(All. n.4)**
- 7) Inquadramento generale, Planimetrie di rilievo e Planimetria con relativi punti di presa – **(All. n.5-5.1-5.2)**
- 8) Permesso Originario **(All. n.6):**
 - Nulla Osta per Esec. Lavori n. 121– Pratica n. 457/72 del 16.05.1973
 - Collaudo delle opere in cemento armato del 30.09.1984
 - Dichiarazione di Abitabilità n. 356 del 27.05.1991
- 9) Condonò **(All. n.7)**
 - Nulla Osta per Esec. Lavori – concessione n. 2 – Pratica n. 139 del 03.01.1996
 - Relazione Tecinca con Tav. n.ri 2-3-5
 - Relazione e Certificato di Collaudo opere C.A.
 - Perizia Giurata relativa agli adempimenti della L. n. 47 del 28.02.1985
- 10) Pratiche successive
 - DIA del 12.10.2004 prot. N. 3160 – a nome di [REDACTED] **(All. n.8)**
 - [REDACTED]

di calze a locale adibito a carrozzeria - MAI RILASCIATO **(All. n.9)**

 - SCIA Prot. N. 0099892 del 24.06.2011 a nome di [REDACTED], come variante al progetto già approvato per frazionamento di parte di un locale artigianale **(All. n.10).**
- 11) Computo Metrico ed Elenco Prezzi **(All.11)**
- 12) Invio elaborato peritale alle parti **(All.12)**

1. INTRODUZIONE

1.1 Quesiti

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito indicato con la dicitura **C.T.U.**) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. **275/2023** promossa dalla **Olimpia SPV Srl contro OMISSIS**

In data 12.10.2023, il C.T.U. ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito.

Con provvedimento del 11.10.2023 il Giudice dell'esecuzione Dott. A. Paiano ha disposto che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato

celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

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

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente

divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

10) Ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

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

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo

posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

1.2 Verifiche preliminari

La sottoscritta ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato un **certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco** datato **10.10.2023**.
- La certificazione risale ad un atto di Donazione accettata a rogito del Notaio Cosimo Panetti del 16.12.1990 rep. 14399, con il quale [REDACTED] dona la nuda proprietà a OMISSIS, riservandosi l'usufrutto (**All. n. 3**)
- Compravendita del 22.12.2004 a rogito del Notaio Giovanni De Tullio (Rep. 78061/16935) trascritto presso l'Agnzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.01.2005 al n. 960, con il quale OMISSIS vendono a OMISSIS (**All. n. 4**)
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.
- Non essendo presente agli atti documentazione catastale, il CTU ha provveduto al recupero di tutta la certificazione catastale attuale e storica per quanto concerne la planimetria catastale. Inoltre si precisa che dalla documentazione non risulta nessuna modifica catastale inerente foglio, particella e subalterno, rispetto a quanto presente nell'atto di pignoramento (**All. n. 1**).
- Il CTU ha provveduto al recupero del certificato di residenza del sig. OMISSIS (**All. n. 2**)

OMISSIS: nato a Taranto il 26.09.1963 ivi residente in Via [REDACTED]

OMISSIS: nata a Taranto il 25.08.1973

OMISSIS è stato coniugato con la sig.ra OMISSIS in regime di separazione di beni.

CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI TARANTO N.R.G. 5052 / 2005 IN DATA 23.02.2006 E' STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE FRA I CONIUGI DI CUI ALL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO.

CON SENTENZA DEL TRIBUNALE DI TARANTO N. 2545 / 2011 IN DATA 27.12.2011, PASSATA IN GIUDICATO IL 22/03/2012,E' STATA DICHIARATA LA CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO CUI SI RIFERISCE L'ATTO CONTROSCRITTO.

- Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, **07.08.2023 al n. 21711 del registro generale e n. 16701 del registro particolare**, i passaggi di proprietà sono indicati nello schema seguente:

| Provenienze ventennali | | | | | | |
|---|----------|--|---------------------------------|------------|----------------|------------------------|
| Fgl. n. 268, p.lla 81 sub 9 graffata alla p.lla 104, sub 3 – OMISSIS | | | | | | |
| Periodo | Titolari | Atto | Rogante | Data | Apertura e/Rep | Registrazione/Tascione |
| 22/12/2004 al 04/07/1998 dal | OMISSIS | Atto di Compravendita (All. n. 4) | Notaio Giovanni De Tullio | 22/12/2004 | 78061 | 20/01/2005 n. 960 |
| 04/07/1998 MORTE DI OMISSIS - RICONGIUNGIMENTO DELL'USUFRUTTO | | | | | | |
| 04/07/1998 al 16/12/1990 dal | OMISSIS | Atto di Donazione (All. n. 3) | Notaio Cosimo Panetti | 16/12/1990 | 14399 | 14/01/1991 n. 1000 |
| Nel 1990 [REDACTED] dona sia a OMISSIS che a OMISSIS la 1/2 indivisa della nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto | | | | | | |
| 16/12/1990 al 30/06/1987 dal | OMISSIS | | | | | |

In virtù di quanto sopra riportato, si desume la **SUSSISTENZA DELLA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

| Descrizione dei beni ricavata dagli atti | | |
|--|-------|--|
| Proc. n° | Lotto | Descrizione bene |
| Comune di Taranto | | |
| 275/2023 | Unico | Piena proprietà per l'intera quota di un locale adibito a laboratorio per arti e mestieri sita nel Comune di Taranto (TA), al piano terra di Viale Ionio, n. 327, censito al N.C.E.U. al foglio n.268, p.lla n.81 sub 9 graffato alla p.lla 104 sub 3 |

3. DATI CATASTALI ORIGINALI

Di seguito sono riportati i dati catastali ad oggi presenti presso gli uffici del catasto della Provincia di Taranto che corrispondono a quanto ricavata dagli atti.

| Catasto Urbano - Dati originali | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|-----------|--------|------|-----------|----|--------|----------|------------|
| Lt. | Fg. | P.lla | Sub | Cat. | Zona Cens | Cl | Cons. | Sup Cat. | Rendita |
| Comune di Taranto | | | | | | | | | |
| Unico | 268 | 81 104 | 9 3 | C/3 | 3 | U | 642 mq | 792 mq | € 1.956,24 |
| In ditta: OMISSIS – Proprietà 1/1 | | | | | | | | | |

3.1 Note sulla situazione catastale

In riferimento all' immobile, sono state effettuate:

- Variazione Modifica Identificativo del 18/07/2019 – Pratica n. TA0048120 in atti dal 18/07/2019 variazione er modifica identificativo (n.9392.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione della destinazione del 01/12/2004 Pratica n. TA0168297 in atti dal 01/12/2004 Opificio – Laboratorio di arti e mestieri (n. 10724.1/2004)
- Variazione del 25/11/2004 Pratica n. TA0162934 in atti dal 25/11/2004 Inserimento di annotazione var.26/95 (n.162457.1/2004)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/01/1995 in atti dal 16/01/1995 (n.26.1/1995)

- Variazione del 19/01/1984 in atti dal 22/04/1993 ampliamento (n. 491.1/1984)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

4. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo è stato concordato con il Custode alla Vendita IVG, [REDACTED] per il giorno 29.11.2023 alle ore 10:30, previa comunicazione a mezzo di n. 1 raccomandate alla parte. A causa dell'assenza della stessa, il sottoscritto CTU in accordo con il sig. [REDACTED] in data 14.11.2023, ha relazionato al Giudice Esecutore, il quale ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato.

In data 05.02.2024 il sottoscritto esperto ha eseguito un primo sopralluogo, seguito da un secondo sopralluogo per verifiche metriche dell'area di pertinenza in data 21.02.2024 (**All. A**). Durante i sopralluoghi è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile internamente ed esternamente, riproducendo un inquadramento generale dell'intera area con una successiva restituzione grafica dell'immobile interna ed esterna riportando inoltre i punti di cui è parte integrante la documentazione fotografica (**All. n. ri 5-5.1-5.2**).

Dal sopralluogo è emerso che l'ingresso all'immobile oggetto di procedimento esecutivo avviene dal civico n. 325 e non dal n. 327.

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza dell'immobile ha ritenuto considerare un unico lotto.

| Individuazione dei lotti | | |
|--------------------------|-------|--|
| Proc. n° | Lotto | Descrizione bene |
| Comune di Taranto | | |
| 275/2023 | Unico | Piena proprietà per l'intera quota di un locale adibito a laboratorio per arti e mestieri sita nel Comune di Taranto (TA), al piano terra di Viale Ionio, n. 325, censito al N.C.E.U. al foglio n.268, p.lla n.81 sub 9 graffato alla p.lla 104 sub 3 |

6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI

| Catasto Urbano - Nuova Suddivisione Lotti | | | | | | | | | |
|---|-----|-----------|--------|------|-----------|----|--------|----------|------------|
| Lt. | Fg. | P.lla | Sub | Cat. | Zona Cens | Cl | Cons. | Sup Cat. | Rendita |
| Comune di Taranto | | | | | | | | | |
| Unico | 268 | 81 104 | 9 3 | C/3 | 3 | U | 642 mq | 792 mq | € 1.956,24 |
| In ditta: OMISSIS – Proprietà 1/1 | | | | | | | | | |

LOTTO UNICO



Foto di inquadramento

1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà per l'intera quota di un locale adibito a **laboratorio per arti e mestieri** sita nel Comune di Taranto (TA), al piano terra di Viale Ionio, n. 325, censito al N.C.E.U. al foglio n.268, p.lla n.81 sub 9 graffato alla p.lla 104 sub 3

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica oggetto di pignoramento in realtà è sito in una zona fuori dal centro abitato.

Giunti a Taranto si raggiunge facilmente proseguendo su Viale Virgilio lungo la strada di collegamento con la località residenziale di San Vito.

Nell' **Allegato n. 1**, vengono riportati tutti i dati catastali compreso uno stralcio di mappa, seppur non aggiornato, nel quale viene evidenziata l'area dove è collocato l'intero corpo di fabbrica.

3. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Inquadramento generale dell' immobile

Nell' **All. n. 5** è riportato un inquadramento generale relativo all'intera area oggetto di procedimento, con allegata una legenda nella quale vengono riportate le singole unità con le relative pertinenze.

Nell' **All. n. 5.1 e 5.2** è riportata la restituzione grafica della planimetria dell'immobile così come rilevato in fase di sopralluogo, con le indicazioni della destinazione d'uso degli ambienti, le superfici utili nonché i punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata.

Il locale è sito nel Comune di Taranto, lungo Viale Jonio, strada di collegamento con la località residenziale di San Vito, è destinato all'esercizio della professione di artigiano per servizi, appartiene allo stato attuale al sig. OMISSIS. È posto al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra, con relativa area pertinenziale ad uso esclusivo, è inserito in un complesso residenziale e occupa l'intera area al piano terra, mentre il primo piano è adibito a residenza. Il locale ha tre accessi di cui due ad uso esclusivo. In particolare uno principale dal civico n. 325 di Viale Jonio, un accesso

laterale da Via Donzelle, snc, e un terzo accesso in comune con altra unità immobiliare, da Viale Jonio, n. 39/B. L'intero locale è censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio n. 268, p.lla n. 81, sub. 9 graffata alla p.lla 104, sub. 3, categoria C/3, classe U, consistenza 642 mq, sup. catastale 792 mq e rendita catastale pari a € 1.956,24. I tre accessi sono sia carrabili che pedonali **(Foto n. ri 1 e 4)**.

L'immobile oggetto di valutazione appartiene ad una costruzione realizzata nel 1973.

La facciata principale dell'intero complesso, ha una forma lineare. La parte centrale è caratterizzata dalla presenza di copertura a falda. È cromaticamente tinteggiata con colori chiari con alternanza di ringhiere e infissi di colore rosso. **(Foto n.ri 1-2-3-4-5)**.

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica. E' dotato di allaccio alla rete idrica pubblica, mentre per quanto attiene l'impianto fognate, è presente una Fossa Imhoff. Esternamente, l'immobile non necessita di grande manutenzione, se non una manutenzione di tipo ordinaria. Mentre la parte interna del locale, necessita di manutenzione straordinaria, così come descritto dettagliatamente nel paragrafo 3.4

3.2 Laboratorio – piano terra

Il locale ha una forma ad L, e sviluppa una superficie utile calpestabile totale di 654.94 mq oltre all'area di pertinenza esclusiva per una superficie complessiva di 323.25 mq **Allegato n. 5.1**. Le aree di pertinenza esclusiva circondano il locale nella parte a nord-est e nord –ovest. L'intero locale ha due accessi essendo lo stesso costituito da due particelle e subalterni differenti ma graffati, ossia facenti parte della stessa area **Allegato n. 5**. Un primo accesso è quello diretto al locale di proprietà esclusiva e avviene dal civico 325 di Viale Jonio; il secondo accesso, sempre di proprietà esclusiva, avviene da Via Donzelle, la strada posta lateralmente alla costruzione; il terzo accesso è in comune con altra proprietà relativa ad un locale seminterrato, e avviene sempre da Viale Jonio, ma dal civico 329B. L'intero area esterna è perimetrata da muretto con sovrastante ringhiera. Sul prospetto di Viale Jonio, sono presenti non solo gli accessi al locale al piano terra, ma anche gli accessi carrabili e pedonali agli appartamenti al primo piano, dai civici n.ri 327, 329 e 329A **(Foto n.ri 1-2-3-4-5)**.

L'accesso dal civico 327, conduce per il tramite di una area pertinenziale che circonda in parte il laboratorio, direttamente all'interno. L'interno dell'immobile è distributivamente caratterizzato da un unico ambiente, dato che lo stesso veniva utilizzato come carrozzeria **(Foto n.ri 6-7-16-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30)**. Sul lato sinistro, ossia nella parte che architettonicamente fuoriesce dalla sagoma del complesso, è presente un vano che sicuramente era adibito ad ufficio, avente accesso diretto dalla pertinenza **(Foto n.ri 8-9-10)**. In posizione attigua sono presenti i servizi igienici, areati e illuminati naturalmente **(Foto n.ri 11-12-13-14)**. Come già detto la restante parte del locale si presenta come una unica superficie. In questa parte una porta e due finestre risultano murate in quando hanno affaccio sulla pertinenza di proprietà degli immobili siti al primo piano **(Foto n.ri 19-20-30)**. Sul lato destro del locale è posto il secondo accesso, quello comune ad altro immobile, in cui l'area esterna è comune ad entrambi gli immobili ossia la p.lla 104 sub 3 (graffata alla p.lla 81 sub 9) di proprietà del sig. OMISSIS, e la p.lla 104 sub 1 di altro proprietario. L'accesso all'area pertinenziale esterna avviene dall'interno tramite una porta posta in posizione frontale all'ingresso principale e da un cancello posto su Via Donzelle **(Foto n.ri da 31 a 41)**. In particolare c'è da sottolineare che l'area esterna non è tutta comunicante, ma la parte prospiciente Viale Jonio è separata da quella laterale di Via Donzelle a mezzo di un muretto divisorio.

Si precisa che l'area avente accesso dal civico n. 329B, compresa tra i due corpi di fabbrica, ossia il deposito al piano seminterrato e la carrozzeria al piano terra, risulta essere **PARTE COMUNE AD ENTRAMBI GLI IMMOBILI.**

3.3 Materiali e impianti

In tutti gli ambienti dell'intero **immobile**, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiati di colore bianco a meno della fascia perimetrale di circa un metro tinteggiata di colore grigio e ocre. Non sono presenti bussole interne, in quanto l'unica è quella dei servizi igienici che risulta completamente distrutta (**Foto n. 11**). La porta che conduce nella pertinenza esterna è di alluminio (**Foto n. 17**). Tutte gli altri infissi esterni, porte e finestre sono di alluminio e vetro, a meno dell'ingresso principale in cui il portone è di alluminio colorato di rosso, e del portone scorrevole per l'ingresso dei mezzi posto nell'area comune.

L'immobile è dotato di un impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia in parte a mezzo di canaline esterne che corrono lungo il soffitto in cattive condizioni (**Foto E**). È dotato di allaccio alla rete idrica, mentre per l'impianto fognante è dotato di Fossa Imhoff. I servizi igienici sono completi di water e lavandino nella parte comune e la pavimentazione è in ceramica. Le bussole delle porte dei singoli bagni sono di alluminio. È presente anche uno scaldabagno elettrico per la fuoriuscita di acqua calda (sicuramente non funzionante). Nel vano attiguo ai servizi igienici, (destinata probabilmente ad ufficio) è presente un pavimento laminato tipo parquet, e un controsoffitto in stato di degrado totale (**Foto B**).

3.4 Stato manutentivo

Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile internamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione scadente dovuto alla presenza di umidità che ha provocato l'inevitabile distacco di intonaco non solo sulle pareti ma anche che sulla parte basamentale dei pilastri, provocando sicuramente la corrosione del ferro di armatura (**Foto F,G,H,I,L**).

Le problematiche sono presenti anche sul soffitto del vano adibito a ufficio, nel quale una parte dell'intonaco del solaio interno è completamente distrutto, lasciando a vista le pignatte con armatura dei travetti completamente arrugginita (**Foto C**). Nei servizi igienici, tra la parete confinate con la parte esterna e il solaio di copertura, sono presenti problematiche di umidità con distacco ed esfoliazione del materiale (**Foto D**). Per le problematiche riscontrate, il CTU ha redatto un computo metrico per una QUANTIFICAZIONE SOMMARIA relativamente alle opere di manutenzione straordinaria necessarie a farsi all'interno del laboratorio - **Allegato n. 11**.

3.5 Distribuzione delle superfici rilevate

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

| Fgl. 268, p.lla 81 sub 9 graffata alla p.lla 104, sub 3 | |
|---|-----------------|
| Ambienti | Superficie (mq) |
| Laboratorio | 598.53 |
| Servizi igienici | 17.26 |
| Ufficio | 39.15 |
| Pertinenza esclusiva | 323.35 |
| RIEPILOGO AMBIENTI | |
| Tipologia | Superficie (mq) |
| Superficie calpestabile Laboratorio | 654.94 |
| Superficie calpestabile Pertinenze esclusiva | 323.35 |
| Superficie commerciale Laboratorio (D.P.R. 138/98) | 768.09 |
| Superficie commerciale Pertinenze esclusiva (D.P.R. 138/98) | 32.335 |

3.6 Confini

L'immobile oggetto di procedura confina ad est con altra proprietà, mentre a nord e a ovest con la strada, a sud con altra proprietà con cui ha l'ingresso in comune.

3.7 Immagini Fotografiche

Sono stati effettuati una serie di scatti fotografici, riportati nel relativo allegato "Documentazione Fotografica" mentre nell' **Allegato n. 5.1** sono rappresentati i relativi punti di presi della parte interna, della parte esterna e delle problematiche rilevate.

4. DIRITTO REALE

Allo stato attuale, così come riportato nel paragrafo 1.2, per l'immobile oggetto di procedura si desume sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'atto di compravendita (di tipo derivativo) sotto riportato, è quello stipulato tra i sigg. OMISSIS parte venditrice, e il sig. OMISSIS parte acquirente.

| Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 20/09/2023 | | | | | | |
|---|-----|---------------|---------------------------------|------------|----------------------|--------|
| diritto | qt | perv. per | rogante | data | trascr. | Rep.N° |
| Taranto - fgl. 268, p.la n. 81 sub 9 graffata alla p.la 104 sub 3 - OMISSIS | | | | | | |
| Proprietà | 1/1 | Compravendita | Notaio Giovanni De Tullio | 22/12/2004 | 20/01/2005 n. 960 | 78061 |

Nota: In **Allegato 4** è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

5.1 Iscrizioni

| ISCRIZIONI | | | |
|---|------------|------------|-------------------------------------|
| N.r.g./ N.r.p. | Del | Tipo | A favore |
| 8989 | 27/12/2005 | Iscrizione | Unicredit Banca SPA sede di Bologna |
| Nota Ipoteca Volontaria nascente da concessione di garanzia di mutuo in virtù di atto pubblico per Notaio di Martina Franca in data 14/12/2005 rep. 81706 per € 500.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale contro OMISSIS (piena proprietà). | | | |
| 2433 | 20/11/2014 | Iscrizione | Equitalia Sud spa sede a Roma |
| Nota Ipoteca della Riscossione per € 78.848,24 di cui € 39.424, 12 di capitale contro OMISSIS (piena proprietà)- Equitalia Sud spa Rep. 2397/10614 del 19/11/2014 | | | |

5.2 Trascrizioni

| TRASCRIZIONI | | | |
|--|------------|--------------|-------------------------------|
| N.r.p./ N.r.g. | Del | Tipo | A favore |
| 16089 | 14/09/2011 | Trascrizione | Fago Domenico |
| Nota: domanda giudiziale esecuzione in forma specifica contro OMISSIS | | | |
| N.r.p./ N.r.g. | Del | Tipo | A favore |
| 22189 | 14/12/2012 | Trascrizione | Pischetola Cherubina |
| Nota: pignoramento immobiliare contro OMISSIS notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Taranto in data 11/10/2012 rep. n. 2496 | | | |
| N.r.p./ N.r.g. | Del | Tipo | A favore |
| 18896 | 20/09/2023 | Trascrizione | Olympia SPV sede a Conegliano |
| Nota: pignoramento immobiliare contro OMISSIS notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Taranto in data 15/08/2023 rep. n. 4127 | | | |

5.3 Stato di possesso

Attualmente il locale è nella disponibilità del debitore

5.4 Documentazione allegata e verificata

| DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------|------------------|---------------------------|
| atto di provenienza | planim. attuale | planim. catastale | planim. progetto | locazione | estratto matrim. | Doc. urbanistica /condono |
| // | Si | Si | Si | no | si | si |

5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c

| Documentazione allegata/verificata | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| n. trascr. Pignor. | Estratto di mappa | Cert. catastale | Cert. ipotecario | Cert. notarile | Dest. Urb.. | Storico ventenn. |
| ALLEGATA AGLI ATTI | Si | -- | -- | ALLEGATA AGLI ATTI | -- | ALLEGATA AGLI ATTI |

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

1. **Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
2. **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** trattandosi di un fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
3. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. **Altri pesi o limitazioni d'uso:** da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.
5. **Esistenza di usufrutto:** da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, il bene pignorato, non è gravato da usufrutto.

6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1. **Iscrizioni:** non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
2. **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile
3. **Eventuali difformità urbanistico – edilizie:** sono riportate al paragrafo 7.3
4. **Difformità catastali:** sono riportate al paragrafo 7.3

6.3 Giudizi in corso

Da accertamenti eseguiti presso il Ruolo Generale dei Procedimenti Civili del Tribunale di Taranto, non vi sono giudizi in corso pendenti sull'immobile oggetto di procedimento esecutivo a nome del debitore.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

7.1 Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato quanto di seguito riportato:

1. L'intero immobile è stato realizzato a nome del Sig. OMISSIS con un Nulla Osta per Esecuzione Lavori relativi all'ampliamento del piano terra e del primo piano dell'edificio a carattere industriale in data 16/05/1973 n. 121, al quale hanno fatto seguito un Certificato di



Collaudo per le opere in c.a. del 30/09/1984 e una Dichiarazione di Abitabilità n. 356 del 27/05/1991 **(All. n.6)**

2. In data 14/01/1991 OMISSIS dona a OMISSIS l'usufrutto mentre a Mariani Marcello la nuda proprietà **(All. n.3)**
3. In data 30/01/1996, viene presentata una richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Condono Edilizio), a nome di OMISSIS, corredata di perizia giurata e documentazione fotografica nonché tavole allegate, per il piano seminterrato destinato a deposito materie prime e prodotto finito (questa è la parte già venduta fgl. 268, p.lla 104 sub 1), ampliamento del piano terra e parziale cambio di destinazione d'uso da deposito merci ad uffici, ampliamento del primo piano e cambio di destinazione d'uso da uffici e servizi a civile abitazione al fabbricato in Viale Jonio n. 327-329 – San Vito. **(All. n.7)**
4. In data 12/10/2004 è stata presentata una DIA, Prot. n. 3160, a nome di OMISSIS con la quale si chiedevano opere di ristrutturazione dell'unità immobiliare inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni al fine di dare origine ad un locale ad uso carrozzeria **(All. n.8)**.
5. A seguito dell'acquisto a mezzo di atto di compravendita del 22/12/2004, Rep. n. 78061, OMISSIS, viene presentata a nome di quest'ultimo, una richiesta di PdC, per cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale per produzione di calze a locale adibito a carrozzeria, che in realtà il gli uffici competenti del Comune di Taranto non hanno **mai rilasciato (All. n.9)**.
6. In data 22/06/2011, viene presentata sempre a nome di OMISSIS, una SCIA nella quale erano previsti dei lavori che avrebbero consentito di frazionare il locale artigianale, il tutto in attesa del PdC **(All. n.10)**.

Considerando tutto quanto sopra, si precisa che i titoli ai quali il CTU farà riferimento sono quelli riportati ai punti 1-3 e 4, in quanto essendo il punto 6 subordinato al punto 5, ed essendo il punto 5 ossia il PdC mai rilasciato, la SCIA presentata non può essere considerata.

7.2 Agibilità e/o Abitabilità

L'unica Dichiarazione di Abitabilità rilasciata è quella del 27/05/1991, n. 356 **(All. n.6)**

7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali

Considerando che il confronto è stato effettuato tra quanto presente allo stato di fatto e quanto presentato con la DIA del 12/10/2004 Prot. 3160, l'immobile in questione presenta delle difformità sia urbanistiche che catastali di seguito riportate.

Urbanisticamente

Rispetto all'elaborato grafico presentato al Comune, l'immobile presenta:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati grafici presenti con la DIA inerenti i servizi igienici;
- Lievi variazioni di prospetto inerenti le dimensioni delle aperture nei servizi igienici

Paesaggisticamente (PPTR – Piano Paesaggistico Territoriale Tematico)

Si deve precisare che l'immobile in questione risulta essere soggetto alla tutela dei beni paesaggistici (PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015), necessita pertanto di relative autorizzazioni paesaggistiche nonché Accertamenti di Compatibilità Paesaggistica, come di seguito specificato.

Catastalmente

Da punto di vista catastale, la documentazione attuale presente all'Agenzia del territorio del Comune di Taranto, non rispecchia lo stato di fatto sia per quanto riguarda la planimetria catastale che per quanto riguarda la mappa catastale. Inoltre si tiene a precisare che della p.lla 104 ai terreni, ossia l'area pertinenziale in comune, tra i due immobili, la parte retrostante è stata alienata, in assenza di un frazionamento.

7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali

A. DIFFORMITA' URBANISTICHE

In considerazione del tipo di difformità, il sottoscritto C.T.U., considerando tutto quanto detto nel paragrafo precedente, ritiene che tale difformità possa essere sanata a mezzo di una **SCIA in Sanatoria (pagando diritti di segreteria pari a € 200,00)** con il quale si provvederà a sanare con:

- **L'Art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità - comma 4 – DPR 380/2001**, la diversa distribuzione degli spazi interni e le lievi variazioni di prospetto con il pagamento di:
1.000,00 € = sanzione;

Totale complessivo sanzioni e diritti di segreteria = € 1.200,00

Il costo stimato complessivo per la procedura urbanistica è di circa € 2.500,00

B. DIFFORMITA' PAESAGGISTICHE (PPTR)

B.1 Per ampliamento cononato - p.to 3 del paragrafo 7.1:

Relativamente al vincolo paesaggistico, da accertamenti eseguiti relativi alla documentazione presente presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, quando in data 30/01/1996 viene presentata la richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Condono Edilizio) – p.to 3 del paragrafo 7.1, non viene richiesta Autorizzazione Paesaggistica per la parte da condonare. Pertanto ad oggi è necessaria una richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica** (Delibera di C.C. 173/2017 – Diritti di segreteria per provvedimenti in materia paesaggistica) per edifici non residenziali. Si precisa inoltre che nella Tav. 3, allegata alla richiesta, i volumi da condonare sono due: uno appartiene all'edificio in esame, il secondo è il locale deposito ossia la p.lla 104 sub 1 che è stato già oggetto di vendita. La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica sarà calcolata solo sul volume della carrozzeria.

Diritti di segreteria edifici non residenziali fino a 500 mc = € 200,00

B.2 Per modifiche prospettiche:

Per quanto concerne le modifiche prospettiche presenti allo stato attuale, si deve richiedere un **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** (Art. 167 D.Lgs 42/04).

Diritti di segreteria = € 300,00

Totale complessivo Diritti di Segreteria = € 500,00

Il costo stimato complessivo per le Procedure Paesaggistiche è di circa € 3.000,00.

IMPORTANTE: Si ritiene precisa che il quid calcolato (€ 500,00) riguarda solo ed esclusivamente i diritti di segreteria.

L'INDENNITÀ RISARCITORIA sarà successivamente definita dalla Regione Puglia.

Ad oggi non è quantificabile.

C. DIFFORMITA' CATASTALI

Considerando quanto riportato al paragrafo 7.3, si dovrà procedere come di seguito:

- 1- Tipo di Frazionamento della p.lla 104 al catasto terreni per l'alienazione della parte retrostante dell'area (si precisa che per tale operazione sarà necessario un atto redatto da un notaio): rilievo con strumentazione GPS, restituzione informatizzata del libretto di campagna, redazione dell'atto di aggiornamento catastale, comprensivo di accesso all'Agenzia del Territorio competente per la richiesta dell'estratto di mappa e dei punti fiduciali, deposito in Comune, presentazione ed approvazione.

Diritti di Segreteria = € 200,00

Il costo per frazionamento € 1.000,00

19

- 2- Si dovrà redigere un Do.C.Fa. per:

- costituire l'area urbana della parte ceduta,
- aggiornamento della planimetria castale delle p.lla 81 sub 9 graffata alla p.lla 104 sub 3,
- la costituzione di bene comune non censibile relativa alla parte di pertinenza comune sia alla p.lla 104 sub 1 che alle p.lle 81 sub 9 graffata alla p.lla 104 sub 3.

Diritti di Segreteria = € 150,00 (€ 50,00 per ogni planimetria)

Il costo per pratica Do.C.Fa. = € 800,00

Totale complessivo Diritti di Segreteria = € 350,00

Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa € 1.800,00.

D. CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità, si fa presente che seppur presente, date le modifiche introdotte, sarà necessario a mezzo di una Segnalazione Certificata di Agibilità, si potrà richiedere nuovo certificato, **fatti salvi tutti i certificati inerenti il DM 37/08.**

Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa € 1.500,00.



Il costo complessivo comprensivo di sanzioni e diritti di segreteria è di circa € 2.050,00

Il costo stimato complessivo per le spese tecniche, tra procedura urbanistica, pratica paesaggistica e procedura catastale è di circa € 8.800,00

TOTALE = € 10.850,00

A TUTTO QUESTO SI DOVRÀ AGGIUNGERE L'INDENNITÀ RISARCITORIA CHE SARÀ SUCCESSIVAMENTE DEFINITA DALLA REGIONE PUGLIA. AD OGGI NON È QUANTIFICABILE.

7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Per le problematiche riscontrate, il CTU ha redatto un computo metrico per una **QUANTIFICAZIONE SOMMARIA** relativamente alle opere di manutenzione straordinaria necessarie a farsi all'interno del laboratorio inerenti il ripristino delle parti ammalorate per un importo sommario pari ad € 25.815,17 (**Allegato n. 11**).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.
2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.
3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: /.
4. Eventuali cause in corso: /.

20

9. DIVISIBILITÀ DEL BENE

Non applicabile.

10. METODO DI STIMA

10.1 Metodo Sintetico Comparativo

La stima dell'immobile viene condotta con criterio sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato del Comune di Taranto.

Per la valutazione il CTU ha tenuto conto:

- delle caratteristiche costruttive, finiture;
- dello stato di conservazione e di manutenzione scadente in cui versa l'immobile attualmente così come specificato nel paragrafo 3.4;
- della non perfetta regolarità urbanistica, paesaggistica e catastale.

Dall'analisi dell'Osservatorio Immobiliare Nazionale curato dall'Agenzia del Territorio relativo a laboratori in stato conservativo normale siti nella zona suburbana di Taranto, riportante valori

compresi tra € 350,00 ed € 630,00, analizzando lo stato conservativo ad oggi del laboratorio, il CTU ha considerato **350,00 €/mq** come valore di mercato unitario.

Pertanto considerando:

- la superficie commerciale del laboratorio è pari a 768.09 mq,
- la superficie della pertinenza esclusiva accessoria comunicante con il laboratorio, secondo il D.P.R. 138/98 = 32.335 mq,
(323.35 mq → 10%)

$$V_a = 768.09 \text{ mq} * 350,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 268.831,50}$$

$$V_b = 32.335 \text{ mq} * 350,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 11.317,25}$$

$$V_{\text{tot}} = V_a + V_b = \mathbf{€ 280.148,75}$$

10.2 Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | € 14.007,44 |
| Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con relative sanzioni (stima): | € 10.850,00 |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti statici: | € 25.815,17 |
| Decurtazioni per lo stato di possesso: | € 0,00 |
| Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € 0,00 |
| Spese condominiali insolute | € 0,00 |

$$\mathbf{\text{Totale adeguamenti} = € 50.672,61}$$

10.3 Prezzo Stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$\mathbf{P \text{ stimato} = € 280.148,75 - € 50.672,61 = € 229.476,14}$$

che si arrotonda a **€ 230.000,00**

11. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà per l'intera quota di un locale adibito a **laboratorio per arti e mestieri** sita nel Comune di Taranto (TA), al piano terra di Viale Ionio, n. 325, censito al N.C.E.U. al foglio n.268, p.lla n.81 sub 9 graffato alla p.lla 104 sub 3. Il corpo di fabbrica oggetto di pignoramento in realtà è sito in una zona fuori dal centro abitato.

Giunti a Taranto si raggiunge facilmente proseguendo su Viale Virgilio, lungo la strada di collegamento con la località residenziale di San Vito.

Il locale è destinato all'esercizio della professione di artigiano per servizi. È posto al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra, con relativa area pertinenziale ad uso esclusivo, è inserito in un complesso residenziale e occupa l'intera area al piano terra, mentre il primo piano è adibito a residenza. Il locale ha tre accessi di cui due ad uso esclusivo. In particolare uno principale dal civico n. 325 di Viale Jonio, un accesso laterale da Via Donzelle, snc, e un terzo accesso in comune con altra unità immobiliare, da Viale Jonio, n. 39/B. L'intero locale è censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio n. 268, p.lla n. 81, sub. 9 graffata alla p.lla 104, sub. 3, categoria C/3, classe U, consistenza 642 mq, sup. catastale 792 mq e rendita catastale pari a € 1.956,24. I tre accessi sono sia carrabili che pedonali.

L'immobile oggetto di valutazione appartiene ad una costruzione realizzata nel 1973.

La facciata principale dell'intero complesso, ha una forma lineare. La parte centrale è caratterizzata dalla presenza di copertura a falda. È cromaticamente tinteggiata con colori chiari con alternanza di ringhiere e infissi di colore rosso.

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica. E' dotato di allaccio alla rete idrica pubblica, mentre per quanto attiene l'impianto fognate, è presente una Fossa Imhoff. Esternamente, l'immobile non necessita di grande manutenzione, se non una manutenzione di tipo ordinaria. Il locale ha una forma ad L, e sviluppa una superficie utile calpestabile totale di 654.94 mq oltre all'area di pertinenza esclusiva per una superficie complessiva di 323.25 mq. Le aree di pertinenza esclusiva circondano il locale nella parte a nord-est e nord –ovest. L'intero locale ha due accessi essendo lo stesso costituito da due particelle e subalterni differenti ma graffati, ossia facenti parte della stessa area. Un primo accesso è quello diretto al locale di proprietà esclusiva e avviene dal civico 325 di Viale Jonio; il secondo accesso, sempre di proprietà esclusiva, avviene da Via Donzelle, la strada posta lateralmente alla costruzione; il terzo accesso è in comune con altra proprietà relativa ad un locale seminterrato, e avviene sempre da Viale Jonio, ma dal civico 329B. L'intero area esterna è perimetrata da muretto con sovrastante ringhiera. Sul prospetto di Viale Jonio, sono presenti non solo gli accessi al locale al piano terra, ma anche gli accessi carrabili e pedonali agli appartamenti al primo piano, dai civici n.ri 327, 329 e 329°. L'accesso dal civico 327, conduce per il tramite di una area pertinenziale che circonda in parte il laboratorio, direttamente all'interno. L'interno dell'immobile è distributivamente caratterizzato da un unico ambiente, dato che lo stesso veniva utilizzato come carrozzeria. Sul lato sinistro, ossia nella parte che architettonicamente fuoriesce dalla sagoma del complesso, è presente un vano che sicuramente era adibito ad ufficio, avente accesso diretto dalla pertinenza. In posizione attigua sono presenti i servizi igienici, areati e illuminati naturalmente. Come già detto la restante parte del locale si presenta come una unica superficie. In questa parte una porta e due finestre risultano murate in quando hanno affaccio sulla pertinenza di proprietà degli immobili siti al primo piano. Sul lato destro del locale è posto il secondo accesso, quello comune ad altro immobile, in cui l'area esterna è comune ad entrambi gli immobili ossia la p.lla 104 sub 3 (graffata alla p.lla 81 sub 9) di proprietà del debitore, e

la p.lla 104 sub 1 di altro proprietario. L'accesso all'area pertinenziale esterna avviene dall'interno tramite una porta posta in posizione frontale all'ingresso principale e da un cancello posto su Via Donzelle. In particolare c'è da sottolineare che l'area esterna non è tutta comunicante, ma la parte prospiciente Viale Jonio è separata da quella laterale di Via Donzelle a mezzo di un muretto divisorio.

Si precisa che l'area accesso dal civico n. 329B, compresa tra i due corpi di fabbrica, ossia il deposito al piano seminterrato e la carrozzeria al piano terra, risulta essere parte comune ad entrambi gli immobili.

In tutti gli ambienti dell'intero **immobile**, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiati di colore bianco a meno della fascia perimetrale di circa un metro tinteggiata di colore grigio e oca. Non sono presenti bussole interne, in quanto l'unica è quella dei servizi igienici che risulta completamente distrutta. La porta che conduce nella pertinenza esterna è di alluminio. Tutte gli altri infissi esterni, porte e finestre sono di alluminio e vetro, a meno dell'ingresso principale in cui il portone è di alluminio colorato di rosso, e del portone scorrevole per l'ingresso dei mezzi posto nell'area comune.

L'immobile è dotato di un impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia in parte a mezzo di canaline esterne che corrono lungo il soffitto in cattive condizioni. È dotato di allaccio alla rete idrica, mentre per l'impianto fognante è dotato di Fossa Imhoff. I servizi igienici sono completi di water e lavandino nella parte comune e la pavimentazione è in ceramica. Le bussole delle porte dei singoli bagni sono di alluminio. È presente anche uno scaldabagno elettrico per la fuoriuscita di acqua calda (sicuramente non funzionante). Nel vano attiguo ai servizi igienici, (destinata probabilmente ad ufficio) è presente un pavimento laminato tipo parquet, e un controsoffitto in stato di degrado totale.

L'immobile internamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione scadente dovuto alla presenza di umidità che ha provocato l'inevitabile distacco di intonaco non solo sulle pareti ma anche che sulla parte basamentale dei pilastri, provocando sicuramente la corrosione del ferro di armatura.

Le problematiche sono presenti anche sul soffitto del vano adibito a ufficio, nel quale una parte dell'intonaco del solaio interno è completamente distrutto, lasciando a vista le pignatte con armatura dei travetti completamente arrugginita. Nei servizi igienici, tra la parete confinate con la parte esterna e il solaio di copertura, sono presenti problematiche di umidità con distacco ed esfoliazione del materiale.

L'intero immobile è stato realizzato con un Nulla Osta per Esecuzione Lavori relativi all'ampliamento del piano terra e del primo piano dell'edificio a carattere industriale in data 16/05/1973 n. 121, al quale hanno fatto seguito un Certificato di Collaudo per le opere in c.a. del 30/09/1984 e una Dichiarazione di Abitabilità n. 356 del 27/05/1991 al quale sono susseguiti altri titoli abilitativi.

L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati grafici presenti con la DIA inerenti i servizi igienici, e lievi variazioni di prospetto inerenti le dimensioni delle aperture nei servizi igienici.

Si deve precisare che l'immobile in questione risulta essere soggetto alla tutela dei beni paesaggistici (PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015), necessita pertanto di relative autorizzazioni paesaggistiche nonché Accertamenti di Compatibilità Paesaggistica.

Da punto di vista catastale, la documentazione attuale presente all'Agenzia del territorio del Comune di Taranto, non rispecchia lo stato di fatto sia per quanto riguarda la planimetria catastale che per quanto riguarda la mappa catastale. Inoltre si tiene a precisare che della p.lla 104 ai terreni, ossia l'area pertinenziale in comune, tra i due immobili, la parte retrostante è stata alienata, in assenza di un frazionamento.

Il valore di mercato stimato è:

VALORE DI MERCATO:
€ 230.000,00
(euroduecentotrentamila/00)

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 24 pagine compresa la presente e da 12 allegati oltre la documentazione fotografica per il lotto oggetto di procedura.

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

Martina Franca, li 20.03.2024

