

TRIBUNALE DI TARANTO



Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Mario Pepe nel procedimento



INDICE ANALITICO

1. PREMESSA
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATI DAGLI ATTI
3. OPERAZIONI PERITALI
4. SOPRALLUOGO
5. REINDIVIDUAZIONE LOTTI
6. CARATTERISTICHE DELLA ZONA
7. IL FABBRICATO
8. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
 - 8.1 Descrizione dell'unità immobiliare
 - 8.2 Area pertinenziale
 - 8.3 Aree comuni
 - 8.4 Caratteristiche
 - 8.5 Impianti
 - 8.6 Stato manutentivo
 - 8.7 Distribuzione delle superfici
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO
 - 9.1 Conformità urbanistica
 - 9.2 Conformità catastale
 - 9.3 Agibilità
 - 9.4 Conclusioni
10. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
11. PROVENIENZA NEL VENTENNIO
12. STATO DI POSSESSO
13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
14. METODO DI STIMA
15. DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO
16. ALLEGATI

1. PREMESSA

Udienza di giuramento: 27.11.2017

All'udienza, dopo il giuramento di rito, [REDACTED] poneva al sottoscritto ing. Mario PEPE, nominato esperto, i seguenti quesiti:

1. provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore precedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
2. all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;
 - a) alla esatta individuazione dei beni in oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;
 - c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
 - c1) se le opere sono sanabili;
 - c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia evidenziandone lo stato;
 - c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
 - c4) i probabili relativi costi;
3. accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di ogni altro diritto reale;
4. rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. MARIO PEPE

Via Lago di Scanno, 7 - 74121 - Taranto

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) L'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

f1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;
- f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù, ecc.)

f2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

- f2a) iscrizioni ipotecarie;
- f1b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì, le seguenti informazioni:

- g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese

- condominali ordinarie);
- g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.
5. fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.
6. alleggi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie sterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.
7. invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 C.P.C., copia di detto elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleggi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tali rinvii.
8. depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografia del singolo lotto.
9. segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.
10. in caso di decesso dell'Esecutato verifica se vi è stata denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.
11. acquisisca direttamente presso i rispettivi, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.
12. sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.
13. riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui



aderiscano tutti gli altri Creditori.

_____ concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 C.P.C. per il deposito della relazione e per l'invio della copia alle parti.

2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAIVATI DAGLI ATTI

In base alle descrizioni rinvenute in atti, lo scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Massafra (Ta)</i>		
560/2014	UNICO	Laboratorio sito nel Comune di Martina Franca (TA) alla Via Mottola, n. 206/B , piano terra, identificato in N.C.E.U. al Fg.107 – particella 321 - sub. 4 – categoria C/3 – classe 2 – Consistenza 278 mq. – Rendita Catastale 875,81

Catasto urbano – Dati originali							
Lt	Fg	P.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
UNICO	107	321	4	C/3	2	278 mq.	€ 875,81

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____	_____	Proprietà per 1/1

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari, catastali, studi notarili al fine di recuperare tutta la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto di stima.

4. SOPRALLUOGO

Il primo sopralluogo è stato eseguito il giorno 22 SETTEMBRE 2014 alle ore 16.30 a seguito di convocazione tramite raccomandata A/R del 9 Settembre 2014, che lo scrivente C.T.U. ha inviato _____. L'accesso al laboratorio è stato reso possibile dalla presenza del _____

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dello scrivente C.T.U. Ing. Mario Pepe e _____

Da: PEPE MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 103458f525519ad3d2f5a1b4db8c8e54

Le operazioni peritali hanno riguardato i rilievi metrici e fotografici atti a verificare la rispondenza del locale commerciale rispetto alla documentazione catastale e comunale in atti, oltre alla verifica e accertamento delle condizioni igienico sanitario e di conservazione del cespite immobiliare.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di difformità dello stato di fatto dei beni oggetto di stima rispetto ai grafici ed elaborati depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Martina Franca (Ta).

Nel corso del sopralluogo è stato redatto idoneo verbale che si allega alla presente relazione.

Il sopralluogo è iniziato alle ore 16.30 ed è terminato alle ore 17.20 del giorno 22 settembre 2014.

Il verbale è stato controfirmato dallo scrivente C.T.U.

Successivamente, il sottoscritto Ing. Mario Pepe ha verificato che lo stato dei luoghi accertato nel primo sopralluogo, alla data odierna, non è modificato.

5. REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua un unico lotto costituito da un "Laboratorio sito nel Comune di Martina Franca (TA) alla Via Mottola, n. 206/B , piano terra"

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Massafra (Ta)		
560/2014	UNICO	Laboratorio sito nel Comune di Martina Franca (TA) alla Via Mottola, n. 206/B , piano terra, identificato in N.C.E.U. al Fg.107 - particella 321 - sub. 4 - categoria C/3 - classe 2 - Consistenza 278 mq. - Rendita Catastale 875,81

Catasto urbano - Dati originali							
Lt	Fg	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
UNICO	107	321	4	C/3	2	278 mq.	€ 875,81

6. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica del territorio comunale di Martina Franca; la zona è di tipo industriale.

Qui di seguito è riportata una planimetria della zona e di una vista dall'alto con l'indicazione della posizione del fabbricato edilizio alla Via Mottola n° 206/B- Martina Franca.

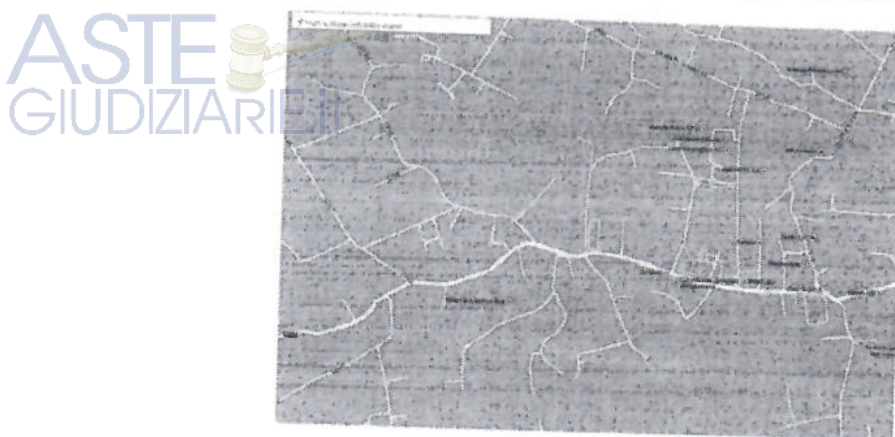


Fig.1 Pianta ricavata con Google Maps



Fig.2 Pianta ricavata con Google Earth

7. IL FABBRICATO

Il laboratorio è ubicato in Martina Franca (Ta) alla Via Mottola n. 206/B ed è composto da un locale commerciale avente superficie di circa 278 mq su un piano terra.

8. DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE

8.1 Descrizione dell'immobile

Il locale commerciale è composto da un'ampia area lavorazioni, uffici, bagni e deposito.

8.2 Area pertinenziale

Il locale commerciale in oggetto è dotato di area di pertinenza, consistente in un'area perimetrale dello stesso.

8.3 Aree comuni

Una parte dell'area perimetrale è utilizzata come passaggio comune con la proprietà confinante.

8.4 Caratteristiche

Il laboratorio è dotato di normali finiture.

I serramenti esterni sono in anticorodal, mentre i serramenti interni sono in legno e vetro.

I portoni di ingresso sono protetti da saracinesche in ferro.

I serramenti esterni sono dotati di strutture in ferro anti-intrusione.

L'ingresso alla proprietà avviene attraverso cancello in ferro.

Gli uffici presentano una pavimentazione in ceramica, mentre il laboratorio ha pavimentazione industriale.

E' presente nel laboratorio un soppalco destinato ad ufficio a cui si accede tramite scala in ferro.

Il locale presenta pannellature in cartongesso di separazione tra ambienti lavorativi.

8.5. Impianti

Il laboratorio di che trattasi è dotato di:

- impianto elettrico trifase di cui non si è in possesso di certificazione 46/90;
- scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto di termoconvettori.

8.6. Stato manutentivo

Dal punto di vista complessivo il locale commerciale è realizzato con materiali di buona qualità, e le condizioni complessive dal punto di vista igienico sanitario sono buone.

8.7. Distribuzione delle superfici

Superfici utili abitabili	
Ambienti piano terra	Superficie (mq)
Laboratorio	222.52
Ufficio 1	20.95
Ufficio 2	24.40
Ufficio 3	22.06
Locale deposito	3.08
Anti WC 2	3.06
WC 1	3.55
WC 2	3.08
TOTALE SUPERFICIE UTILE ABITABILE	302,70

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile (S.u.a)	302,70
Superficie lorda (S.l.)	371,83
Superficie non residenziale (S.n.r.) (Balconi + Terrazzo + Garage)	0,00
Superficie non residenziale pertinenziale (S.n.r.p.) (Area esterna)	281,70
Superficie commerciale vendibile (S.l. + 30% S.n.r. + 10% S.n.r.p.)	400.00

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

9.1 Conformità urbanistica

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilizia del Comune di Martina Franca (Ta) ha permesso di ricostruire quanto segue:

- il fabbricato, già destinato a laboratorio artigianale, possiede concessione edilizia n° 32010/79 del 12/02/1980 ed agibilità Prot. 22349/85 del 21/04/1986;
- successivamente ampliato al piano terra per la realizzazione di servizi igienici ed oggetto di condono ai sensi del Capo IV Legge 47/85 giusta Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 33409/85 del 09/03/1999;

- successivamente è stata presentata una D.I.A. in sanatoria per la realizzazione di un intervento edilizio di ristrutturazione in data 12/10/2004 - Prot. 026268 a cui sono allegati i grafici ultimi dello stato di fatto del laboratorio artigianale.

Il sopralluogo presso il laboratorio artigianale ha evidenziato le seguenti difformità al progetto approvato:

- è presente un ulteriore vano destinato ad ufficio, evidenziato in planimetria allegata come "ufficio 3" avente superficie pari a 22,06 mq. ed un volume di 88,24 mc. per il quale occorre richiedere un "Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001" con allegata una perizia giurata di tecnico abilitato dimostrante l'indemolibilità, in seguito alla presenza di area sovrastante all'abuso, appartenente ad altra proprietà;
- è presente un soppalco destinato ad ufficio, evidenziato in planimetria allegata come "soppalco" avente superficie pari a 23,34 mq., altezza netta interna pari a 2 m per il quale occorre richiedere una sanatoria con la presentazione dello stesso "Permesso di Costruire in Sanatoria" precedentemente citato, con la considerazione che tale ambiente, così come quello sottostante, non potrà più essere destinato ad ufficio ma a deposito, in quanto entrambi aventi altezze insufficienti per la destinazione esistente;
- sono presenti alcune tramezzature in cartongesso, per le quali occorre richiedere una sanatoria con la presentazione dello stesso "Permesso di Costruire in Sanatoria" precedentemente citato.

9.2 Conformità catastale

L'indagine condotta presso il Catasto ha rilevato la presenza di n.1 visura catastale, e la presenza di n.1 planimetria non fedeli allo stato di fatto.

Non si è proceduto alla elaborazione del nuovo mappale e di una nuova planimetria catastale conforme allo stato di fatto del laboratorio artigianale in quanto, per la redazione degli stessi, occorrerà attendere la definizione della pratica edilizia di "Permesso di Costruire in Sanatoria".

9.3 Agibilità

Allo stato di fatto, il fabbricato oggetto di stima possiede agibilità n° 9804/2005 del 06/03/2006.

9.4 Conclusioni

Il fabbricato, realizzato difformemente rispetto alla D.I.A. in sanatoria in data 12/10/2004 - Prot. 026268 si potrà considerare in regola dal punto di vista urbanistico solo quando verrà rilasciato da parte del settore Urbanistica/Edilizia del Comune di Martina Franca (Ta) la concessione edilizia in sanatoria per i lavori successivamente eseguiti, dopo aver presentato tutta la documentazione relativa e versato oneri e oblazioni.

Tali somme potranno essere quantificate solo al momento dell'ultimazione della fase istruttoria successiva alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.

10. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Non essendo presente nel fascicolo la certificazione notarile è possibile ricavare quanto segue:

TRASCRIZIONE FAVORE (atto di compravendita) del 26/11/2004 Reg. Generale 28668 - Reg Particolare 19378.

ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 26/11/2004 Reg. Generale 28669 - Reg Particolare 5898.

ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 3/12/2012 Reg. Generale 27425 - Reg Particolare 2632.

ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 2/8/2013 Reg. Generale 15524 - Reg Particolare 1738.

TRASCRIZIONE CONTRO (atto esecutivo o cautelare) del 6/9/2013 Reg. Generale 16689 - Reg Particolare 12955.

ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 2/12/2013 Reg. Generale 21911 - Reg Particolare 2517.

11. PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare è di proprietà della [redacted], giusto atto del Notaio Giovanna Morea del 25.11.2004 proveniente dai [redacted] Donato.

12. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà della [redacted], giusto atto del Notaio Giovanna Morea del 25.11.2004 - Repertorio n. 60526 - Raccolta n. 13447, registrato ad Ostuni il 25/11/2004 al n. 2875 serie 1T.

13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

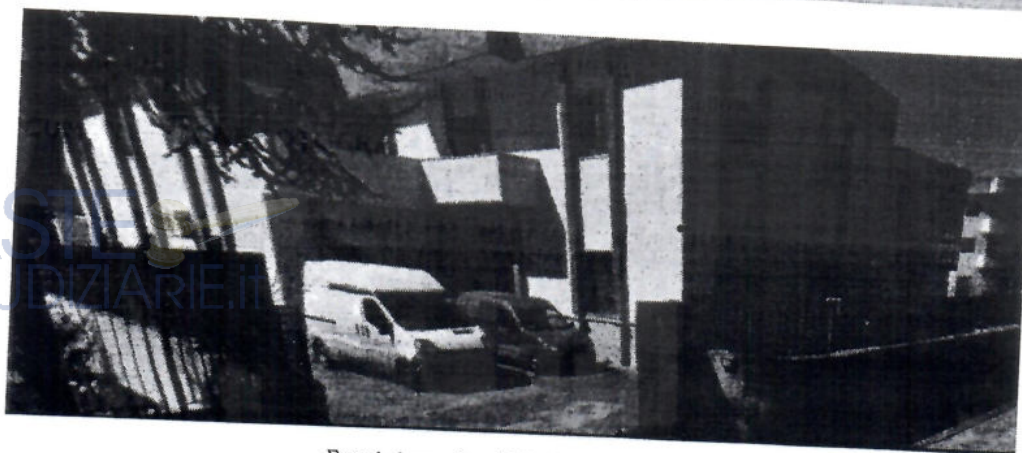


Foto 1- immagine dell'immobile esterno.



Foto 2 - immagine dell'immobile esterno

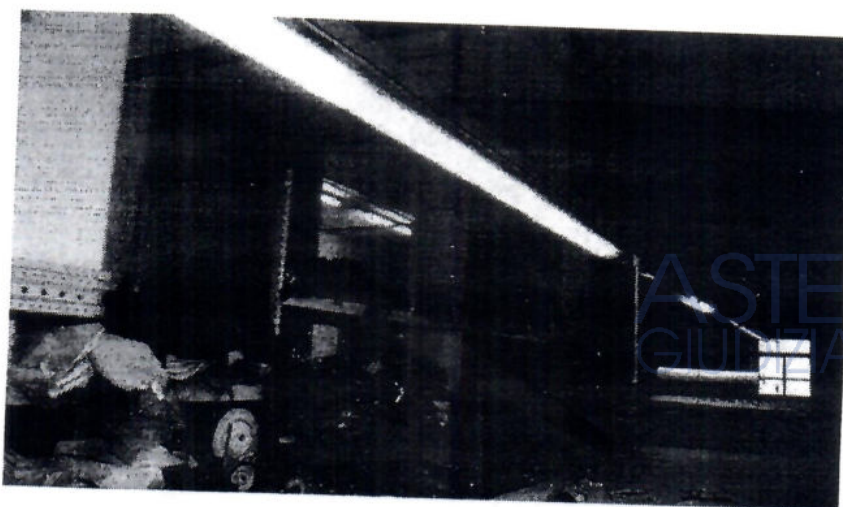


Foto 3- immagine dell'immobile interno



Foto 4 - immagine dell'immobile interno



Foto 5 - immagine del piano sottopalco



Foto 6 - immagine dello stato di fatto

14. METODO DI STIMA

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile al locale commerciale oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini relative a locali commerciali aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità di servizi pubblici.

In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di funzionamento degli impianti, considerando i valori riportati dalla banca dati dell'agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari, per la zona in questione, (Valore di mercato minimo €/mq 850,00 - Valore di mercato massimo €/mq 1.300,00) si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a 850,00 €/mq per "Laboratori in condizioni normali".

Sulla base del sopralluogo effettuato possiamo dare i seguenti indici di valutazioni:

In conclusione si ha quanto segue:

Laboratorio

Indice di valutazione al mq: € 850,00
Superficie commerciale vendibile: 400,00 mq
Valore di stima: € 340.000,00

TRIBUNALE DI TARANTO



Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione integrativa di consulenza dell'esperto Ing. Mario Pepe nel



1. PREMESSA

██████████ ██████████ ██████████ poneva al sottoscritto ing. Mario PEPE, nominato esperto, integrazione alla C.T.U. presentata relativamente a:

1. trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli aggiornate;
2. stima indicativa degli oneri da versare per ottenimento concessione in sanatoria.

2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATI DAGLI ATTI

In base alle descrizioni rinvenute in atti, lo scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Massafra (Ta)		
560/2014	UNICO	Laboratorio sito nel Comune di Martina Franca (TA) alla Via Mottola, n. 206/B, piano terra, identificato in N.C.E.U. al Fg.107 - particella 321 - sub. 4 - categoria C/3 - classe 2 - Consistenza 278 mq. - Rendita Catastale 875,81

Catasto urbano - Dati originali							
Lt	Fg	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
UNICO	107	321	4	C/3	2	278 mq.	€ 875,81

3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

3.1 Conformità urbanistica

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Martina Franca (Ta) ha permesso di ricostruire quanto segue:

- il fabbricato, già destinato a laboratorio artigianale, possiede concessione edilizia n° 32010/79 del 12/02/1980 ed agibilità Prot. 22349/85 del 21/04/1986;
- successivamente ampliato al piano terra per la realizzazione di servizi igienici ed oggetto di condono ai sensi del Capo IV Legge 47/85 giusta Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 33409/85 del 09/03/1999;
- successivamente è stata presentata una D.I.A. in sanatoria per la realizzazione di un intervento edilizio di ristrutturazione in data 12/10/2004 - Prot. 026268 a cui sono allegati i

grafici ultimi dello stato di fatto del laboratorio artigianale.

Il sopralluogo presso il laboratorio artigianale ha evidenziato le seguenti difformità al progetto approvato:

- è presente un ulteriore vano destinato ad ufficio, evidenziato in planimetria allegata come "ufficio 3" avente superficie pari a 22,06 mq. ed un volume di 88,24 mc. per il quale occorre richiedere un "Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001" con allegata una perizia giurata di tecnico abilitato dimostrante l'indemolibilità, in seguito alla presenza di area sovrastante all'abuso, appartenente ad altra proprietà;
- è presente un soppalco destinato ad ufficio, evidenziato in planimetria allegata come "soppalco" avente superficie pari a 23,34 mq., altezza netta interna pari a 2 m per il quale occorre richiedere una sanatoria con la presentazione dello stesso "Permesso di Costruire in Sanatoria" precedentemente citato, con la considerazione che tale ambiente, così come quello sottostante, non potrà più essere destinato ad ufficio ma a deposito, in quanto entrambi aventi altezze insufficienti per la destinazione esistente;
- sono presenti alcune tramezzature in cartongesso, per le quali occorre richiedere una sanatoria con la presentazione dello stesso "Permesso di Costruire in Sanatoria" precedentemente citato.

3.2 Conclusioni

Il fabbricato, realizzato difformemente rispetto alla D.I.A. in sanatoria in data 12/10/2004 - Prot. 026268 si potrà considerare in regola dal punto di vista urbanistico solo quando verrà rilasciato da parte del settore Urbanistica/Edilità del Comune di Martina Franca (Ta) la concessione edilizia in sanatoria per i lavori successivamente eseguiti, dopo aver presentato tutta la documentazione relativa e versato oneri e oblazioni.

Tali somme potranno essere quantificate solo al momento dell'ultimazione della fase istruttoria successiva alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.

A titolo indicativo, essendo la competenza della stima degli oneri da versare esclusivamente degli uffici tecnici del Comune di competenza, le cui tabelle di calcolo non sono pubbliche, si stima che il costo totale degli oneri da versare, comprensivi di oneri tecnici, non sia superiore ai 30.0000 (trentamila) euro

4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Non essendo presente nel fascicolo la certificazione notarile è possibile ricavare quanto segue:
TRASCRIZIONE FAVORE (atto di compravendita) del 26/11/2004 Reg. Generale 28668 -
Reg Particolare 19378.

ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca volontaria) del 26/11/2004 Reg. Generale 28669 - Reg
Particolare 5898.

ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca legale) del 3/12/2012 Reg. Generale 27425 - Reg
Particolare 2632.

ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 2/8/2013 Reg. Generale 15524 - Reg
Particolare 1738.

TRASCRIZIONE CONTRO (atto esecutivo o cautelare) del 6/9/2013 Reg. Generale 16689
- Reg Particolare 12955.

ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 2/12/2013 Reg. Generale 21911 - Reg
Particolare 2517.

TRASCRIZIONE CONTRO (sentenza di fallimento) del 15/4/2015 sentenza n. 29/2015.

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi

Taranto, 28.02.2019

Il C.T.U.

Ing. Mario Pepe

