

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**Giudice: Dott. Andrea Paiano**

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento [REDACTED]

[REDACTED] n° 87/2023 R. G. E. promosso da:

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Creditore costituito: [REDACTED]

Ausiliario: [REDACTED]

Taranto, novembre 2023**L'esperto stimatore****Ing. Daniela Picciarelli***Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901**E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu*

Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 50 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 13 Allegati

INDICE

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti.....	5
2)	Controllo preliminar. della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.	7
3)	Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....	8
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali.....	9
5)	Catasto Terreni - Dati originali ed attuali	9
6)	Note sulla situazione catastale.....	10
7)	Operazioni peritali	10
8)	Sopralluoghi.....	10
9)	Reindividuazione dei lotti.....	11
10)	Caratteristiche zona	11
11)	Lotto 1.....	12
11.1)	Lotto 1 - Descrizione sintetica.....	12
11.2)	Lotto 1 - Accesso.....	13
11.3)	Lotto 1 - Fabbricati.....	15
11.3.1)	Lotto 1 - Fabbricato "A".....	17
11.3.2)	Lotto 1 - Box tipo "B", "C", "F", "G", "H" e "I"	20
11.3.3)	Lotto 1 - Prefabbricati "D" ed "E"	23
11.3.4)	Lotto 1 - Fabbricati "L", "M" e "N".....	24
11.3.5)	Lotto 1 - Altre costruzioni non accatastate	26
11.4)	Lotto 1 - Aree esterne.....	27
11.5)	Lotto 1 - Stato manutentivo	30
11.6)	Lotto 1 - Conclusioni.....	30
11.7)	Lotto 1 - Misura delle superfici	30
11.8)	Lotto 1 - Confini.....	30
11.9)	Lotto 1 - Dati catastali.....	31
11.10)	Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici	31
11.11)	Lotto 1 - Pratica edilizia.....	33
11.12)	Lotto 1 - Agibilità	34
11.13)	Lotto 1 - Eventuali difformità	35
11.14)	Lotto 1 - Condonabilità.....	36
11.15)	Lotto 1 - Diritto reale alla data della conversione del sequestro conservativo in pignoramento.....	36

11.16) Lotto 1 - Iscrizioni	37
11.17) Lotto 1 - Trascrizioni	37
11.18) Lotto 1 - Servitu' (attive e passive) e vincoli	38
11.19) Lotto 1 - Stato di possesso	38
11.20) Lotto 1 - Spese condominiali	39
11.21) Lotto 1 - Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili	39
12) Lotto 2	44
12.1) Lotto 2 - Descrizione sintetica	44
12.2) Lotto 2 - Descrizione del fondo	44
12.3) Lotto 2 - Fabbricati	45
12.4) Lotto 2 - Superficie del fondo	45
12.5) Lotto 2 - Confini	45
12.6) Lotto 2 - Dati catastali	46
12.7) Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici	46
12.8) Lotto 2 - Diritto reale alla data di conversione del sequestro conservativo in pignoramento	47
12.9) Lotto 2 - Iscrizioni	47
12.10) Lotto 2 - Trascrizioni	47
12.11) Lotto 2 - Stato di possesso	48
12.12) Lotto 2 - Metodo di stima adottato e valutazione del fondo	48

Elenco Allegati

Allegato 1.1) Rilievi fotografici Lotto 1

Allegato 1.2) Rilievi fotografici Lotto 2

Allegato 2.1) Mappa, visure catastali storiche e planimetria catastale Lotto 1

Allegato 2.2) Mappa e visura catastale storica Lotto 2

Allegato 3) Planimetria generale e planimetrie rilevate dei fabbricati Lotto 1

Allegato 4) Atti di provenienza

Allegato 5) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto -
Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 6) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto -
Pratiche edilizie e documentazione amministrativa



Allegato 7) Concessione n. 188/2013 rilasciata dalla Provincia di Taranto per l'utilizzo di acque sotterranee per fini igienico - assimilati

Allegato 8) Contratto di appalto per la gestione dei servizi del canile San Raphael

Allegato 9) Documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla richiesta di esistenza di contratti di locazione

Allegato 10) Ispezioni ipotecarie

Allegato 11) Verbali di sopralluogo



1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 26/03/2023 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, comunicata a mezzo P.E.C. in data 27/03/2023

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 27/03/2023

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/02/2024

Deposito telematico: chiesta proroga, accordata, sino al 30/11/2023

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, ossia il periodo 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 proprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 obbligazioni 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, disp. att. c.p.c.). 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 fosse 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, qualora 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 sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

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

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto 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.);

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

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

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

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

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, e ad 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.

2) Controllo prelimin. della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dott. [REDACTED], in cui sono elencate le provenienze delle varie particelle.

Gli atti pubblici citati nella relazione notarile sono riportati in copia nell'*Allegato 4* al presente rapporto di valutazione,

La certificazione risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la versione [REDACTED].

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione

notarile sostitutiva e nelle visure catastali storiche riportate negli *Allegati 2.1 e 2.2.*

3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Descrizione dei beni
Comune di Taranto	
87/2023	<p>1) Diritto proprietà di n. 2 (due) corpi di fabbrica adibiti a deposito, n. 5 (cinque) corpi di fabbrica adibiti a ricovero per cani e una cabina elettrica, tutti posti al piano terra, insistenti su una zona di terreno della superficie catastale di ha. 1.31.53 (ettari uno, are trentuno e centiare cinquantatré), ivi compresa la superficie coperta Indirizzo: Via Alberto Sordi n. 800, Taranto Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (D1) Opifici Dati Catastali: Sez: Foglio: 262 Particella: 193 Sub: 1</p> <p>2) Diritto proprietà n. 1 (uno) corpo di fabbrica adibito in parte a uffici, in parte a deposito ed in parte a sale operatorie e post-operatorie, n. 7 (sette) corpi di fabbrica adibiti a ricovero cani, n. 1 (uno) corpo di fabbrica adibito a depuratore e un vano tecnico, insistenti su una zona di terreno della superficie catastale di ha. 2.35.39 (ettari due, are trentacinque e centiare trentanove), ivi compresa la superficie coperta Indirizzo: Via Alberto Sordi n. 800, Taranto Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (D1) Opifici Dati Catastali: Sez: Foglio: 262 Particella: 311 Part: 1</p> <p>3) Diritto proprietà parco verde sito in Taranto alla Via Alberto Sordi civico 800, destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico ed alla sepoltura permanente di cani, formato da più corpi di fabbrica descritti nei cespiti 1 e 2 e confinante nell'insieme con Via Alberto Sordi e con particelle 180, 181, 234, 138, 173, 195 e 261 del foglio 262 salvo altri Indirizzo: Via Alberto Sordi n. 800, Taranto Tipo Catasto: Urbano Classe/Tipologia: (D1) Opifici Dati Catastali: Sez: Foglio: 262 Particella:</p> <p>4) Fondo seminativo arborato Indirizzo: Via Alberto Sordi n. 800, Taranto Tipo Catasto: Terreni Dati Catastali: Sez: Foglio: 262 Particella: 18</p>

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta [redacted]; l'immobile descritto al punto 3 è parte degli immobili di cui ai punti 1 e 2, in quanto il terreno su cui gli stessi sono stati edificati è attualmente ente urbano.

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali



Fig. 1) Estratto da Stimatrix for Maps® con indicazione delle particelle censite al Catasto Fabbricati oggetto del rapporto di valutazione

Un.	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Taranto									
1	262	193	1	3	D/1				€ 4.540,00
Indirizzo: Via Alberto Sordi n. 800 Piano T									
Intestati:									
1) ██████████ Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1									
2) ██████████ Diritto di: Usufrutto per 1/1									
2	262	311	1	3	D/1				€ 12.044,00
Indirizzo: Via Alberto Sordi n. 800 Piano T									
Intestati:									
1) ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1									

5) Catasto Terreni - Dati originali ed attuali



Fig. 2) Estratto da Stimatrix for Maps® con indicazione della particella censita al Catasto Terreni oggetto del rapporto di valutazione

<i>Un.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Classamento</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i> <i>m²</i>	<i>R.D.</i> <i>€</i>	<i>R.A.</i> <i>€</i>
Catasto Terreni - Comune di Taranto							
3	262	193	Ente Urbano		13153		
3	262	311	Ente Urbano		23539		
4	262	18	Semin. Arb.	2	12654	65,35	42,48
Intestati:							
1) [REDACTED]						Proprietà per 1/1	

6) Note sulla situazione catastale

Le planimetrie catastali degli immobili sono leggermente difformi dallo stato attuale dei luoghi (ad esempio, nel dettaglio della planimetria catastale sono invertite le posizioni dei fabbricati indicati con le lettere M e N e vi sono alcune variazioni nelle partizioni dei box per il ricovero dei cani), ma non si è ritenuto opportuno aggiornarle; pertanto, verrà detratto al valore di mercato del lotto 1 l'importo necessario per la sua regolarizzazione catastale.

Nell'*Allegato 2* sono riportati l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali.

7) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dai sopralluoghi effettuati ai fabbricati ed al terreno e nell'acquisizione, presso: l'Archivio Notarile di Taranto, lo studio del Notaio [REDACTED], l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

8) Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, fissato per il giorno 11/05/2023 alle ore 9,30 con raccomandata A.R. inviata dall'Avv. [REDACTED], si è svolto regolarmente, alla presenza dello

stesso legale, della Dott.ssa [REDACTED] quale [REDACTED] nominato dal Tribunale di Taranto nonché funzionario [REDACTED], del [REDACTED], tecnico [REDACTED]; il successivo sopralluogo è avvenuto in data 06/09/2023. Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi fotografici a tutti gli immobili (ved. Allegati 1.1 e 1.2) e metrici ai fabbricati (ved. restituzione grafica riportata nell'Allegato 3).

Sono stati redatti verbali dei sopralluoghi, riportati nell'Allegato 11.

9) Reindividuazione dei lotti

Vengono individuati n. 2 lotti di vendita, con differenti caratteristiche funzionali e reddituali, il primo costituito dagli immobili indicati ai paragrafi 3, 4, 5, con i numeri 1, 2, 3, il secondo costituito dal terreno indicato con il numero 4.

10) Caratteristiche zona

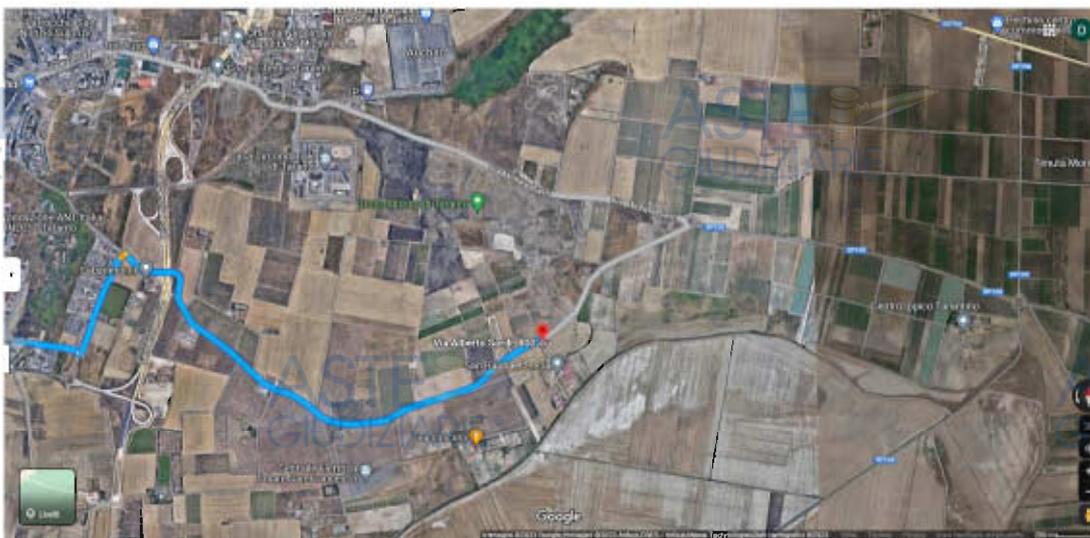


Fig. 3) Estratto da Google Maps con indicazione del percorso per raggiungere gli immobili (o da Viale Magna Grecia in direzione Via Lago Maggiore – percorso azzurro, oppure da Via Michele Pierri – percorso grigio)

Gli immobili ricadono in Contrada Cicoria, in zona agricola del Comune di Taranto.

Vi si perviene da Taranto o percorrendo Viale Magna Grecia, poi Corso Italia in direzione Sud e Via Lago di Montepulciano, svoltando a sinistra su Via Lago di Levico e poi a destra su S. P. 105 - Via Alberto Sordi per circa 2,6 Km, si trova una stradina a destra che conduce dopo circa 100 m agli immobili del Lotto 1, oppure percorrendo Via Michele Pierri e svoltando al rondò a destra su Via Alberto Sordi (ved. Fig. 3).

Il terreno che costituisce il Lotto 2 si trova circa un centinaio di metri prima della strada di accesso al Canile [REDACTED].

La zona in cui insistono fabbricati e terreno è caratterizzata per lo più da masserie, principalmente dedicate alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli; nel raggio di 600 m circa c'è la Casa Circondariale di Taranto, il Centro Commerciale "Porte dello Jonio" ed in fase di completamento, il nuovo Ospedale San Cataldo. È dotata di urbanizzazioni primarie quali strade ed allacciamento alla rete elettrica. Le colture prevalenti della zona sono seminativi e vigneti.



Fig. 4) Posizione del Foglio 262 indicata con cerchio verde nel Quadro di unione del Comune di Taranto (fonte Stimatrix® forMaps)

11) Lotto 1

11.1) Lotto 1 - Descrizione sintetica

Piena proprietà della struttura adibita a parco verde recintato, destinata all'accogliimento, assistenza, alloggio, addestramento di animali di uso domestico ed alla sepoltura permanente di cani, denominata "Canile [REDACTED]", sito in zona agricola del Comune di Taranto in Contrada Cicoria, con accesso da Via Alberto Sordi al civico 800, di superficie di circa mq 33.020 o per la sua effettiva estensione, censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni al Foglio 262 del Comune di Taranto particelle 193 e 311, Ente Urbano, di complessivi circa mq 36.692 catastali o per la sua effettiva estensione, su cui insistono i seguenti fabbricati ad unico livello: un corpo di fabbrica a pianta curvilinea adibito ad uffici, deposito, sale operatorie e post-operatorie, sette corpi di fabbrica adibiti a ricovero cani, un corpo di fabbrica adibito a depuratore ed un vano tecnico, censiti all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 262 del Comune di Taranto particella 311 sub. 1, Cat.D/1, Z.C. 3, Via Alberto Sordi n. 800 P.T., Rendita Euro 12.044,00 e cinque corpi di fabbrica adibiti a ricovero cani, tre corpi di fabbrica adibiti a deposito, di cui due prefabbricati ed uno in muratura, censiti all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 262 del Comune di Taranto particella 193 sub. 1, Cat.D/1, Z.C. 3, Via Alberto Sordi n. 800 P.T., Rendita Euro 4.540,00. Parte della particella 193 sub. 1, oggetto di esecuzione, non risulta recintata.

11.2) Lotto 1 - Accesso

Si accede alla struttura recintata denominata "Canile [REDACTED]", dotata di ingresso pedonale e carrabile, da una strada interpoderale non asfaltata rifinita con brecciolino che ricade nelle particelle 173, 230 e 231 del Foglio 262 del Catasto Terreni del Comune di Taranto, parzialmente delimitata da cipressi (*ved. Fig. 5*). L'area recintata censita come ente urbano al Foglio 262 particelle 311 e parte della 193, è delimitata nel lato a Nord, su cui vi è l'accesso alla struttura, da pilastri e travi in c.a. con interposti elementi metallici, mentre negli altri lati è delimitata da recinzione in muratura di altezza variabile con pilastrini nello stesso materiale.

La documentazione fotografica del Lotto 1 è riportata nell' *Allegato 1.1*.

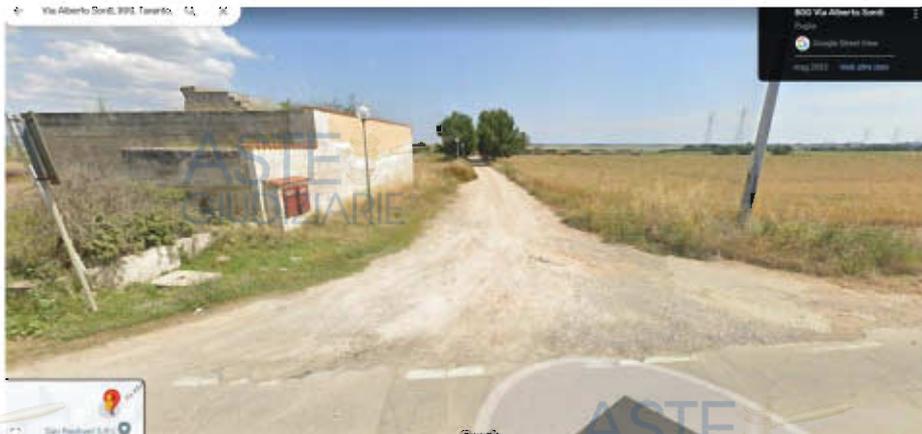


Fig. 4) Estratto da Google Street View con indicazione della strada di accesso alla struttura, di proprietà privata (coordinate $40^{\circ}26'53.4''N$ $17^{\circ}18'23.8''E$)



Fig. 5) Foto della strada privata di accesso alla struttura



Fig. 6) Foto dei cancelli di accesso alla struttura

11.3) Lotto 1 - Fabbricati

L'area su cui insistono le strutture del canile è in declivio e la parte a Sud presenta una quota notevolmente inferiore del piano di sedime rispetto a quella a Nord.

I fabbricati principali che insistono sull'area recintata sono i seguenti:

- 1) fabbricato a pianta curvilinea adibito ad uffici, servizi igienici, sale operatorie, alloggio custode, depositi, indicato con la lettera "A" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3*;
- 2) n. 3 corpi di fabbrica da n. 22 box ciascuno, per complessivi n. 66 box, indicati con la lettera "B" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3* e n. 4 corpi di fabbrica da n. 14 box ciascuno, per complessivi n. 56 box, indicati con la lettera "C" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3*, posti nella zona Est;
- 3) fabbricato posto nella zona Sud - Ovest, di superficie utile 11 mq circa, adibito a deposito, indicato con la lettera "L" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3*;

- 4) fabbricato posto nella zona Sud, di superficie utile 2 mq circa, adibito a cabina pompe, indicato con la lettera "M" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3*;
- 5) fabbricato posto nella zona Sud, di superficie utile 16 mq circa, adibito a pozzo nero e servizi igienici con bagno ed antibagno, indicato con la lettera "N" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3*;
- 6) n. 2 box prefabbricati posti ad "L" nella zona Ovest, di superficie utile 11 mq e 33 mq circa, adibiti a deposito cibo ed attrezzature, indicati con le lettere "D" ed "E" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3*;
- 7) n. 5 corpi di fabbrica da n. 26 box ciascuno, nella zona Sud - Ovest per complessivi n. 130 box, indicati con le lettere "F1", "F2", "G1", "G2" ed "H1" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3* e n. 1 corpi di fabbrica da n. 30 box, indicato con la lettera "I1" nella planimetria generale riportata nell'*Allegato 3*.

I fabbricati indicati con le lettere "B", "C", "M" ed "N" insistono sulla particella 311 sub.1 del Foglio 262 del Catasto Fabbricati del Comune di Taranto, quelli indicati con "D", "E", "F", "G", "H", "I" ed "L" su parte della particella 193 sub. 1 dello stesso Foglio; il fabbricato "A" insiste per la maggior parte sulla particella 311 sub.1.

Vi sono poi alcune piccole costruzioni non accatastate, descritte al par. 11.3.4).

11.3.1) Lotto 1 - Fabbricato "A"



Fig.7) Prospetto con l'ingresso principale

L'accesso principale ai locali uffici del fabbricato avviene in corrispondenza della tettoia in legno di recente edificazione (ved. Fig. 7).



Fig.8) Prospetto visto da Sud - Ovest



Fig.9) Prospetto visto da Est



Fig. 10) Vista dall'alto da Google Maps con evidenza dei percorsi per raggiungere l'edificio principale (in grigio); la tettoia di recente realizzazione è di colore rosso mattone; al centro con la freccia rossa è indicata la cabina quadri elettrici

I prospetti sono quasi totalmente rivestiti in pietra (ved. Fig. 8 e Fig. 9), solo una parte limitata risulta intonacata ed è stata recentemente decorata con un murale (ved. Fig. 8).

Il piano terra si articola in: ingressi, vani adibiti ad uffici, deposito, locale tecnico, due bagni ed antibagni, ripostigli, punto ristoro, disimpegni, sterilizzazione, sala operatoria, sala riunione, spogliatoi, alloggio custode (costituito da ingresso - soggiorno, cucina e camera da letto), ricoveri per cani (ved. restituzione grafica riportata nell'Allegato 3).

L'altezza netta interna al piano terra è di circa 3,50 m.

La costruzione a pianta circolare prevista in progetto, che doveva essere collegata al fabbricato "A" ed in cui erano previsti un laboratorio per analisi, una sala per radiografie, il blocco operatorio ed i box per la degenza degli animali, è stata edificata solo parzialmente (fondazioni e pilastri) (ved. Fig. 10).

Lungo il prospetto ad Est vi sono quattro pilastri isolati per l'appoggio di una copertura che non è stata realizzata (ved. Foto da n. 250 a n. 255 dell'Allegato 1.1).

La struttura del fabbricato è in c.a., gli orizzontamenti sono costituiti da solai sidero - latero - cementizi, le murature esterne e le tramezzature sono in mattoni di diverso spessore.

I prospetti sono rivestiti in pietra a scaglie per la maggior superficie; in una zona sono intonacati e sono stati recentemente dipinti con un murale colorato dalla società che gestisce la struttura.

Le porte di ingresso e le porte interne sono in vetro e metallo.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e le pareti dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica.

I pavimenti sono in grés ceramico nelle stanze, in ceramica nel bagno, così come i rivestimenti.

Il fabbricato è dotato di impianti: elettrico, in parte a vista in canaline ed in parte sottotraccia, citofonico, allarme, idrico - fognante con pozzo nero, scaldabagno per la produzione di acqua calda.

11.3.2) Lotto 1 - Box tipo "B", "C", "F", "G", "H" e "I"



Fig. 11) Vista dall'alto estratta da Google Maps dei box tipo "B" (in giallo) e "C" (in verde)



Fig. 12) Prospetto frontale di una struttura per ricovero cani tipo "B"



Fig. 13) Vista da Sud delle quattro strutture per ricovero cani tipo "C"



Fig. 14) Vista dall'alto estratta da Google Maps dei box tipo "F" (in rosso), "G" ed "H" (in azzurro) ed "I" in verde

Le strutture tipo "F", "G" ed "H" sono uguali come numero di box, differiscono soltanto per le partizioni esterne, in quanto i recinti sono stati adattati in base alle necessità. La struttura di tipo "I" è invece composta da un numero maggiore di box (ved. planimetrie riportate nell'Allegato 3).

Le due strutture poste più a Sud, precisamente I1 ed H2, presentano problemi di cedimenti differenziali e non sono attualmente utilizzate; rientrano totalmente in zona ad alta pericolosità idraulica (ved. par. 11.10).



Fig. 15) Vista dei box tipo "F"

Le strutture destinate a ricovero per cani sono costituite da un corridoio centrale per l'accesso ai box, da box delimitati da murature con ingresso ad un recinto in parte coperto ed in parte scoperto.

Le murature sono in mattoni in calcestruzzo intonacati e pitturati di colore giallo, le porte di accesso ai box sono in grigliato metallico, così come le recinzioni perimetrali e di divisione fra i box.

Il pavimento è in cementine con griglie per l'allontanamento dei reflui; la copertura a doppia falda è costituita da una struttura metallica con un cupolino trasparente sul corridoio centrale e da pannelli sandwich in lamiera con converse terminali e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Gli impianti idrici ed elettrici sono realizzati con canaline a vista, l'impianto per lo smaltimento dei reflui recapita nel pozzo nero predisposto più a valle.

11.3.3) Lotto 1 - Prefabbricati "D" ed "E"

I due prefabbricati "D" ed "E" sono utilizzati quale deposito e servizi igienici.

Presentano problemi di cedimenti nel marciapiede che li circonda (ved. Fig. n. 17).



Fig. 16) Vista dall'alto estratta da Google Maps dei prefabbricati tipo "D" (indicato con la freccia rossa), ed "E" (indicata con la freccia verde)



Fig. 17) Prospetto del prefabbricato "D" - in primo piano si notano i cedimenti differenziali del terreno su cui è posato il marciapiede



Fig. 18) Vista del prefabbricato "E"

11.3.4) Lotto 1 - Fabbricati "L", "M" e "N"



Fig. 18) Vista dall'alto estratta da Google Maps dei fabbricati "L" (indicato con la freccia gialla), "M" (indicato con la freccia rossa) ed "N" (indicato con la freccia verde)

Il fabbricato tipo "L" è attualmente adibito a deposito, il tipo "M" a locale pompe ed il tipo "N" a pozzo nero per la raccolta dei reflui e bagno ed antibagno. Questi tre fabbricati ricadono in zona ad alta pericolosità idraulica (ved. par. 11.10).



Fig. 19) Foto del fabbricato "L"



Fig. 20) Foto del fabbricato "M"



Fig. 21) Foto del fabbricato "N"

11.3.5) Lotto 1 - Altre costruzioni non accatastate

Sull'area insistono diverse piccole costruzioni non accatastate, una posta all'angolo Nord - Est in prossimità dei box tipo B (ved. Foto n. 12 dell'Allegato 1.1), il pozzo artesiano con il locale pompe (ved. Foto n. 176 e da n. 183 a n. 185 dell'Allegato 1.1) alcuni vani sotterranei, adibiti a servizi igienici in corrispondenza della collinetta destinata a cimitero per i cani, inagibili per allagamento (ved. Foto da n. 140 a n. 144 dell'Allegato 1.1), fondazioni ed una tesa di pilastri di varia sezione con i ferri di attesa a vista (ved. Foto da n. 193 a n. 197, da n. 200 a n. 202, n. 207 dell'Allegato 1.1).

Questi ultimi fanno parte della struttura che, pur essendo prevista in progetto, non è stata completata, adiacente al fabbricato curvilineo, a cui doveva essere collegata con una copertura vetrata.

In mezzo ai pilastri vi è un locale quadri elettrici, anch'esso non accatastato (ved. Foto da n. 203 a n. 206 dell'Allegato 1.1).

11.4) Lotto 1 - Aree esterne

L'area su cui insistono le strutture del canile è in declivio e la parte a Nord, in prossimità dell'ingresso, presenta una quota notevolmente superiore del piano di sedime rispetto a quella a Sud.

L'area recintata, censita come ente urbano al Foglio 262 particelle 311 e parte della 193, è delimitata sul lato a Nord, da cui si accede alla struttura, da pilastri e travi in c.a. con interposti elementi metallici, mentre sugli altri tre lati è delimitata da una recinzione in muratura, con pilastri nello stesso materiale, di altezza variabile, in alcuni tratti crollata e sostituita da una recinzione metallica.

Parte dell'area prospiciente l'ingresso è adibita a parcheggio auto, come risulta dall'atto di asservimento e di obbligo riportato nell'*Allegato 6*.

All'angolo Nord Est, in prossimità dei box di tipo B, c'è un campo per lo sgambamento dei cani; nella zona Sud è presente un cimitero, attualmente non utilizzato, dove sono stati sepolti diversi cani fa.

Sono presenti aree con alberi di alto fusto, palme e pini in particolare, in corrispondenza dell'ingresso ed in prossimità del cimitero per i cani; i vialetti di accesso, delimitati anche da muretti in pietra in corrispondenza dei salti di quota, conducono ai box, alle varie strutture pertinenziali ed all'area cimiteriale con la costruzione interrata, a cui non è stato possibile accedere in quanto inagibile.

La struttura è dotata di impianto di illuminazione esterno, con corpi illuminanti sferici ad alto e a basso fusto.



Fig. 23) Parte dell'area destinata a parcheggio



Fig. 24) Area destinata allo sgambamento per i cani



Fig. 25) Area destinata al cimitero per i cani



Fig. 26) Zona alberata

Negli Allegati 1.1) e 3) sono riportati il rilievo fotografico completo del Lotto 1, costituito da n. 336 scatti fotografici e la restituzione grafica dei rilievi geometrici effettuati.

11.5) Lotto 1 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dei fabbricati è discreto; il muro di recinzione è stato integrato con una recinzione metallica nelle porzioni in cui è crollato.

Nel fabbricato principale sono presenti tracce di umidità per infiltrazioni da acque meteoriche e lesioni in corrispondenza di un giunto strutturale.

Il pavimento in betonelle che circonda i box prefabbricati ha ceduto in diversi punti, così come sono attualmente inagibili i fabbricati posti in prossimità del muro di recinzione a Sud.

11.6) Lotto 1 - Conclusioni

La struttura necessita di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione alle strutture, alle finiture ed agli impianti.

11.7) Lotto 1 - Misura delle superfici

<i>Superfici principali</i>	<i>S.E.L.(mq)</i>
Fabbricato "A"	556
Ricovero cani fabbricato "A"	179
Immobili di tipo "B"	540
Immobili di tipo "C"	1.461
Box prefabbricato di tipo "D"	12
Box prefabbricato di tipo "E"	36
Immobili di tipo "F", "G", "H"	1.060
Immobili di tipo "I"	244
Immobile di tipo "L"	15
Immobile di tipo "M"	4
Immobile di tipo "N"	23

11.8) Lotto 1 - Confini

La particella 311 del Foglio 262 del Comune di Taranto (Ente Urbano) confina a Nord con le particelle 195, 173, 138 e 234 del Foglio 262 C.T. del Comune di

Taranto, ad Est con le particelle 181 e 180 dello stesso Foglio, a Sud con canale Salina, ad Ovest con la particella 193 dello stesso Foglio.

La particella 193 del Foglio 262 del Comune di Taranto (Ente Urbano) confina a Nord con la particella 194 del Foglio 262 C. T. del Comune di Taranto, ad Est con le particelle 195 e 311 dello stesso Foglio, a Sud con canale Salina, ad Ovest con la particella 261 dello stesso Foglio.

11.9) Lotto 1 - Dati catastali

Lt.	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Taranto									
1	262	193	1	3	D/1				€ 4.540,00
Indirizzo: Via Alberto Sordi n. 800 Piano T									
Intestati: 3) [REDACTED] Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 4) [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1									
1	262	311	1	3	D/1				€ 12.044,00
Indirizzo: Via Alberto Sordi n. 800 Piano T									
Intestati: 2) [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1									
Un.	Fg.	P.IIa	Classamento		Cl.	Cons.	R.D.	R.A.	
						m ²	€	€	
Catasto Terreni - Comune di Taranto									
1	262	193	Ente Urbano			13153			
1	262	311	Ente Urbano			23539			
Intestati: 1) [REDACTED] Proprietà per 1/1									

11.10) Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici

Il certificato di destinazione urbanistica ricevuto a mezzo p.e.c. in data 11/10/2023 trasmesso con Prot. REP_PROV_TA/TA-SUPRO 0181024/11-10-2023 dal Comune di Taranto in relazione alla richiesta REP_PROV_TA/TA-SUPRO

0155606/30-08-2023 (ved. Allegato 5) riporta che lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Taranto è il P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 324 del 09 settembre 1974, approvata con Decreto Regionale n°421 del 20 marzo 1978, esecutivo dal 28 aprile 1978.

Dal C.D.U. risulta che:

- la p.lla n° 193 ricade in: “zona verde di rispetto” in parte; “zona verde agricolo di tipo A” in parte; “strada di P.R.G.” in parte;
- la p.lla n° 311 ricade in : “zona verde agricolo di tipo A”.

In seguito all’approvazione del progetto per la “realizzazione di un parco verde destinato all’assistenza, all’alloggio, all’addestramento degli animali di uso domestico ed alla sepoltura permanente dei cani in località Contrada Cicoria” ed alla relativa approvazione definitiva della variante al P.R.G. avvenuta con deliberazione di C.C. n. 162 del 7-8 novembre 2001, riportata nell’Allegato 6, le p.lle nn° 193-311 hanno assunto nello specifico la destinazione di “parco verde destinato all’assistenza, all’alloggio, all’addestramento degli animali di uso domestico ed alla sepoltura permanente dei cani” secondo gli indici ed i parametri progettuali, approvati con la suddetta deliberazione di C.C. n. 162/2001 ai sensi e per gli effetti dell’art. 5 del D.P.R. n. 447/98. Ai sensi del su citato combinato normativo ed annesso linee guida approvate con D.G.R. n. 2000 del 27/11/2007, la “variante ex art. 5, non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un’area e deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto da cui deriva”.

La p.lla n° 311 rientra in parte nella perimetrazione di un’area denominata Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.), da sottoporre ad interventi di caratterizzazione e in caso di inquinamento, ad attività di messa in sicurezza, bonifica, ripristino ambientale e monitoraggio giusto Decreto Ministeriale del 10.01.2000.

Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).

Nell’ambito del P.P.T.R. Puglia il suolo è così tutelato:

Ulteriori contesti: componenti aree protette e siti naturalistici: porzione delle p.lle nn 193-311: aree di rispetto dei parchi e delle riserve, disciplinato all’art. 72 delle N.T.A. del P.P.T.R..

Le **p.lle nn° 193-311** ricadono in parte in una più vasta area ricompresa nel “P.A.I.” (Piano di Assetto Idrogeologico) istituita dall’Autorità di Bacino della Regione Puglia classificata: area a pericolosità idraulica: “media probabilità di inondazione”; “bassa probabilità di inondazione”; “alta probabilità di inondazione”.



Fig. 27) P. A. I. Comune di Taranto (Fonte: Webgis del DAM Sede Puglia)

Per quanto evidenziato nella figura precedente, risulta che l’area cimiteriale esistente, il locale interrato a cui non è stato possibile accedere perché inagibile, i box indicati con I1 e H2, i piccoli fabbricati L, M e N, parte dei box indicati con G1 e H1 nella planimetria generale riportata nell’*Allegato 3*) e parte della recinzione sono compresi in area a pericolosità idraulica alta e pertanto per essi sono consentiti solo gli interventi riportati nell’art. 7 delle Norme di attuazione del P.A.I. Puglia.

Nel Comune di Taranto non risultano terre demaniali civiche o gravate da uso civico.

Per le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione in: “**zona verde di rispetto**”; “**zona verde agricolo di tipo A**” e “**strada di P.R.G**”, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato nell’*Allegato 5*.

11.11) Lotto 1 - Pratica edilizia

Per la struttura in oggetto sono state rilasciate due concessioni edilizie per esecuzione lavori edili:

1) **Concessione n. 87** (Pratica n. 153 anno 2000), rilasciata il **22/04/2002** a

[REDACTED] per la realizzazione di un parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento di animali di uso domestico ed alla sepoltura permanente di cani;

2) **Concessione n. 8** (Pratica n. 298 anno 2002), rilasciata il **17/01/2003** a

[REDACTED] per variante essenziale in corso d'opera alla concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002; tale variante prevede il completamento parziale dell'intero intervento e l'utilizzo temporaneo di un primo lotto funzionale; i lavori consistono nella diversa ubicazione dei box, nella diversa destinazione d'uso di alcuni corpi di fabbrica, nella installazione temporanea di due container dei quali uno destinato per il lavaggio, spazzolatura dei cani e ambulatorio veterinario e l'altro destinato ad uffici amministrativi e nella realizzazione di un muro di contenimento per ragioni di sicurezza dovute al dislivello del terreno nell'area destinata a parcheggio pubblico.

Le concessioni edilizie ed alcune tavole grafiche sono riportate in copia nell'Allegato 6.

11.12) Lotto 1 - Agibilità

Risultano rilasciate le seguenti agibilità, in ordine cronologico:

1) **Certificato di agibilità n. 16 del 31/01/2003** del 1° lotto per la costruzione di un parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico, sito in Via Galera Montefusco n. 8000 - C.da Cicoria - composto da sei capannoni per complessivi n. 164 box per cani e da container destinati a spogliatoio personale, uffici, ambulatorio veterinario e deposito cibo, costruito con concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 e successiva variante n. 8 del 17/01/2003;

2) **Certificato di agibilità n. 162 del 22/12/2003** per i tre capannoni aventi ciascuno 22 box per cani, facenti parte del 2° lotto del parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico, costruito con concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 e concessione di variante n. 8 del 17/01/2003

3) **Certificato di agibilità n. 89 del 07/04/2003** per il 3° lotto del parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico ed alla sepoltura permanente dei cani, sito in Via Galera Montefusco n. 8000, consistente in n. 28 box, costruito con concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 e concessione di variante n. 8 del 17/01/2003

4) **Certificato di agibilità n. 110 del 16/06/2004** per il 4° lotto del parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico ed alla sepoltura permanente dei cani, sito in Via Galera Montefusco n. 8000, consistente in n. 28 box e in un corpo di fabbrica a piano terra destinato in parte a spogliatoio e w.c., in parte a deposito, in parte a box di controllo medico, in parte destinato a palestra riabilitativa, in parte destinato ad inceneritore, in parte a celle frigorifero, in parte a sale operatorie, in parte a sala risveglio post - operatorio, in parte a sala sterilizzatrice, in parte a sala preparazione agli interventi, in parte a spogliatoio medico e w.c., in parte a laboratorio analisi e sala raggi, in parte a centrale termica, in parte a laboratorio preparazione attrezzi ed in parte a box attesa operandi, costruito con concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 e concessione di variante n. 8 del 17/01/2003.

I certificati di agibilità ed i certificati di collaudo delle strutture sono riportati in copia nell'*Allegato 6*.

11.13) Lotto 1 - Eventuali difformità

Vi sono difformità rispetto ai grafici assentiti, dovute principalmente:

- 1) rispetto al progetto originario, alla mancata realizzazione del corpo a pianta circolare che doveva essere collegato al fabbricato A, di cui sono stati realizzati unicamente le fondazioni ed i pilastri, e della scala esterna per l'accesso alla copertura;

- 2) all'ampliamento nel fabbricato A, alle modifiche interne ed al contestuale trasferimento al suo interno di destinazioni d'uso inizialmente previste nel corpo non realizzato;
- 3) alla recente realizzazione di una tettoia nel fabbricato A in corrispondenza dell'ingresso principale, mentre la tettoia era prevista in progetto sul prospetto ad Est;
- 4) rispetto al progetto originario, alla mancata realizzazione di n. 186 box parchetti randagi nella zona Sud / Sud - Est;
- 5) alla presenza di qualche piccola costruzione non prevista in progetto;
- 6) ad alcune modifiche interne nei box e modifiche interne e di destinazione nei piccoli fabbricati presenti.

Si consideri, inoltre, che la variante prevedeva il completamento parziale dell'intero intervento e l'utilizzo *temporaneo* di un primo lotto funzionale.

11.14) Lotto 1 - Condonabilità

Si ritiene possibile la regolarizzazione edilizia, conservando l'attuale destinazione d'uso connessa alla variante urbanistica; a tal fine dovrà essere presentato un permesso di costruire a sanatoria, rimodulato in base allo stato effettivo dei luoghi ed alla Legge Regionale intervenuta successivamente, che dovrà comunque preventivamente essere approvato in Consiglio Comunale.

L'esborso presunto si assume prudenzialmente pari a 30.000 Euro circa per le pratiche edilizie, diritti, sanzioni e spese tecniche, inclusa la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Attività), salvo diversa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per la regolarizzazione catastale, dovranno essere presentati all'Agenzia delle Entrate nuovo mappale e pratica DOCFA di variazione per un esborso presunto di 3.000 Euro per spese tecniche e diritti.

11.15) Lotto 1 - Diritto reale alla data della conversione del sequestro conservativo in pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	n°
Taranto - Catasto Fabbricati Foglio 262 Particella 311 sub. 1						
Proprietà ■ ■	½ prop.	Atto compravendita (atto riportato nell'All. 4)	Notaio ■ ■	02/09/2015	10/09/2015	14094/ 17782
■	½ prop.	Decreto di trasferimento (atto riportato nell'All. 4)	Tribunale Taranto	09/05/2013	22/05/2013	8109/ 10364
Taranto - Catasto Fabbricati Foglio 262 Particella 193 sub.1						
Proprietà ■ ■	½ Nuda prop.	Atto compravendita (atto riportato nell'All. 4)	Notaio ■ ■	02/09/2015	10/09/2015	14094/ 17782
■	½ Nuda prop.	Decreto di trasferimento (atto riportato nell'All. 4)	Tribunale Taranto	09/05/2013	22/05/2013	8109/ 10364
■	Usufrutto	Decreto di trasferimento (atto riportato nell'All. 4)	Tribunale Taranto	09/05/2013	22/05/2013	8109/ 10364

11.16) Lotto 1 - Iscrizioni

Comune di Taranto - Catasto Fabbricati Foglio 262 Particella 311 sub. 1 e Particella 193 sub. 1			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
2090	10/09/ 2015	Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo	■ ■ / ■
688*	15/03/ 2019	Ipoteca legale - Atto amministrativo	■ / ■
1722	08/05/ 2023	Annotazione ad iscrizione - Rinegoziazione di mutuo	■ ■ / ■
*Grava anche su Lotto 2			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 10			

11.17) Lotto 1 - Trascrizioni

Comune di Taranto - Catasto Fabbricati Foglio 262 Particella 311 sub. 1 e Particella 193 sub. 1			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
17527*	02/11/ 2015	Decreto di sequestro preventivo	██████████ / ██████████
4663*	11/04/ 2016	Decreto di sequestro conservativo	██████████ / ██████████
1044*	09/03/ 2023	Annotazione: Sentenza di condanna esecutiva	██████████ / ██████████
*Gravano anche su Lotto 2			
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 10			

11.18) Lotto 1 - Servitu' (attive e passive) e vincoli

Sul lotto 1 grava un vincolo di asservimento a parcheggio a favore del Comune di Taranto con atto di asservimento e d'obbligo per Notaio ██████████ del 02/04/2002 Rep. 17898, collegato al progetto presentato da ██████████ per la realizzazione di un parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento ed alla sepoltura permanente dei cani, con cui viene destinata a parcheggio interno una superficie di 320 mq e viene ceduta al Comune la parte di terreno di circa 3.310 mq tratteggiata in obliquo nella planimetria, riportata nell'Allegato 6 al presente rapporto di valutazione.

Viene inoltre asservita al manufatto consentito l'intera area.

11.19) Lotto 1 - Stato di possesso

La struttura è attualmente affidata in gestione dal ██████████ alla ██████████ con contratto di appalto per la gestione dei servizi Rep. n. 23 del 24/01/2023 dal 01/04/2023 sino al 31/03/2025 per l'importo di € 1.092.153,60 oltre IVA per l'intero periodo di gestione.

È utilizzata quasi completamente, ad eccezione del cimitero per i cani e dei box indicati nella planimetria generale con le lettere H2 e I1; era stata dimensionata per ospitare 800 cani ed attualmente ha l'autorizzazione per ospitare 526 cani, ad

esaurimento, in deroga alla Legge Regionale 7 febbraio 2020, n. 2 "Norme sul controllo del randagismo, anagrafe canina e protezione degli animali da affezione. Abrogazione della legge regionale 3 aprile 1995, n. 12 (Interventi per la tutela degli animali d'affezione e prevenzione del randagismo)" pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 18 del 10-2-2020.

La Legge Regionale sopra citata, entrata successivamente in vigore, prevede per ogni struttura un limite massimo di 200 cani.

11.20) Lotto 1 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//

11.21) Lotto 1 - Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili

La base di valore appropriata per la stima degli immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il "Valore di Vendita Giudiziaria" o "Forced Judicial Value" (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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, ove applicabili, 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.

Nel caso specifico, si ritiene applicabile il “**Cost Approach**”, in particolare il **metodo del costo di riproduzione deprezzato**, un procedimento di stima mirato a determinare il valore degli immobili attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione, al netto di un deprezzamento. Questo metodo è normalmente utilizzato nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali.

Nel corso della fruizione gli immobili sono sottoposti ad un processo di deprezzamento e quindi di progressiva perdita del loro valore economico; le principali cause del deprezzamento sono il deterioramento fisico, dovuto all’uso ed al conseguente logorio con il trascorrere del tempo, l’obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia e agli standard costruttivi dell’immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori, e l’obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all’immobile, quali cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, ecc., che può avere influenza positiva o negativa nel deprezzamento.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l’immobile è costruito ed al costo di costruzione dell’edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Si calcola il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti della struttura
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare.

Si calcola quindi il valore dell’area (come percentuale del costo di costruzione oppure con il metodo di confronto) e successivamente l’utile promotore.

Si ottiene quindi il valore a nuovo, a cui applicare il deprezzamento, con la funzione lineare oppure con la formula elaborata dall’U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili).

DATI	
utile promotore (%)	10 %
incidenza area (%)	10%

SPESE

	Struttura	Superfici	Costo a mq	Costo totale
costo costruzione	Fabbricato A	556	750	417.000
	Box ed altri fabbricati	3.574	280	1.000.720
	Recinzione e cancelli			100.000
	Aree e sist. esterne			120.000
	Totale costo costruzione			1.637.720
spese tecniche	Percentuale sul c.c.	10%		
	Totale spese tecniche			163.772
oneri comunali	Urbanizzazione primaria	4.130	3,87	15.983
	Urbanizzazione secondaria	4.130	1,82	7.517
	Totale oneri comunali			23.500
	Somma costo di costruzione Ct			1.824.992

Costo acquisto area

costo acquisto area	Rapporto complementarità	10%	
	Costi totali costruzione	1.824.992	
	Valore area		182.499

Utile promotore

381Utile promotore	Costo costruzione	10%		163.772
	Spese tecniche	10%		16.377
	Oneri concessori	10%		3.525
	Valore area	10%		18.250
	Totale utile promotore			201.924
	Valore a nuovo			2.209.415

È necessario apportare ai valori precedentemente calcolati una opportuna detrazione per tenere in considerazione il deprezzamento della struttura.

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: al deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica ed economica.

Il primo (vetustà) si ha per effetto del tempo e dell'usura dei componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti), con esclusione quindi dell'area.

Per tener conto della diminuzione del valore dovuto a questi fattori, si è utilizzata la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dall'immobile durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente applicando la seguente formula empirica:

$$\Delta DF = \sum_i \{ [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times Y_i \times V_N$$

Per ogni categoria di componenti edilizi risulta:

$$A_i = (t_i/n_i) \times 100,$$

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione),

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato,

Y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;

V_N = Valore a nuovo del manufatto.

La durata della vita utile è da intendersi come il numero degli anni necessario affinché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale rifacimento (ovvero, nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione ex novo).

Con riferimento alla pratica estimale, per fabbricati con tipologia simile a quello in oggetto, si assume:

Opere edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n. anni	50	30	20

Nel caso in esame, si assume come vita utile delle strutture 50 anni, per le finiture 30 anni e per gli impianti 20 anni; l'età apparente si presume essere di circa 20 anni al 2023, per cui la formula risulta:

$$Ds = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

in cui 'Ds' rappresenta il deprezzamento percentuale per le strutture ed 'A' l'età dell'edificio espressa in percentuale rispetto alla vita utile dello stesso.

Considerando un'età di 20 anni nel 2023 ($As = 20/50 = 40\%$), si ottiene un deprezzamento $Ds = 22,85\%$ per le strutture.

Analogamente, $Af = 20/30 = 67\%$ circa, per cui $Df = 51,20\%$ per le finiture e $Ai = 20/20 = 100\%$, per cui $Di = 100\%$ per gli impianti.

Costo Opere edilizie	Inc. Strutture 35%	Inc. Finiture 50%	Inc. Impianti 15%
1.637.720 Euro	573.202	818.860	245.658

Si ottiene quindi il deprezzamento D:

$$573.303 \times 22,85\% + 818.860 \times 51,20\% + 245.658 \times 100\% = 131.000 + 419.256 + 245.658 = 795.914 \text{ Euro}$$

Considerando l'intero lotto, si può ragionevolmente presumere un valore unitario di Euro/mq 10 per la porzione di particella esterna al parco verde (ved. anche asking price Agenzia Divisione Casa di ██████████, terreno agricolo di 6891 mq, part. 314 e 315, in vendita a 70.000 Euro), per cui risulta:

$$V_a = 3.672 \text{ mq} \times \text{Euro/mq } 10 = 36.720 \text{ Euro.}$$

Riepilogando, risulta:

$$V_{\text{mercato}} = 2.209.415 \text{ Euro} - 795.914 \text{ Euro} + 36.720 \text{ Euro} = 1.450.221 \text{ Euro}$$

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-250.221
Presentazione pratiche: edilizie e catastale	-33.000
Lavori di ripristino muro di recinzione, adeguamenti impiantistici ed opere di straordinaria manutenzione	- 150.000
Stato di uso e manutenzione	-27.000
Stato di possesso	-30.000
Vincoli e oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-490.221

Si propone pertanto per il Lotto 1 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di Euro (1.450.221 Euro - 490.221) = **Euro 960.000,00 (novecentosessantamila/00)**.

12) **Lotto 2**

12.1) Lotto 2 - Descrizione sintetica

Piena proprietà del fondo rustico sito in agro di Taranto in Contrada Cicoria, esteso complessivamente circa Ha 01.26.54 catastali, o per la sua effettiva estensione, censito al Catasto Terreni al Comune di Taranto al Foglio 262, particella 18, attualmente non coltivato.

12.2) Lotto 2 - Descrizione del fondo

Al fondo, prospiciente Via Alberto Sordi, si accede da stradine interpoderali.



Fig.28) Mappa del fondo con indicazione della particella in rosso (fonte Agenzia delle Entrate)

La giacitura del terreno è in leggera pendenza e la forma è regolare.

Il fondo non è attualmente coltivato.



Fig. 29) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella (fonte Stimatrix® forMaps)

12. 3) Lotto 2 - Fabbricati

Sul fondo non insistono fabbricati.

12.4) Lotto 2 - Superficie del fondo

Lt.	Fg.	P.lla	Classamento	Cl.	Cons. Ha are ca
2	262	18	Seminativo Arbor.	2	01. 26. 54
TOTALE SUPERFICIE					01. 26. 54
La superficie catastale complessiva del fondo è di circa Ha 01.26.54, probabilmente la superficie effettiva è leggermente inferiore.					

12.5) Lotto 2 - Confini

Il fondo confina a Nord con Via Alberto Sordi, ad Est con le particelle 260 e 259 del Foglio 262 del Catasto Terreni del Comune di Taranto, a Sud con le particelle 167, 168, 169 e 170 del Foglio 262 del Catasto Terreni del Comune di Taranto, ad

Ovest con la particella 257 del Foglio 262 del Catasto Terreni del Comune di Taranto.

12.6) Lotto 2 - Dati catastali

Lt.	Fg.	P.lla	Classamento	Cl.	Cons. Ha are ca	R.D. €.	R.A. €
Comune di Taranto - Catasto Terreni							
2	262	18	Semin. Arbor.	2	01. 26. 54	65,35	42,48
Intestati:							
1) [REDACTED] Proprietà per 1/1							

12.7) Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici

Il certificato di destinazione urbanistica ricevuto a mezzo p.e.c. in data 11/10/2023 trasmesso con Prot. REP_PROV_TA/TA-SUPRO 0181024/11-10-2023 dal Comune di Taranto in relazione alla richiesta REP_PROV_TA/TA-SUPRO 0155606/30-08-2023 (ved. Allegato 5) riporta che lo strumenti urbanistico in vigore nel Comune di Taranto è il P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 324 del 09 settembre 1974, approvata con Decreto Regionale n°421 del 20 marzo 1978, esecutivo dal 28 aprile 1978.

Dal C.D.U. risulta che:

- la p.lla n° 18 del Foglio 262 ricade in: **“zona verde di rispetto” in parte;**
“zona verde agricolo di tipo A” in parte; **“strada di P.R.G.” in parte.**

Per quanto attiene agli usi civici, nel Comune di Taranto non risultano terre demaniali civiche o gravate da uso civico.

Per le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione in: **“zona verde di rispetto”;** **“zona verde agricolo di tipo A” e “strada di P.R.G.”**, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato nell'Allegato 5.

12.8) Lotto 2 - Diritto reale alla data di conversione del sequestro conservativo in pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Ro-gante	Data	Trascr.	n°
Taranto - Catasto Terreni Foglio 262 Particella 18						
Proprietà ■■■■ ■■■■ ■■■■	1/1	Decreto di trasferimento (atto riportato nell'All. 4)	Tribunale Taranto	09/05/2013	22/05/2013	8109/ 10364

12.9) Lotto 2 - Iscrizioni

Comune di Taranto - Catasto Terreni Foglio 262 Particella 18			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
688*	15/03/ 2019	Ipoteca legale - Atto amministrativo	■■■■■ / ■■■■■
*Grava anche su Lotto 1			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 10			

12.10) Lotto 2 - Trascrizioni

Comune di Taranto - Catasto Terreni Foglio 262 Particella 18			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
17527*	02/11/ 2015	Decreto di sequestro preventivo	■■■■■ / ■■■■■
4663*	11/04/ 2016	Decreto di sequestro conservativo	■■■■■ / ■■■■■
1044*	09/03/ 2023	Annotazione: Sentenza di condanna esecutiva	■■■■■ / ■■■■■
*Grava anche su Lotto 1			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 10			

12.11) Lotto 2- Stato di possesso

Per il fondo non risultano contratti registrati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto (ved. Allegato 9).

12.12) Lotto 2- Metodo di stima adottato e valutazione del fondo

Anche per i terreni si valuterà il "Valore di Liquidazione Forzata" o "Forced Judicial Value", che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore nel caso specifico si terrà conto:

- 1) dell'assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita forzata;
- 2) dell'accessibilità, della coltivazione e della giacitura del fondo.

Per il valore di mercato in condizioni di ordinarietà nel Comune di Taranto per la coltura considerata (seminativo), si sono assunte informazioni presso agenzie immobiliari sulle quotazioni medie della zona.

Per i terreni si è assunto il seguente valore unitario (ved. anche asking price Agenzia Divisione Casa di ██████████, terreno agricolo di 6891 mq, part. 314 e 315, in vendita a 70.000 Euro):

COLTIVAZIONE	SUPERFICIE	VALORE DI MERCATO UNITARIO Euro/Ha
SEMINATIVO ARB.	Ha 1,2654	9.000

$$V_f = 9.000,00 \text{ Euro/Ha} \times 1,2654 \text{ mq} = 11.389,00 \text{ Euro.}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-1.389,00
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	N.A.
Condizioni fitosanitarie delle piante	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	N.A.
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-1.389,00



Si propone pertanto per il Lotto 2 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **Euro (11.389,00 - 1.389,00) = Euro 10.000,00 (diecimila/00).**



Taranto, novembre 2023

Ing. Daniela Picciarelli

