

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°78/2020 R.G.E.

Promoss: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO

Dott. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 139



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°78/2020 promosso da:



Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo 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 comma 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 ipotecario;

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 fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

- se la certificazione risalgia 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 (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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 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, (doendosi 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 nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del pignoramento con allegazione alla relazione motivativa di i) titoli 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 alleggi 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 issata 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. Specifici 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 percorso 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 espresse e compiute indicazioni 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, di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli o 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 interne 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 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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 gli 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 regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento n 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 menzionati.

ii.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

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 il limiti di cui alla Ln.675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
78/20		Intero quinto piano costituito da quattro appartamenti, di cui tre di due vani ed accessori ed uno di un vano ed accessori, confinante nella sua interezza con la via Umbria, con il cortile interno, con fabbricati in condominio civici nn°136 e 154 di via Umbria e col vano scala, salvo altri e migliori confini. Censiti nel N.C.E.U. al foglio 253, particella 408, sub. 14, cat. A/3, 2° classe, vani 4, r.c. € 351,19; foglio 253, particella 408, sub. 15, cat. A/3, 2° classe, vani 4, r.c. € 351,19; foglio 253, particella 408, sub. 16, cat. A/3, 2° classe, vani 2,5, r.c. € 219,49; foglio 253, particella 408, sub. 17, cat. A/3, 2° classe, vani 4, r.c. € 351,19.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

78/20	<p>Intero secondo piano costituito da quattro appartamenti, di cui tre di due vani ed accessori ed uno di un vano ed accessori, confinante nella sua interezza con la via Umbria, con il cortile interno, con fabbricati in condominio civici nn°136 e 154 di via Umbria e col vano scala, salvo altri e migliori confini. Censiti nel N.C.E.U. al foglio 253, particella 408, sub. 22 (già sub. 2), cat. A/3, 2° classe, vani 5, r.c. € 438,99; foglio 253, particella 408, sub. 23 (già sub.3), cat. A/3, 2° classe, vani 5, r.c. € 438,99; foglio 253, particella 408, sub. 24 (già sub.4), cat. A/3, 2° classe, vani 3, r.c. € 263,49; foglio 253, particella 408, sub. 25 (già sub.5), cat. A/3, 2° classe, vani 5, r.c. € 263,49. Si precisa che ad oggi il sub. 25 risulta a sua volta soppresso, originando l'attuale sub. 28, giusta variazione della destinazione del 26/04/2007, prot.n°TA0134997 in atti dal 26/04/2007, da cat. a/3 a cat. a/10 n.3536.1/2007. Si precisa altresì che le porzioni immobiliari sopra descritte insistono su area censita al N.C.T. foglio 253 particella 259 (ente urbano di mq 603).</p>
-------	--

Sopralluoghi

I sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima sono stati effettuati in data 17.09.2020, in data 02.10.2020 e 07.10.2020. Al primo sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto C.T.U., l'Avv. M.T. MACRIPO', Ausiliario del G.E. Nei sopralluoghi successivi è stato presente solo lo scrivente C.T.U. Il tutto come da Verbali riportati all'allegato 16.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Variazioni catastali riscontrate - Operazioni catastali eseguite dal C.T.U.

Dal confronto tra la originaria documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio ed i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

1) **le due unità immobiliari site al secondo piano**, con ingresso a sinistra nel ballatoio delle scale, originariamente distinte dai subalterni 22 e 23 (**allegato 2/a**) sono state fuse in un'unica unità immobiliare e variate nella destinazione d'uso. Con Autorizzazione del G.E. del 12.10.2020, riportata **all'allegato 2/b**, lo scrivente ha provveduto a fondere le due unità immobiliari originarie identificate con i subalterni 22 e 23 con procedura DOCFA ed a ripristinare la destinazione d'uso originaria. Dalla fusione è scaturito il **subalterno 31** cat. A/3 di 2^a classe di 9 vani, 201mq catastali, R.C. € 790,18. La documentazione prodotta è riportata **all'allegato 2/c**;

2) **le due unità immobiliari site al quinto piano**, con ingresso a destra nel ballatoio delle scale, originariamente distinte dai subalterni 16 e 17 (**allegato 6/a**) sono state fuse in un'unica unità immobiliare. Con Autorizzazione del G.E. del 12.10.2020, riportata **all'allegato 6/b**, lo scrivente ha provveduto a fondere le due unità immobiliari originarie identificate con i subalterni 16 e 17 con procedura DOCFA ed a ripristinare la destinazione d'uso originaria. Dalla fusione è scaturito il **subalterno 30** cat. A/3 di 2^a classe di 8,5 vani, 164mq catastali, R.C. € 746,28. La documentazione prodotta è riportata **all'allegato 6/c**;

3) **l'unità immobiliare sita al 2° piano dell'edificio**, già distinta in catasto dal subalterno 25 della particella 408 del foglio 253, aveva destinazione d'uso residenziale – abitazione di tipo economico - cat. A/3, in armonia con l'Autorizzazione Amministrativa rilasciata in data 25/06/1956 (**allegato 13/a**). In data 26/04/2007, con S.C.I.A. prot.n. 382 del 24/01/2007 (**allegato 13/d**) la Società esecutata aveva modificato la destinazione d'uso dell'unità

immobiliare in questione da residenziale - A/3 - ad ufficio - A/10, **modificando il subalterno da 25 a 28**. In data 18/08/2020 detta unità immobiliare è stata locata come residenza con contratto registrato il 26/08/2020 (**allegato 15/d**). A seguito della locazione la Società esecutata, nel mese di agosto 2020, ha fatto eseguire in Catasto il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza in assenza della prescritta Autorizzazione Amministrativa modificando il subalterno da 28 a 29 come risulta dalla visura catastale riportata **all'allegato 6/a**. Al fine di ripristinare la regolarità catastale ed amministrativa del bene, con Autorizzazione del G.E. del 15.10.2020 riportata **all'allegato 6/b**, lo scrivente ha provveduto a ripristinare la destinazione d'uso originaria. Dalla variazione è scaturito il **subalterno 32** cat. A/10 di 4^a classe, 5 vani 101mq catastali, R.C. 2.440,26 La documentazione prodotta è riportata **all'allegato 6/c**.

Preliminarmente è stato necessario individuare la particella che identificava l'edificio che, a seguito di istanza dello scrivente, l'Agenzia del Territorio ha modificato da 408 a 1857 per allineamento mappe come documentano le visure catastali storiche delle unità immobiliari riportate negli **allegati 2, 4, 6, 8, 10 e 12**.

Situazione urbanistica – alloggi al 5° piano

Pratica edilizia (allegato 13)

Il progetto originario, per il quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia del 14/07/1956, prevedeva la realizzazione di un edificio composto da piano terra e 4 piani superiori (**allegato 13/a**).

In data 11/11/1956 è stata chiesta, senza esito, la sopraelevazione del 5° piano, in deroga alle disposizioni contenute nel P.R.G. e nel Regolamento Edilizio all'epoca vigenti (allegato 13/b).

Il 5° piano dell'edificio è stato realizzato comunque, in assenza della prescritta Autorizzazione Amministrativa, e ad oggi risulta essere completamente

Publicazione
ripubblicazione o ripro

abusivo non essendo state rinvenute presso l'archivio dell'U.T.C. di Taranto pratiche di condono edilizio riguardanti gli alloggi a questo piano. Presso l'archivio è stata rinvenuta la pratica di sanatoria n. 81/2005 riguardante la realizzazione dei terrazzi al 2° piano completa di Permesso di Costruire in sanatoria n°39 del 18/01/2006.

Per la sanatoria degli abusi al 5° piano dovrà essere applicato il secondo comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 del quale di seguito se ne riporta il testo: << *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale >>.

Nella fattispecie la demolizione non può avvenire senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità. Pertanto, ai fini della fiscalizzazione degli abusi, trattandosi di opere ad uso residenziale, **è stata quantificata una sanzione pari al doppio del costo di produzione calcolato in base alla Legge 27/07/1978 n.392.**

Si riporta di seguito il calcolo del costo di produzione degli alloggi di 5° piano eseguito ai sensi della Legge n.392/1978, in applicazione dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/01.

Per il costo base si è considerato quello riportato nella tabella allegata alla Legge 392/78 che per la Regione Puglia, fino al 1975, fornisce un valore di € 225.000/mq, pari ad € 116,20/mq.

Per l'epoca degli abusi al 5° piano si è fatto riferimento alla data dell'accatastamento dei beni, avvenuta nel 1971, come risulta dalle planimetrie catastali riportate in allegato.

Per la determinazione del costo di produzione, al costo base sono stati applicati i coefficienti contenuti nelle tabelle allegate alla citata Legge 392/78 e che di seguito si specificano:

- costo base: anno 1975 - € 116,20/mq;
- categoria catastale: A/3 - 1,05;
- demografia: > 100.000 abitanti - 1,05;
- ubicazione: tra periferia e centro urbano - 1,20;
- livello piano: ultimo senza ascensore - 0,95;
- vetustà: 50 anni - 0,70;
- stato di conservazione e manutenzione: 1,00.

COSTO DI PRODUZIONE:

$116,20 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,20 \times 0,95 \times 0,70 \times 1,00 = 102,23 \text{ €/mq.}$

SANZIONE UNITARIA:

$102,23 \text{ €/mq} \times 2 = 204,46 \text{ €/mq.}$

ONERI CONCESSORI (allegato 14):

- costo di costruzione: € 34,52/mq;
 - oneri di urbanizzazione: € 25,72/mq.
- Totale* € 60,24/mq

FISCALIZZAZIONE DEGLI ABUSI

- *Fiscalizzazione dell'abuso relativo all'alloggio sub. 14:*

$(76,90 + 0,6 \times 4,90) \text{mq} \times 204,46 \text{ €/mq} =$

€ 16.349,08

Publicazio
ripubblicazione o ripro

- <i>Oneri concessori:</i>	
$(76,90 + 0,6 \times 4,90) \text{mq} \times 60,24 \text{ €/mq} =$	€ 4.809,56
Spese tecniche:	€ 2.500,00
Totale compless.:	€ 23.633,64.

- <i>Fiscalizzazione dell'abuso relativo all'alloggio sub. 15:</i>	
$(72,60 + 0,6 \times 2,90) \text{mq} \times 204,46 \text{ €/mq} =$	€ 15.199,56

- <i>Oneri concessori:</i>	
$(72,60 + 0,6 \times 2,90) \text{mq} \times 60,24 \text{ €/mq} =$	€ 4.478,24
Spese tecniche:	€ 2.500,00
Totale:	€ 22.177,83

- <i>Fiscalizzazione dell'abuso relativo all'alloggio sub. 30:</i>	
$(115,45 + 0,6 \times 4,90) \text{mq} \times 204,46 \text{ €/mq} =$	€ 24.206,02

- <i>Oneri concessori:</i>	
$(115,45 + 0,6 \times 4,90) \text{mq} \times 60,24 \text{ €/mq} =$	€ 7.131,81
Spese tecniche:	€ 2.500,00
Totale: €	€ 33.837,83

Manca il collaudo statico per l'intero edificio e l'agibilità per i piani dal primo al quinto. Per il collaudo statico si dovrà fare riferimento al capo V del Regio Decreto 16/11/1939 n.2229 vigente negli anni '50, all'epoca della realizzazione delle strutture.

Il valore dei beni oggetto di stima sarà pertanto opportunamente ridotto per tener conto della mancanza sia del collaudo statico sia dell'agibilità, per il

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

conseguimento della quale dovranno essere acquisiti oltre al collaudo, i certificati di regolare esecuzione degli impianti e gli Attestati di Prestazione Energetica.

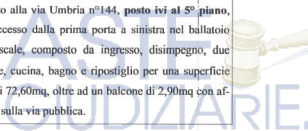
Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti 6 lotti di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
78/20	1	Piena proprietà dell'alloggio di 186,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al 2° piano, con accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composta da ampio ingresso, due camere, salone, due ripostigli, disimpegno e due bagni per una superficie utile di 161,00mq, oltre a due balconi con affaccio sulla via pubblica di 2,90mq ciascuno ed ad un terrazzino di 41,80mq con affaccio nel cortile interno.
78/20	2	Piena proprietà dell'alloggio di 58,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al 2° piano, con accesso dalla prima porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, disimpegno, una camera, cottura e bagno per una superficie utile di 46,70mq, oltre ad un terrazzino di 50,00mq con affaccio nel cortile interno accessibile dal ballatoio del vano scala.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

78/20	3	Piena proprietà dell'ufficio di 93,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posta ivi al 2° piano, con accesso dalla seconda porta a destra nel ballatoio delle scale, composta da ampio ingresso, due vani, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 71,65mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica e ad un terrazzo di 67,20mq con affaccio nel cortile interno.
78/20	4	Piena proprietà dell'alloggio di 92,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al 5° piano, con accesso dalla seconda porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 76,90mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un balcone di 2,00mq con affaccio sul cortile interno.
78/20	5	Piena proprietà dell'alloggio di 87,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al 5° piano, con accesso dalla prima porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, disimpegno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 72,60mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica.


 Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

78/20	6	Piena proprietà alloggio di 163,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al 5° piano, con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composta da ampio ingresso, tre camere, salone, ripostiglio, disimpegno e due wc per una superficie utile di 115,45mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un balcone di 2,00mq con affaccio sul cortile interno.
-------	---	---

Catasto urbano – Dati ricavati dagli atti							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>CL</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>1</i>	253	408	22	A/3	2	5 vani	€ 438,99
	253	408	23	A/3	2	5 vani	€ 438,99
<i>2</i>	253	408	24	A/3	2	3 vani	€ 263,39
<i>3</i>	253	408	28	A/10	4	4 vani	€ 1.952,21
<i>4</i>	253	408	14	A/3	2	4 vani	€ 351,19
<i>5</i>	253	408	15	A/3	2	4 vani	€ 351,19
<i>6</i>	253	408	16	A/3	2	2,5 vani	€ 219,49
	253	408	17	A/3	2	4 vani	€ 351,19
In ditte XXXXXXXXXX							

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>CL</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>1</i>	253	1857	31	A/3	2	9 vani	€ 790,18
<i>2</i>	253	1857	24	A/3	2	3 vani	€ 263,39
<i>3</i>	253	1857	32	A/10	4	4 vani	€ 1.952,21

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

4	253	1857	14	A/3	2	4 vani	€ 351,19
5	253	1857	15	A/3	2	4 vani	€ 351,19
6	253	1857	30	A/3	2	8,5 vani	€ 746,28
In ditte	[REDACTED]						

ASTE GIUDIZIARIE



77

Publicazione
 riproduzione o riproduzione

Lotto n°1 – ufficio in Taranto
alla via Umbria n°144 - 2° piano -
N.C.E.U. Fg. 253 p.lla 1857 sub.31 (ex subb. 22-23)

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'unità immobiliare di 186,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posta ivi al secondo piano, con accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composta da ampio ingresso, salone, due vani, due bagni e due ripostigli per una superficie utile di 161,00mq, oltre a due balconi di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un terrazzino di 78,00mq con affaccio nel cortile interno.



FOTO – Vista della zona

Caratteristiche della zona

L'immobile ricade in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla metà del secolo scorso dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica, del gas metano, tronco idrico e fognante e di numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici in sordità e le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano terra, adibito a locali commerciali, e cinque piani superiori, adibiti a residenze ed uffici. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti in muratura e solai piani latero-cementizi. All'esterno le facciate sono rifinite con intonaco plastico di colore chiaro in mediocre stato di conservazione e manutenzione. I balconi, costituiti da solette in cemento, sono dotati di ringhiere di protezione in ferro.

L'immobile oggetto di stima è sito al secondo piano, ha accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 186,00mq e si compone di ampio ingresso, salone, due vani, due ripostigli e due bagni, per una superficie utile di 161mq oltre a due balconi di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un terrazzo di 78,00mq con affaccio nel cortile interno. L'altezza utile dei vani è pari a 2,98m. Al momento del sopralluogo, come documentano le foto riportate di seguito, è risultato che l'unità immobiliare era adibita ad ufficio in contrasto con la destinazione d'uso del progetto approvato. Per la stima sono stati adoperati i valori unitari delle destinazioni residenziali.



FOTO – viste del fabbricato

Publicazio
ripubblicazione o ripro



FOTO - ingresso



FOTO - camera



FOTO - camera



FOTO - bagno



FOTO - camera



FOTO - bagno

Materiali ed impianti

L'immobile è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. I bagni hanno rivestimenti in ceramica sulle pareti fino a circa 2,00m di altezza; gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

rubineria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole hanno intelaiatura in metallo e pannelli in laminato; gli infissi esterni sono in metallo preverniciato muniti di avvolgibili in plastica. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico, telefonico, citofonico e di condizionamento.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle rifiniture ad eccezione di un distacco di intonaco all'intradosso del solaio in un ambiente all'ingresso, probabilmente dovuto ad infiltrazioni di acque provenienti dal bagno del 3° piano. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	32,70mq
Ripostiglio	2,60mq
Ripostiglio	4,00mq
Camera	16,25mq
Salone	75,60mq
Disimpegno	5,90mq
Wc	4,15mq
Wc	4,40mq
Camera	15,40mq
Totale	161,00mq
Sup. coperta	186,00mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Balcone	2,90mq
Balcone	2,90mq

Publicazio
 ripubblicazione o ripro

Terrazzo	78,00mq
Totale	83,80mq

Confini

L'unità immobiliare confina a nord con via Umbria, ad est con fabbricato di via Umbria n°156, a sud con cortile interno, ad ovest con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 24 e oggetto del lotto di vendita n°2.

<i>Catasto urbano (all. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>I</i>	253	1857	31	A/3	2	9 vani	€ 790,18
In dit	[REDACTED]						

Pratica edilizia (all. 13)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che il bene, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato a seguito dell'Autorizzazione Edilizia del 14/07/1956. Per il terrazzo, realizzato in assenza della prescritta Autorizzazione Amministrativa, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n°39, pratica n.81/2005, in data 18/01/2006.

Conformità e sanabilità

Dal confronto tra i grafici di progetto allegati alle predette autorizzazioni edilizie ed il grafico scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti nella fusione di due unità immobiliari con variazioni interne. Tali difformità sono sanabili, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile di € 5.000,00, già comprensivo di spese tecniche, del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Verifica della titolarità del bene (all. 15)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà del [redacted] debitrice esecutata, per esserle pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Vinci, rep.n°59462 dell'08/02/2006, trascritto il 09/02/2006 ai nn°3921/2335, d [redacted]

- a [redacted] immobile era pervenuto per atto di donazione, con riserva di usufrutto, del notaio Pirro, rep [redacted] l'11/10/1983, trascritto il 19/10/1983 ai nn°19083/17316, [redacted]

[redacted] il suolo su cui è stato realizzato l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione è pervenuto con atto [redacted] del 26/05/1956.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 15):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Vinci	08/02/06	09/02/06	3921 2335

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla [redacted]

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Documentazione allegata/verificata

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

Verifica allegato 2

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C4" di Taranto per le abitazioni civili. Ai fini della valutazione economica dell'immobile sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,70, trattandosi di edificio con età compresa tra i 41 anni e 60 anni, ed il coefficiente di piano pari a 0,90, per il secondo piano senza ascensore. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 970,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 1%. Per la mancanza del collaudo statico e dell'agibilità il valore è stato ridotto del 5%

Sup. commerciale: $186,00\text{mq} + 0,25 \times 83,80\text{mq} = 206,95\text{mq}$

VALORE COMMERCIALE: $206,95\text{mq} \times 970,00\text{€/mq} \times 0,70 \times 0,90 \times 0,99 \times 0,95 = \text{€ } 118.942,00$.

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria, pari ad € 5.000,00, si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE:

€ 118.942,00 - € 5.000,00 = € 113.942,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'unità immobiliare di 186,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posta ivi al secondo piano, con accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composta da ampio ingresso, salone, due vani, due bagni e due ripostigli per una superficie utile di 161,00mq, oltre a due balconi di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un terrazzino di 78,00mq con affaccio nel cortile interno: confinante a nord con via Umbria n°144, ad est con fabbricato di via Umbria n°156, a sud con cortile interno ed ad



Publicazione
ripubblicazione o ripro

ovest con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 24 e oggetto del lotto di vendita n°2; censita nel N.C.E.U. in dit

al foglio 253 p.lla 1857, sub. 31, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 9 vani, r.c. € 790,18.

L'immobile, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato in difformità rispetto all'Autorizzazione Edilizia del 25/06/1956, ma può costituire oggetto di sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 113.942,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Lotto n°2 – alloggio in Taranto

Via Umbria n°144, 2° piano

N.C.E.U. Fg. 253 p.lla 1857 sub. 24

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 58,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al secondo piano, con accesso dalla prima porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, disimpegno, una camera, cottura e bagno per una superficie utile di 46,70mq, oltre ad un terrazzino di 50,00mq accessibile dal ballatoio del vano scala.



FOTO – Vista della zona

Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica, del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali e uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 3)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano piano terra, adibito a locali commerciali, e cinque piani superiori, adibiti a residenze ed uffici. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai piani latero-cementizi. All'esterno le facciate sono rifinite con intonaco plastico di colore chiaro in normale stato di conservazione e manutenzione. I balconi, costituiti da solette in latero-cemento, sono dotati di ringhiere di protezione in ferro.

L'immobile oggetto di stima è sito al secondo piano, ha accesso dalla prima porta a destra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 58,00mq e si compone di ingresso, disimpegno, una camera con affaccio sulla pubblica via, cottura e bagno, per una superficie utile di 46,70mq. L'altezza utile dei vani è pari a 2,98m. E' annesso all'unità immobiliare un terrazzino di 50,00mq con accesso dal ballatoio del vano scala che si affaccia nel cortile interno.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – porta di ingresso



FOTO - camera



FOTO - camera



FOTO – angolo cottura



Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e di intonaco di
ti a stucco sulle pareti. La cottura ed il bagno hanno rivestimenti in cerami-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ca sulle pareti fino a circa 2,00m di altezza; gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in metallo preverniciato muniti di avvolgibili in plastica. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico, di scarico delle acque reflue e citofonico.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	14,80mq
Cottura	2,50mq
Bagno	2,95mq
Disimpegno	8,40mq
Camera	18,05mq
Totale	46,70mq
Sup. coperta	58,00mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Terrazzo	50,00mq

Confini

L'alloggio confina con a nord con via Umbria, ad est con vano scala ed altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 31 oggetto del lotto di vendita n°1, a sud con cortile interno, ad ovest con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 32 e oggetto del lotto di vendita n°3.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Catasto urbano (all. 4)							
<i>LL</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di Taranto							
I	253	1857	24	A/3	2	3 vani	€ 263,39
In ditta:	[REDACTED]						

Pratica edilizia (all. 13)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che il bene, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato a seguito dell'Autorizzazione Edilizia del 25/06/1956. Per il terrazzino, realizzato in assenza della prescritta Autorizzazione Amministrativa, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n°39, pratica n.81/2005, in data 18/01/2006.

Conformità e sanabilità

Dal confronto tra i progetti allegati alle predette autorizzazioni edilizie ed il grafico scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse lievi difformità, consistenti in variazioni interne, sanabili, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile di € 3.000,00, già comprensivo di spese tecniche, del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 15)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] debitrice esecutata, per esserle pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Vincenzo [REDACTED] dell'08/02/2006, trascritto il 09/02/2006 ai nn°3921/2335, [REDACTED]
- [REDACTED] immobile era pervenuto per atto di donazione, con riserva di usufrutto, del notaio Pina [REDACTED] 11/10/1983, trascritto il 19/10/1983 ai nn°19083/17316, [REDACTED]



Publicazione
ripubblicazione o ripro

suolo su cui è stato realizzato l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione è pervenuto con atto 26/05/1956.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 15):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Vinci	08/02/06	09/02/06	3921 2335

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla dalla sig.

Stato di possesso (all. 15/c)

L'immobile è condotto in locazione in virtù del contratto registrato a Taranto il 10/08/2020, ser... avente scadenza il 19/08/2024.

Documentazione allegata/verificata

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

Verifica allegato 2

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

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C4" di Taranto per le abitazioni civili. Ai fini della valutazione economica dell'immobile sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,70, trattandosi di edificio con età compresa tra i 41 anni e 60 anni, ed il coefficiente di piano pari a 0,90 per il 2° piano senza ascensore. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ad € 970,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 1%. Per la mancanza del collaudo statico e dell'agibilità il valore è stato ridotto del 5%

Sup. commerciale: $58,00\text{mq} + 0,25 \times 50,00\text{mq} = 70,50\text{mq}$

VALORE COMMERCIALE: $70,50\text{mq} \times 970,00\text{€/mq} \times 0,70 \times 0,90 \times 0,99 \times 0,95 = \text{€ } 40.519,00$.

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria, pari ad € 3.000,00, si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE: $\text{€ } 40.519,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 37.519,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 58,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al secondo piano, con accesso dalla prima porta destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso, disimpegno, una camera, cottura e bagno per una superficie utile di 46,70mq, oltre ad un terrazzino di 50,00mq accessibile dal ballatoio del vano scala; **confinante** a nord con via Umbria, ad est con vano scala ed altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 31, a sud con cortile interno, ad ovest con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 32; **censito** nel N.C.E.U. in ditte [redacted] [redacted], al foglio 253 p.lla 1857, sub. 24, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 3 vani, r.c. € 263,39.

L'alloggio, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato con lievi difformità rispetto all'Autorizzazione Edilizia del 25/06/1956, ma può costituire oggetto di sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente condotto in locazione in forza del contratto registrato a Taranto il 10/08/2020, serie 3T n°6165, ed avente scadenza il 19/08/2024.

Prezzo base: € 37.519,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto n°3 – ufficio in Taranto

Via Umbria n°144, 2° piano

N.C.E.U. Fg. 253 p.lla 1857 sub. 32 (ex sub. 28)

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'ufficio di 93,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al secondo piano, con accesso dalla seconda porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ampio ingresso, bagno, due vani e ripostiglio per una superficie utile di 71,65mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un terrazzino di 67,00mq accessibile dal ballatoio del vano scala.



FOTO – Vista della zona

Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica, del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 5)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano piano terra, adibito a locali commerciali, e cinque piani superiori, adibiti a residenze ed uffici. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai piani latero-cementizi. All'esterno le facciate sono rifinite con intonaco plastico di colore chiaro in normale stato di conservazione e manutenzione. I balconi, costituiti da solette in latero-cemento, sono dotati di ringhiere di protezione in ferro.

L'immobile oggetto di stima è sito al secondo piano, ha accesso dalla seconda porta a destra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 93,00mq e si compone di ampio ingresso, bagno, due vani e ripostiglio, per una superficie utile di 71,65mq. L'altezza utile degli ambienti è pari a 2,98m. All'esterno l'unità immobiliare si completa con un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un terrazzino di 67,00mq, che ha accesso dal ballatoio del vano scala.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – ufficio

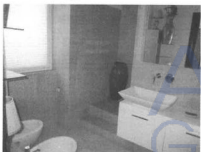


FOTO – bagno



FOTO - terrazzo

Materiali ed impianti

L'immobile è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. Il bagno ha rivestimenti in ceramica sulle pareti fino a circa 2,00m di altezza; gli arredi sanitari sono in porcellana finiti di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

rubineria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in metallo preverniciato muniti di avvolgibili in plastica. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico, telefonico, citofonico e di condizionamento.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	20,15mq
Bagno	8,50mq
Ufficio	23,55mq
Ufficio	16,10mq
Ripostiglio	3,35mq
Totale	71,65mq
Sup. coperta	93,00mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Balcone	2,90mq
Terrazzo	67,00mq
Terrazzo	69,90mq

Confini

L'alloggio confina con a nord con via Umbria, ad est con altra unità immobiliare della stessa Ditta distinta dal sub. 24, a sud con cortile interno, ad ovest con fabbricato di via Umbria n.136.

Publicazio
 ripubblicazione o ripro

Catasto urbano (all. 6)							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di Taranto							
I	253	1857	32	A/10	4	4 vani	€ 1.952,21
In ditta	[REDACTED]						

Pratica edilizia (all. 13)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che il bene, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato a seguito dell'Autorizzazione Edilizia del 25/06/1956. Per il terrazzino, realizzato in assenza della prescritta Autorizzazione Amministrativa, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n°39, pratica n.81/2005, del 18/01/2006. Con S.C.I.A. prot.382 del 24/01/2007 è stato assentito il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Conformità e sanabilità

Dal confronto tra i progetti allegati alle predette autorizzazioni edilizie ed il grafico scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità.

Verifica della titolarità del bene (all. 15)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] debitrice esecutata, per esserle pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Vinci, rep. [REDACTED] dell'08/02/2006, trascritto il 09/02/2006 ai nn°3921/2335, da [REDACTED]
- [REDACTED] immobile era pervenuto per atto di donazione, con riserva di usufrutto, del notaio Pirro, rep. [REDACTED] l'11/10/1983, trascritto il 19/10/1983 ai nn°19083/17316, da [REDACTED]
- [REDACTED] su cui è stato realizzato l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione è pervenuto con atto [REDACTED] del 25/06/1956.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 15):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Vinci	08/02/06	09/02/06	3921 2335

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED]

Stato di possesso (all. 15/d)

L'immobile è condotto in locazione in forza del contratto registrato a Taranto il 26.08.2020 al n. 006398 - serie 3T - n. identificativo [REDACTED] in scadenza al 31.08.2024

Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
SI	SI	SI	SI	SI	—	—

Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
—	—	SI	—	SI	—	—

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C4" di Taranto per le abitazioni civili. Ai fini della valutazione economica dell'immobile sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,70, trattandosi di edificio con oltre 60 anni di età, ed il coefficiente di piano pari a 0,90, per il piano senza ascensore. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 970,00/mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro

di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 1%. Per la mancanza del collaudo e dell'agibilità il valore è stato ridotto del 5%

Sup. commerciale: $93,00\text{mq} + 0,25 \times 69,90\text{mq} = 110,50\text{mq}$.

VALORE COMMERCIALE: $110,50\text{mq} \times 970,00\text{€/mq} \times 0,70 \times 0,90 \times 0,99 \times 0,95 = \text{€ } 63.508,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'ufficio di 93,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al secondo piano, con accesso dalla prima porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ampio ingresso, bagno, due vani e ripostiglio per una superficie utile di 71,65mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un terrazzino di 67,00mq con affaccio sul cortile interno; **confinante** a nord con via Umbria, ad est con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 24 e oggetto del lotto di vendita n°2, a sud con cortile interno, ad ovest con fabbricato di via Umbria n.136; **censito** nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED] foglio 253 p.la 1857, sub. 32, cat. A/10 di 4° classe, consistenza 4 vani, r.c. € 1.952,21.

L'alloggio, **privo del Certificato di Abitabilità**, è stato realizzato in conformità all'Autorizzazione Edilizia del 25/06/1956, alla Concessione Edilizia in sanatoria n°39 del 18/01/2006 ed alla S.C.I.A. n°382/2007 ed è condotto in locazione in virtù del contratto registrato a Taranto il 26.08.2020 al n. 006398 - serie 3T - n. identificativo TUY20T006398000AA, con scadenza al 31.08.2024.

Prezzo base: € 63.508,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Lotto n°4 – alloggio in Taranto

Via Umbria n°144, 5° piano

N.C.E.U. Fg. 253 p.lla 1857 sub. 14

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 92,00mq coperti porzione dell'edificio senza ascensore sito in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al quinto piano, con accesso dalla seconda porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 76,90mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio su via Umbria ed un balcone di 2,00mq con affaccio nel cortile interno.



FOTO – Vista della zona

Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica, del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali e pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 7)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano piano terra, adibito a locali commerciali, e cinque piani superiori, adibiti a residenze ed uffici. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai piani latero-cementizi. All'esterno le facciate sono rifinite con intonaco plastico di colore chiaro in normale stato di conservazione e manutenzione. I balconi, costituiti da solette in latero-cemento, sono dotati di ringhiere di protezione in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al quinto piano, ha accesso dalla seconda porta a sinistra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 92,00mqmq e si compone di ingresso-disimpegno, due camere con affaccio sulla via pubblica, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 76,90mq. L'altezza utile dei vani è pari a 3,00m. All'esterno l'unità immobiliare si completa con un balcone di 2,90mq con affaccio su via Umbria ed un balcone di 2,00mq con affaccio nel cortile interno.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – porta di ingresso



FOTO – camera



FOTO – cucina



FOTO - bagno

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti in granigliato di marmo, battiscopa in ceramica e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica sulle pareti fino a circa 2,00m di altezza; gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice muniti quelli con affaccio su via Umbra di avvolgibili in plastica, quelli con affaccio sul cortile di oscuranti in le-

Pubbl
ripubblicazione o ripro

gno. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico, di scarico delle acque reflue, telefonico e citofonico.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di infiltrazioni dal terrazzo nel soffitto della cucina. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso/disimpegno	13,60mq
Bagno	5,75mq
Cucina	11,35mq
Ripostiglio	3,15mq
Camera	20,25mq
Camera	22,80mq
Totale	76,90mq
<i>Sup. non residenziale</i>	
Balcone	2,90mq
Balcone	2,00mq
Totale	4,90mq
Sup. coperta	92,00mq

Confini

L'alloggio confina con a nord con via Umbria, ad est con fabbricato di via Umbria n°156, a sud con cortile interno, ad ovest con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 15.

<i>Catasto urbano (all. 8)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>

Publicazione
 riproduzione o ripro

Comune di Taranto							
I	253	1857	14	A/3	2	4 vani	€ 351,19
In ditta	[REDACTED]						

Pratica edilizia (all. 13)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che il bene, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo.

Conformità e sanabilità

Per l'alloggio in questione, realizzato in assenza di titolo abilitativo, la cui demolizione non può avvenire senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità, dovrà essere invocato il 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, che come è già stato specificato alla pagina 10 e seguenti della C.T.U., prevede la fiscalizzazione dell'abuso attraverso l'applicazione di *una sanzione pari al doppio del costo di produzione del bene, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392 che per l'unità immobiliare in descrizione ammonta ad € 23.633,64, già comprensiva di oneri concessori e spese tecniche.*

Verifica della titolarità del bene (all. 15)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] e bitrice eseguita, per esserle pervenuto attraverso i seguenti titoli.

- atto di compravendita notaio Vinci, rep. [REDACTED] dell'08/02/2006, trascritto il 09/02/2006 ai nn. [REDACTED] [REDACTED] immobile era pervenuto per atto di donazione, con riserva di usufrutto, del notaio Pirro, rep. [REDACTED] dell'11/10/1983, trascritto il 19/10/1983 ai nn. [REDACTED] [REDACTED]
- a [REDACTED] suolo su cui è stato realizzato l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione è pervenuto con atto [REDACTED] del 20/05/1956.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (art. 15):

<i>diritto</i>	<i>Qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Vinci	08/02/06	09/02/06	3921 2335

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla [redacted] dalla sig.ra [redacted]

Stato di possesso

L'immobile è condotto in locazione dal sig. [redacted] il quale, come risulta dal verbale di sopralluogo riportato all'allegato 16, ha dichiarato che era in procinto di lasciare l'appartamento.

Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	No	---	---

Verifica allegato 2

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

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C4" di Taranto per gli uffici. Ai fini della valutazione economica dell'immobile sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,70, trattandosi di edificio con età compresa tra i 41 anni e 60 anni, ed il coefficiente di piano pari a 0,68, per il 5° piano senza ascensore. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 916,00/mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro

di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 1%. Per la mancanza del collaudo statico e dell'agibilità il valore è stato ridotto del 5%.

Sup. commerciale: $92,00\text{mq} + 0,6 \times 4,90\text{mq} = 94,94\text{mq}$.

VALORE COMMERCIALE:

$94,94\text{mq} \times 970,00\text{€/mq} \times 0,70 \times 0,68 \times 0,99 \times 0,95 = \text{€ } 41.227,00$.

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la fiscalizzazione dell'abuso, pari ad € 23.633,64, si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE:

$\text{€ } 41.227,00 - \text{€ } 23.633,64 = \text{€ } 17.593,36$, che si arrotonda a € 17.590,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 92,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al quinto piano senza ascensore, con accesso dalla seconda porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 76,90mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via Umbria ed un balcone di 2,00mq con affaccio sul cortile interno; **confinante** a nord con via Umbria, ad est con fabbricato di via Umbria n°156, a sud con cortile interno, ad ovest con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub.

15 e oggetto del lotto di vendita n°5; **censito** nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED] [REDACTED] al foglio 253 p.lla 1857, sub. 14, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 4 vani, r.c. € 351,19.

Per l'alloggio, privo del Certificato di Abitabilità e realizzato in assenza della prescritta Autorizzazione Amministrativa, non potendo procedere alla demolizione senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità, dovrà essere invocato il 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, che prevede la fiscalizzazione dell'abuso attraverso l'applicazione di una *sanzione pari al doppio del costo di produzione del bene, stabilita in base alla legge 27 lu-*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

glio 1978, n.392, della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'immobile è condotto in locazione da [REDACTED] quale, come risulta dal verbale di sopralluogo riportato all'allegato 16, ha dichiarato che era in procinto di liberare il bene.

Prezzo base: € 17.590,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Lotto n°5 – alloggio in Taranto

Via Umbria n°144, 5° piano

N.C.E.U. Fg. 253 p.lla 408 sub. 15

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 87,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al quinto piano senza ascensore, con accesso dalla prima porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, due camere con affaccio sulla via pubblica, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 72,60mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio su via Umbria.



FOTO – Vista della zona

Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica, del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 9)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano piano terra, adibito a locali commerciali, e cinque piani superiori, adibiti a residenze ed uffici. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai piani latero-cementizi. All'esterno le facciate sono rifinite con intonaco plastico di colore chiaro in normale stato di conservazione e manutenzione. I balconi, costituiti da solette in latero-cemento, sono dotati di ringhiere di protezione in ferro.

L'immobile oggetto di stima è sito al quinto piano, ha accesso dalla prima porta a sinistra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 87,00mq e si compone di ingresso-disimpegno, due camere con affaccio sulla via pubblica, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 72,60mq. L'altezza utile dei vani è pari a 2,98m. All'esterno l'unità immobiliare si completa con un balcone di 2,90mq con affaccio su via Umbria.



FOTO - viste del fabbricato



FOTO - porta di ingresso



FOTO - camera



FOTO - cottura



FOTO - bagno

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in granigliato di cemento e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica sulle pareti fino a circa 2,00m di altezza; gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in metallo preverniciato muniti di avvolgibili in plastica. L'unità telefonica è dotata degli impianti elettrico, idrico e citofonico.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione o riproduzione o ripro

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-disimpegno	10,90mq
Bagno	5,75mq
Cucina	7,60mq
Camera	26,75mq
Camera	20,50mq
Ripostiglio	1,10mq
Totale	72,60mq
Sup. coperta	87,00mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Balcone	2,90mq

Confini

L'alloggio confina con a nord con via Umbria, ad est con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 14 e oggetto del lotto di vendita n°4, a sud con ballatoio delle scale, ad ovest con vano scala e con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 30 e oggetto del lotto di vendita n°6.

<i>Catasto urbano (all. 10)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>CL</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>I</i>	253	408	15	A/3	2	4 vani	
In ditta:	[REDACTED]						

Publicazione
o riproduzione

Pratica edilizia (all. 13)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che il bene, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo.

Conformità e sanabilità

Per l'alloggio in questione al 5° piano realizzato in assenza di titolo abilitativo, la cui demolizione non può avvenire senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità, dovrà essere invocato il 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, che come è già stato specificato alla pagina 10 e seguenti della C.T.U., prevede la fiscalizzazione dell'abuso attraverso l'applicazione di **una sanzione pari al doppio del costo di produzione del bene, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392 che per l'unità immobiliare in descrizione ammonta ad € € 22.177,83, già comprensiva di oneri concessori e spese tecniche.**

Verifica della titolarità del bene (all. 15)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della [redacted] bitrice eseguita, per esserle pervenuto attraverso [redacted] - atto di compravendita notaio Vinci [redacted] dell'08/02/2006, trascritto il 09/02/2006 ai nn°3921/2335, da [redacted] - [redacted] immobile era pervenuto per atto di donazione, con riserva di usufrutto, del notaio Pirro, rep.n° [redacted] dell'11/10/1983, trascritto il 19/10/1983 ai nn°19083/17316, da [redacted] - [redacted] titolo su cui è stato realizzato l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione è pervenuto con atto [redacted] del 26/05/1956.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 15):

<i>diritto</i>	<i>Qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Vinci	08/02/06	09/02/06	3921/2335

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla [redacted]
dalla s [redacted]

Stato di possesso (all. 15/b)

L'immobile è condotto in locazione dalla sig.ra [redacted] in virtù del contratto registrato a Taranto il 15.03.2019 - [redacted] e scaduto il 01.05.2020.

Documentazione allegata/verificata

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

Verifica allegato 2

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

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C4" di Taranto per le abitazioni civili. Ai fini della valutazione economica dell'immobile sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,70, trattandosi di edificio con età compresa tra i 41 anni e 60 anni, ed il coefficiente di piano pari a 0,68, per il 5° piano senza ascensore. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 970,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 1%. Per la mancanza del collaudo e dell'agibilità il valore è stato ridotto del 5%.

Sup. commerciale: $87,00\text{mq} + 0,6 \times 2,90\text{mq} = 88,74\text{mq}$.

VALORE COMMERCIALE:

Publicazio

ripubblicazione o ripro

$88,74\text{mq} \times 970,00\text{€/mq} \times 0,70 \times 0,68 \times 0,99 \times 0,95 = \text{€ } 38.535,00.$

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria, pari ad € 22.177,83, si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE:

€ 38.535,00 - € 22.177,83 = € 16.357,17, che si arrotonda a € 16.357,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 87,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al quinto piano senza ascensore, con accesso dalla prima porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 72,60mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via Umbria; **confinante** a nord con via Umbria, ad est con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 14 e oggetto del lotto di vendita n°4, a sud con ballatoio delle scale, ad ovest con vano scala e con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 30 e oggetto del lotto di vendita n°6. **Censito** nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED] foglio 253 p.lla 408, sub. 15, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 4 vani, r.c. € 351,19.

Per l'alloggio, privo del Certificato di Abitabilità e realizzato in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative, non potendo procedere alla demolizione senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità, **dovrà essere invocato il 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, 2° comma**, che prevede la fiscalizzazione dell'abuso attraverso l'applicazione di *una sanzione pari al doppio del costo di produzione del bene, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392, della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base*. L'immobile è condotto in locazione dalla [REDACTED] in virtù del contratto registrato a Taranto il 15.03.2019 - [REDACTED] - scaduto il 01.05.2020.

Prezzo base: € 16.357,00

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Lotto n°6 – ufficio in Taranto

Via Umbria n°144, 5° piano

N.C.E.U. Fg. 253 p.lla 408 sub. 30 (ex subb. 16-17)

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 163,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al quinto piano senza ascensore, con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ampio ingresso, disimpegno, sala, tre camere, ripostiglio e due wc per una superficie utile di 115,45mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un balcone di 2,00mq con affaccio sulla corte interna.



FOTO – Vista della zona

Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona semicentrale dell'abitato di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica, del gas metano, tronco idrico e fognante e vi si trovano numerosi esercizi commerciali pubblici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio nel quale è

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 11)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano piano terra, adibito a locali commerciali, e cinque piani superiori, adibiti a residenze ed uffici. **L'edificio, privo di ascensore**, è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai piani latero-cementizi. All'esterno le facciate sono rifinite con intonaco plastico di colore chiaro in normale stato di conservazione e manutenzione. I balconi, costituiti da solette in latero-cemento, sono dotati di ringhiere di protezione in ferro.

L'immobile oggetto di stima, con destinazione d'uso per ufficio, è sito al quinto piano, ha accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 163,00mq e si compone di ampio ingresso, disimpegno, sala, tre uffici, ripostiglio e due wc per una superficie utile di 115,45mq. L'altezza utile dei vani è pari a 2,98m. L'unità immobiliare si completa all'esterno con un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un balcone di 2,00mq con affaccio sul lato interno.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO - ufficio

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica sulle pareti fino a circa 2,00m di altezza; gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole hanno struttura in metallo e pannelli in laminato; gli infissi

esterni sono in metallo preverniciato muniti di avvolgibili in plastica. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico, telefonico e citofonico.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

Superfici del bene	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso	22,50mq
Disimpegno	1,60mq
Wc	2,40mq
Wc	2,60mq
Disimpegno	8,00mq
Camera	13,30mq
Camera	13,10mq
Ripostiglio	2,85mq
Camera	20,40mq
Sala	28,70mq
Totale	115,45mq
Sup. coperta	163,00mq
	Sup. non residenziale
Balcone	2,90mq
Balcone	2,00mq
Totale	4,90mq

Confini

L'immobile confina con a nord con via Umbria, ad est con via ...

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

altra unità immobiliare della stessa Ditta distinta dal sub. 15 e oggetto del lotto di vendita n°5, a sud con ballatoio delle scale, ad ovest con fabbricato di via Umbria n.136.

Catasto urbano (all. 12)							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di Taranto							
<i>I</i>	253	1857	30	A/3	2	8,5 vani	746,28
In ditta	[REDACTED]						

Pratica edilizia (all. 13)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che il bene, privo del Certificato di Abitabilità, è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo.

Conformità e sanabilità

Per l'alloggio in questione, realizzato in assenza di titolo abilitativo, la cui demolizione non può avvenire senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità, dovrà essere invocato il 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, che come è già stato specificato alla pagina 10 e seguenti della C.T.U., prevede la fiscalizzazione dell'abuso attraverso l'applicazione di **una sanzione pari al doppio del costo di produzione del bene, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392 che per l'unità immobiliare in descrizione ammonta ad € € 33.837,83, già comprensiva di oneri accessori e spese tecniche.**

Verifica della titolarità del bene (all. 15)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] debitrice esecutata, per esserle pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Vinci, re [REDACTED] n°08/02/2006 trascritto il 09/02/2006 ai nr [REDACTED]

Publicazione o riproduzione

██████████, l'immobile era pervenuto per atto di donazione, con riserva di usufrutto, del notaio Pirro ██████████/10/1983, trascritto il 19/10/1983 ai nn° ██████████ da ██████████
- a ██████████ il suolo su cui è stato realizzato l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione è pervenuto con atto ██████████ 26/05/1956.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 15):

<i>diritto</i>	<i>Qt.</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compra- vendita	Notaio Vinci	08/02/06	09/02/06	3921 2335

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla ██████████ dalla sig. ██████████

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Documentazione allegata/verificata

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

Verifica allegato 2

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

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni C.M.I. riferite alla zona "C4" di Taranto per le abitazioni civili. Ai fini della valutazione

Publicazione
ripubblicazione o ripro

economica dell'immobile sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,70, trattandosi di edificio con età compresa tra 41 e 60 anni, ed il coefficiente di piano pari a 0,68, per il 5° piano senza ascensore. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 970,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 1%. Per la mancanza del collaudo e dell'agibilità il valore è stato ridotto del 5%.

Sup. commerciale: $163,00\text{mq} + 4,90\text{mq} \times 0,6 = 165,94\text{mq}$.

VALORE COMMERCIALE: $165,94\text{mq} \times 970,00\text{€/mq} \times 0,70 \times 0,68 \times 0,99 \times 0,95 = \text{€ } 72.059,00$.

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria, pari ad € 33.837,83, si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE:

€ 72.059,00 - € 33.837,83 = € 38.221,17, che si arrotonda ad € 38.221,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 163,00mq coperti in Taranto alla via Umbria n°144, posto ivi al quinto piano senza ascensore, con accesso dalla prima porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ampio ingresso, disimpegno, sala, tre camere, ripostiglio e due wc per una superficie utile di 115,45mq, oltre ad un balcone di 2,90mq con affaccio sulla via pubblica ed un balcone di 2,00mq con affaccio sulla corte interna; confinante a nord con via Umbria, ad est con vano scala e con altra unità immobiliare della stessa Ditta, distinta dal sub. 15 e oggetto del lotto di vendita n°5, a sud con corte interna, ad ovest con fabbricato di via Umbria n.136. Censito nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED], al foglio 253 p.lla 1857, sub. 30, cat. A/3 di 2° classe, consistenza 8,5 vani, r.c. € 746,28.

Per l'alloggio, privo del Certificato di Abitabilità e realizzato in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative, non potendo procedere al-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

la demolizione senza pregiudizio delle parti realizzate in conformità, dovrà essere invocato il 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, 2° comma, che prevede la fiscalizzazione dell'abuso attraverso l'applicazione di *una sanzione pari al doppio del costo di produzione del bene, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392, della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base*. L'unità immobiliare è libera da locazioni.

Prezzo base: € 38.221,00

In fede,

Ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO

Dott. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 639



ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione