

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 93/2023 R.G. Es.

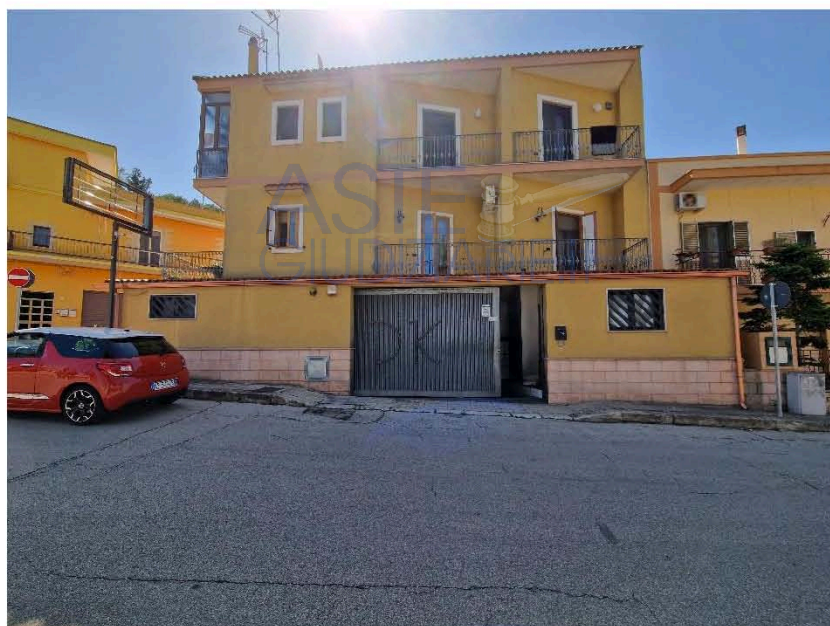
LOTTO UNICO

OGGETTO: *Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:*

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: **Dott. A. PAIANO**

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

Handwritten signature of the CTU, Ing. Maurizio Pugliese.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	11
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	13
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE	14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
1.9. CONFINI.....	18
1.10. PRATICA EDILIZIA	18
1.11. AGIBILITA'	18
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	18
1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	20
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	21
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	21
1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	23
1.17. STATO DI POSSESSO.....	23
1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO	23
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA	24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 93/2023

2

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PAIANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 93/2023 promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED]

In data 06.04.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 05.04.2023 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di 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 dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173*

- bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*
- 3) *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 4) *Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*
- 10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

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

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 93/2023 R.G.Es.		Fabbricato al piano terra sito in Faggiano in Via Scanderberg n. 29, costituito da un locale commerciale, una officina ed un garage, nell'insieme confinante con proprietà [REDACTED], o aventi causa, con Via Taranto, con Via Scanderberg, salvo altri, distinto in Catasto Fabbricati al fg. 8 e con i seguenti nn. Di p.lle, così come risultanti da variazione catastale a partire dal 16.05.2013: <ul style="list-style-type: none"> - P.lla 1240, sub. 6 – Via Sacanderbeg snc, piano T, cat. C/1, classe 3, 15 mq, R.C. € 160,36; - P.lla 1240, sub. 7 – Via Sacanderbeg snc, piano T, cat. C/3, classe U, 114 mq, R.C. € 141,30; - P.lla 1240, sub. 8 – Via Sacanderbeg snc, piano T, cat. C/6, classe 2, 15 mq, R.C. € 24,79.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Faggiano (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	8	1240	6	C/1	3	15 mq	€ 160,36
2			7	C/3	U	114 mq	€ 141,30
3			8	C/6	2	15 mq	€ 24,79
<i>In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visure storiche catastali
- All. 6) Stralcio di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- All. 7) Planimetrie catastali
- All. 8) Titolo di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezioni ipotecarie
- All. 13) Riassunto identificativi catastali
- All. 14) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 15) Perizia versione privacy



SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente ai sigg. Nicola Crapanzano e Paolo Annunziato per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale ausiliario del G.E., ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 08.06.2023, alle ore 09:30, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29. Al sopralluogo presiedeva anche l' [REDACTED]

[REDACTED], la quale concedevagentialmente l'accesso ai luoghi. In tale sede lo scrivente ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Faggiano (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare il seguente lotto:



Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 93/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un locale a piano terra destinato ad officina meccanica, con pertinenziale posto auto scoperto, sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29, confinante con detta via, Via Taranto ed altra proprietà di cui alla p.lla 132 del fg. 8.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	8	1240	6	C/1	3	15 mq	€ 160,36
			7	C/3	U	114 mq	€ 141,30
8			C/6	2	15 mq	€ 24,79	
<i>In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.</i>							

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 93/2023

10

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un locale al piano terra destinato ad officina meccanica, con pertinenziale posto auto scoperto, sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 8, p.lla 1240, sub. 6, cat. C/1, classe 3, 15 mq, rendita € 160,36; fg. 8, p.lla 1240, sub. 7, cat. C/3, classe U, 114 mq, rendita € 141,30; fg. 8, p.lla 1240, sub. 8, cat. C/6, classe 2, 15 mq, rendita € 24,79.

L'immobile si compone di un locale officina, un locale tecnico, due wc, spogliatoio ed ufficio, oltre ad un posto auto scoperto; confina a nord ed est con Via Taranto e a sud con altra proprietà di cui alla p.lla 1132 del fg. 8 e ad ovest con Via Scanderbeg.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è sito nella zona semi – centrale a nord dell'abitato di Faggiano, sulla via d'ingresso alla cittadina per chi proviene da Rocca Forzata. L'area è completamente urbanizzata e caratterizzata da edifici condominiali a media/bassa densità abitativa e dalla sporadica presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

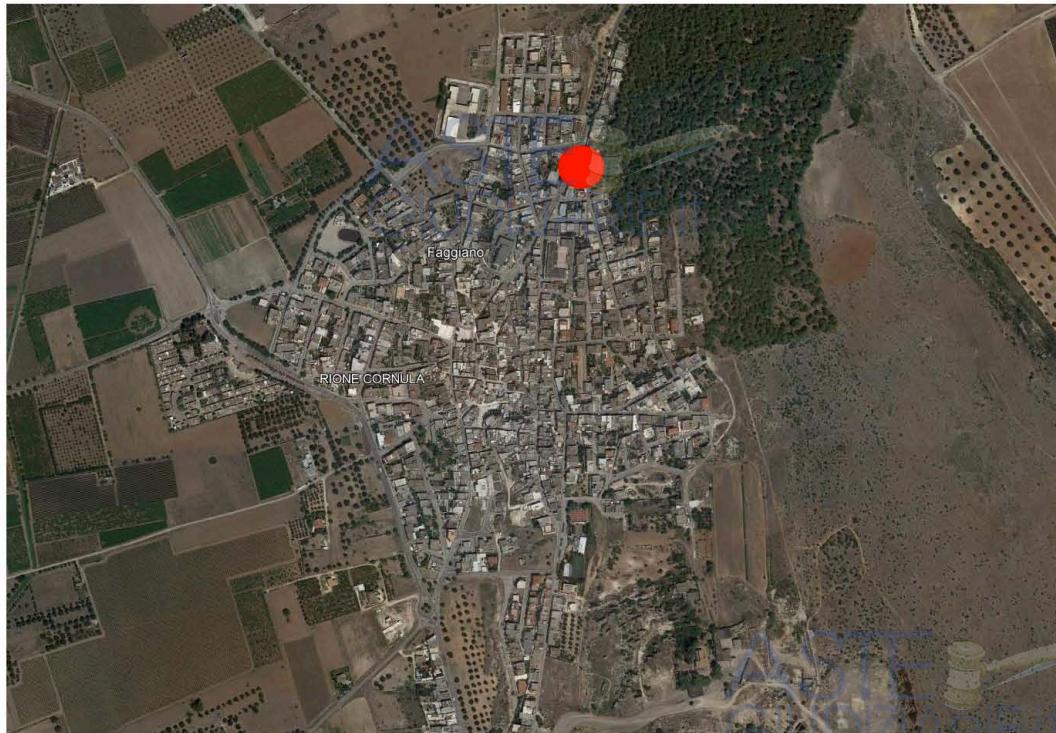


Figura 1: Ubicazione

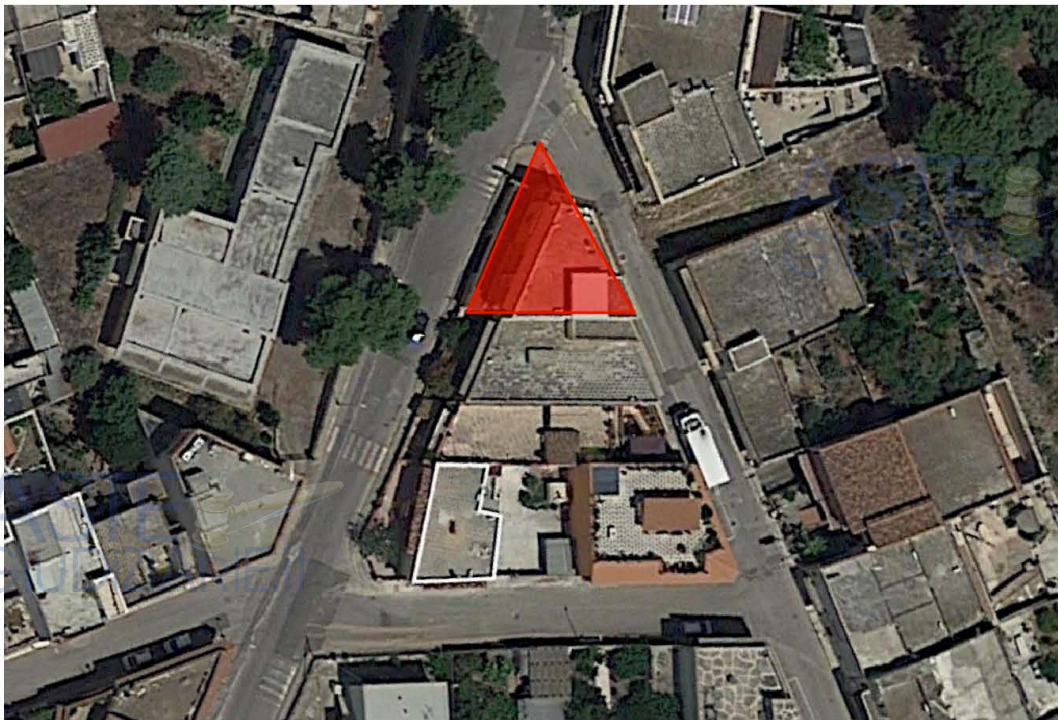


Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:
Lat. 40°25'22.29"N, Long. 17°23'21.57"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Faggiano dalla SP110 seguendo le indicazioni sotto riportate. Procedere sulla SP110 in direzione sud e svoltare a sinistra per Via Lopa, dopo 180 m continuare su Via Costa, dopo 170 m svoltare a destra e prendere Via Scanderbeg, procedere per 60 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

L'immobile in oggetto ha ingresso indipendente da Via Scanderbeg n. 29 ma è parte integrante di un fabbricato residenziale sito in Via Scanderberg angolo Via Taranto con ingresso da Via Taranto n. 2. L'edificio ha una forma planimetrica irregolare (trapezoidale) e si sviluppa su tre livelli: piano terra destinato ad officina meccanica, primo e secondo piano ospitanti ciascuno un appartamento per civile abitazione. Lo stesso presenta due affacci, sulle suddette vie, ed è contiguo ad un altro fabbricato.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene si compone di un'officina meccanica (98,00 mq), un locale tecnico (11,50 mq), due wc (wc 1 – 2,30 mq; wc 2 – 2,50 mq), disimpegno (1,40 mq), spogliatoio (7,10 mq) ed ufficio (8,40 mq),

oltre ad un posto auto scoperto di 14,00 mq e ad una piccola area scoperta, a confine con l'edificio adiacente, di 5,90 mq. La superficie utile complessiva è di 131,20 mq, mentre l'altezza netta interna è di 3,50 m in corrispondenza dell'officina e di 2,90 m nei restanti locali, poiché l'officina è sottoposta rispetto alla quota stradale di Via Scanderbeg.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'immobile così come rilevata (Fig. 3).

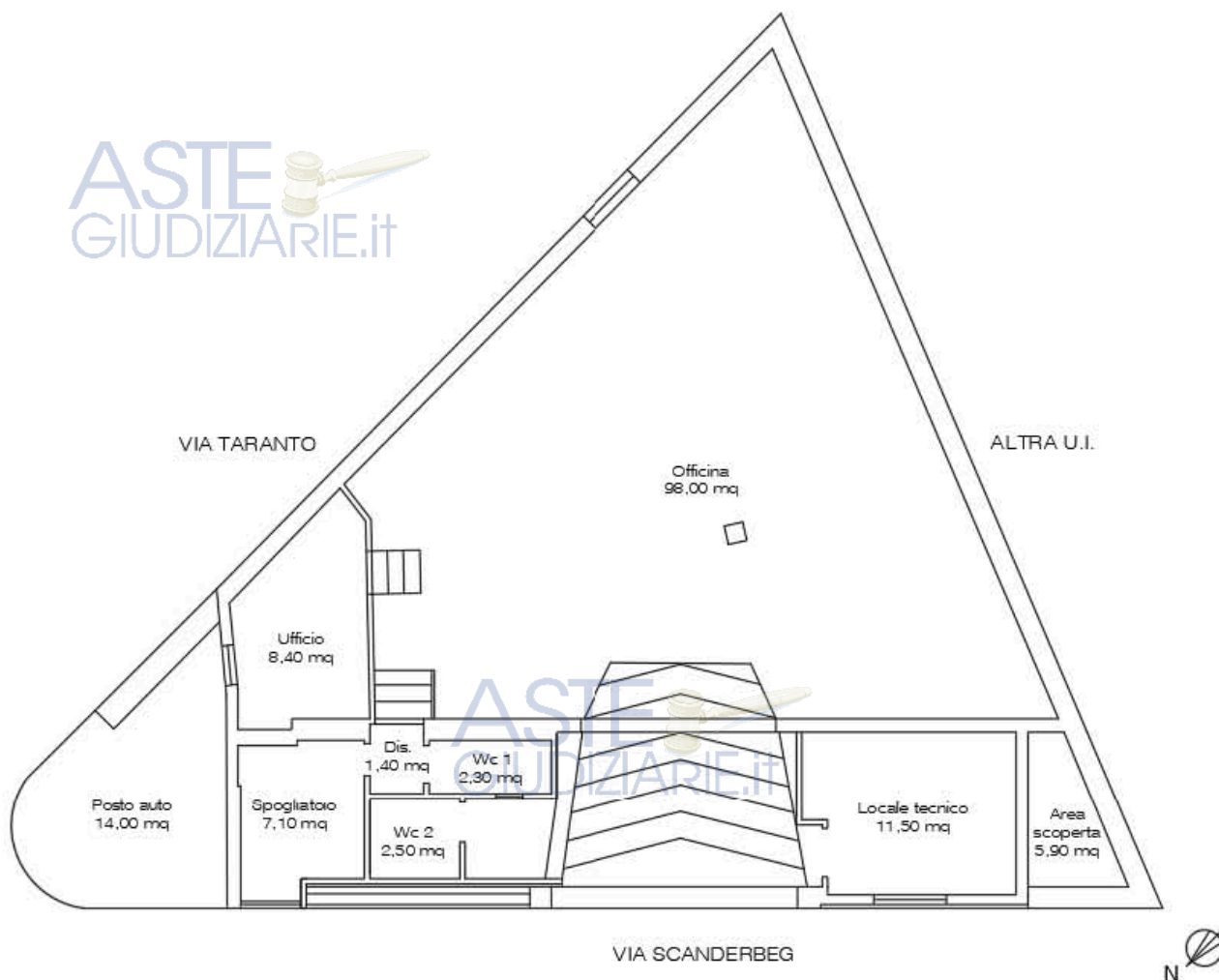


Figura 3: Planimetria immobile

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui l'immobile è parte integrante è stato realizzato con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le pareti perimetrali sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata: in corrispondenza del piano terra vi è un rivestimento in pietra fino all'altezza di circa 1,00 m dal piano stradale. L'ingresso al locale in esame avviene da Via Scanderbeg mediante cancello metallico di colore grigio del tipo scorrevole. Attraverso una rampa carrabile si giunge all'officina, la quale si presenta ad una quota altimetrica

inferiore rispetto a quella della strada. La porzione d'immobile comprendente la rampa, il locale tecnico, i due bagni e lo spogliatoio, ovvero quella antistante la Via Scanderbeg, sporge dal filo del fabbricato, poiché è stata realizzata successivamente all'edificazione dello stesso, e presenta una copertura leggera in acciaio verniciato.

Per mezzo di saracinesca metallica si accede all'officina. All'interno dell'immobile le pareti sono in parte rivestite con elementi in monocottura di colore grigio chiaro ed in parte rivestite da intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata; la pavimentazione è in monocottura di colore grigio scuro.

L'accesso allo spogliatoio ed al wc 1 avviene mediante scaletta metallica, mentre l'ingresso all'ufficio avviene mediante scaletta in muratura. Le porte interne sono in tamburato di legno di colore marrone chiaro. Gli infissi sono in metallo e quelli prospicienti la Via Scanderbeg sono protetti da grata metallica esterna. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti.

Il posto auto scoperto è costituito da un marciapiede allungato destinato al parcheggio dei veicoli a servizio dell'officina.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo del fabbricato residenziale è buono, mentre quello del lotto in esame è sufficiente, a causa dello stato di abbandono ed inutilizzo in cui versa ed alla presenza di danneggiamenti causati da fenomeni infiltrativi, localizzati nella parte alta delle pareti a confine con Via Taranto e all'intradosso del solaio di copertura dello spogliatoio e dei bagni.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Officina	98,00
Locale tecnico	11,50
Wc 1	2,30
Wc 2	2,50
Disimpegno	1,40
Spogliatoio	7,10
Ufficio	8,40
Area scoperta	5,90
Posto auto scoperto	14,00

Superficie utile	131,20
Superficie scoperta	19,90

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

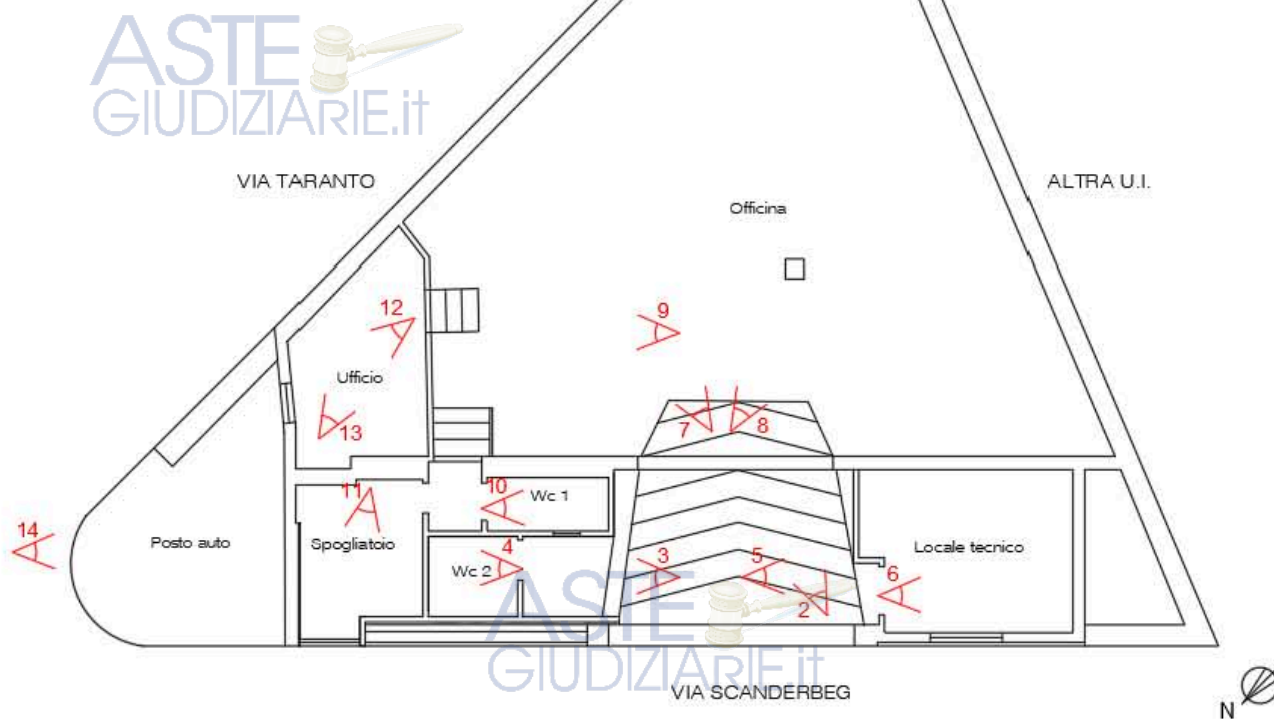


Figura 4: Planimetria con i visivi



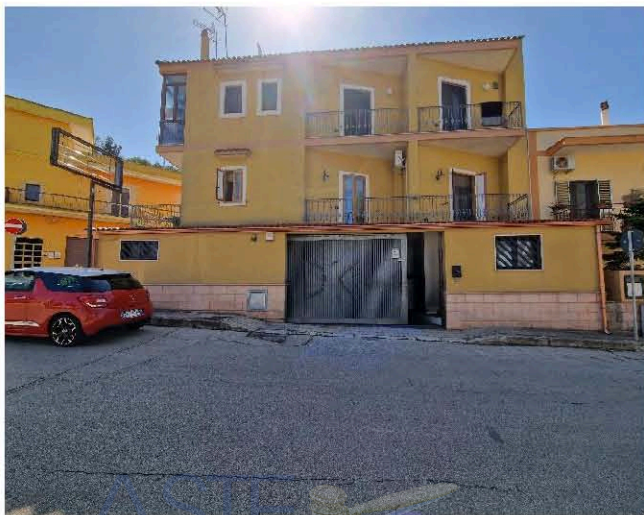


Foto 1 – Prospetto Via Scanderbeg

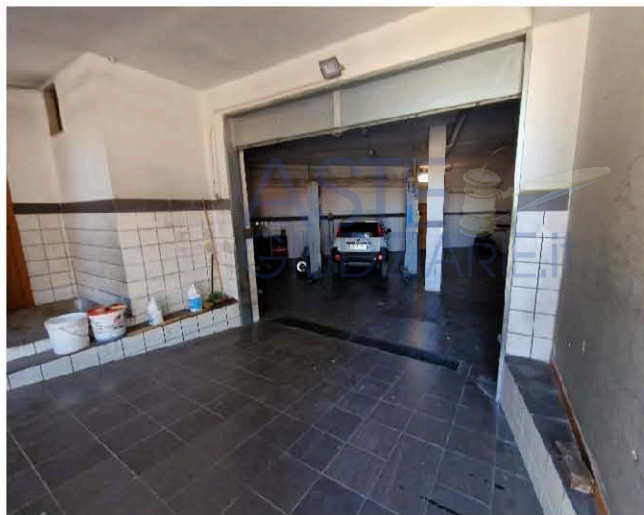


Foto 2 – Officina

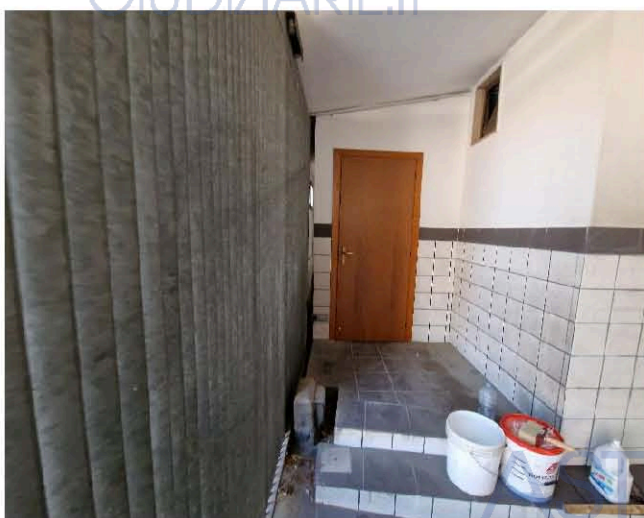


Foto 3 – Wc 2

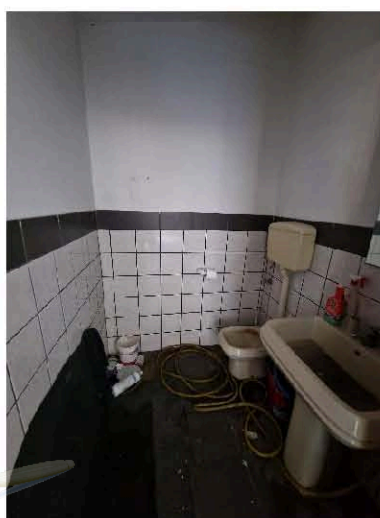


Foto 4 – Wc 2



Foto 5 – Locale tecnico



Foto 6 – Locale tecnico

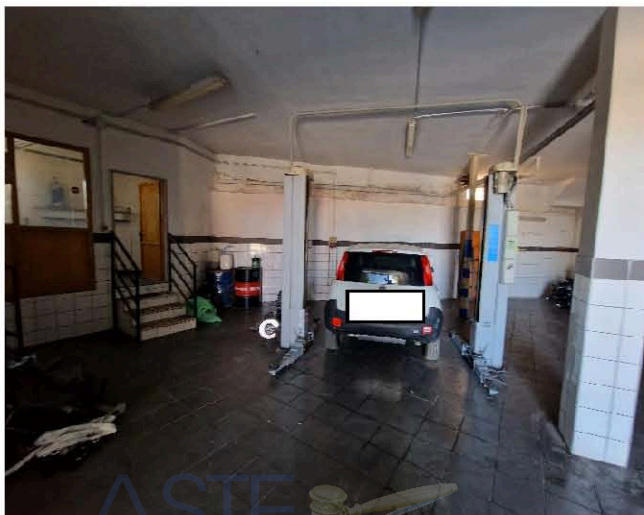


Foto 7 – Officina



Foto 8 – Officina

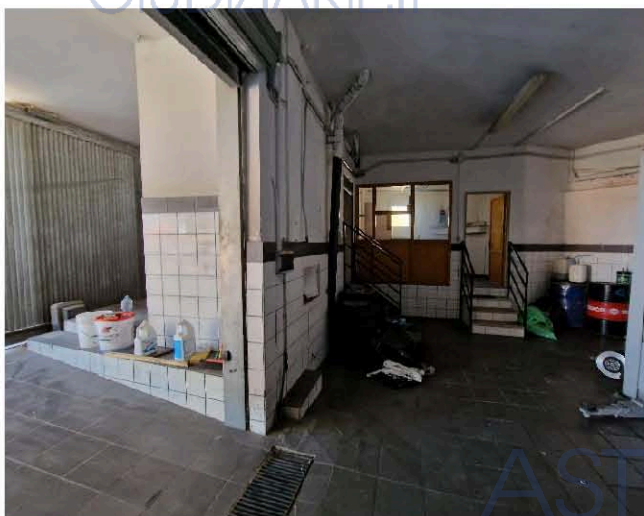


Foto 9 – Officina



Foto 10 – Wc 1



Foto 11 – Spogliatoio



Foto 12 – Ufficio



Foto 13 – Ufficio



Foto 14 – Posto auto scoperto

1.9. CONFINI

L'immobile confina a nord ed est con Via Taranto e a sud con altra proprietà di cui alla p.lla 1132 del fg. 8 e ad ovest con Via Scanderbeg.

1.10. PRATICA EDILIZIA

Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faggiano, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Licenza di costruzione rilasciata il 05.09.1973, su richiesta del 25.06.1973 prot. n. 1958, per la sopraelevazione dell'immobile esistente ubicato in Via Taranto n. 2;
- Accertamento di conformità per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria (art. 36 comma 1 del DPR 380/2001) e DIA sostitutiva al permesso di costruire (interventi di cui all'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001) del 19.12.2005 prot. n. 6659, per l'ampliamento al piano terra e il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage ad officina meccanica.

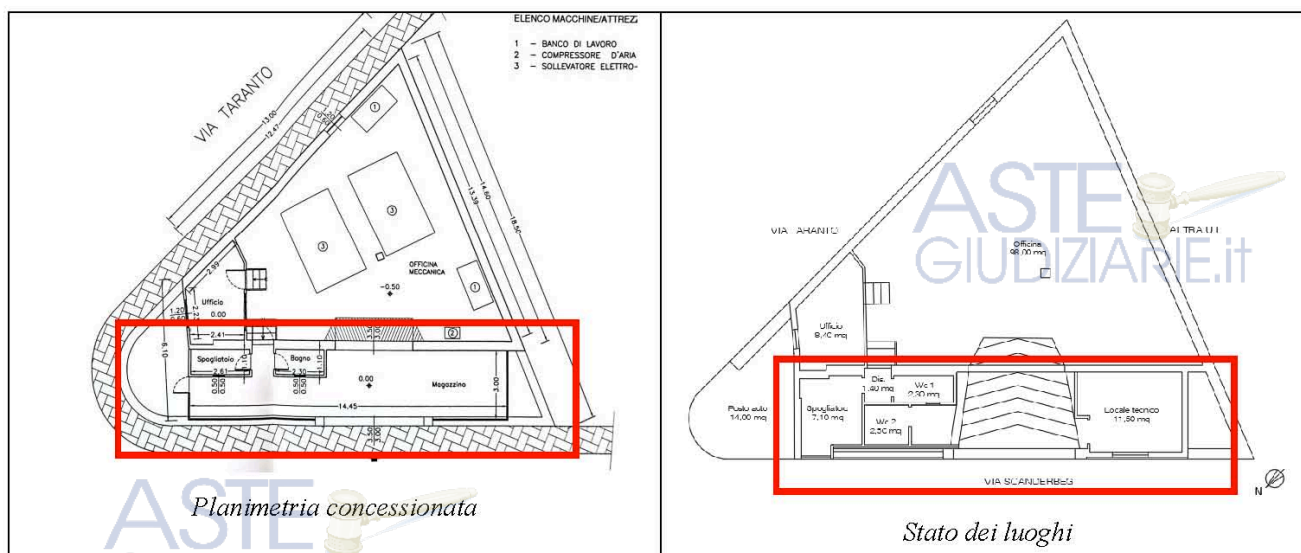
1.11. AGIBILITA'

L'immobile è dotato di Autorizzazione di Agibilità prot. n. 6788 del 28.12.2005.

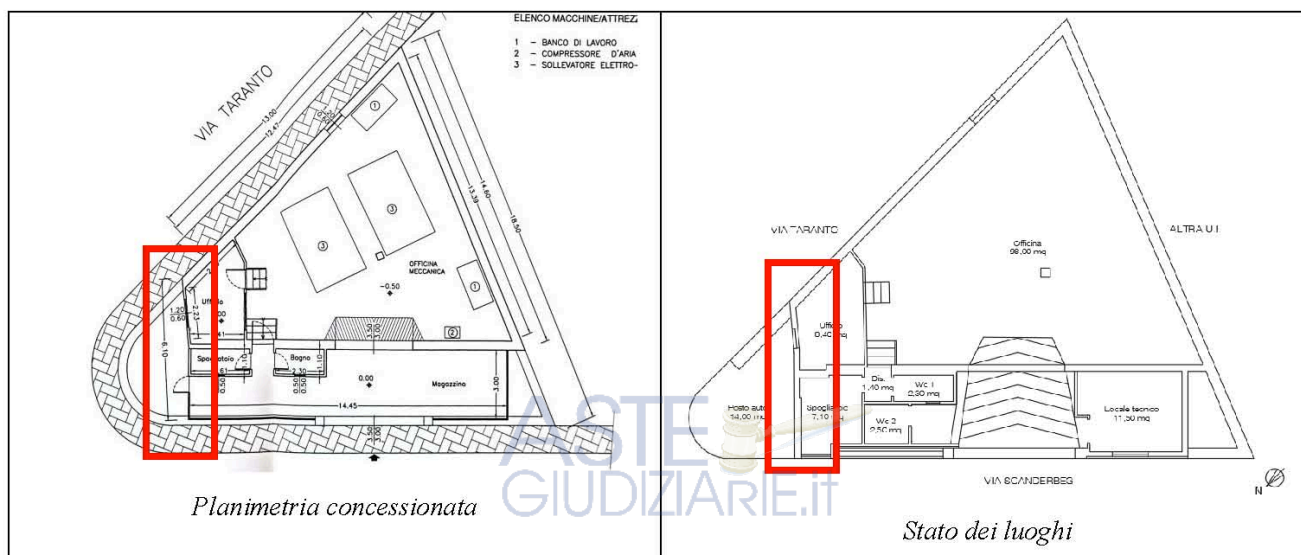
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni



B. Variazione del prospetto nord.



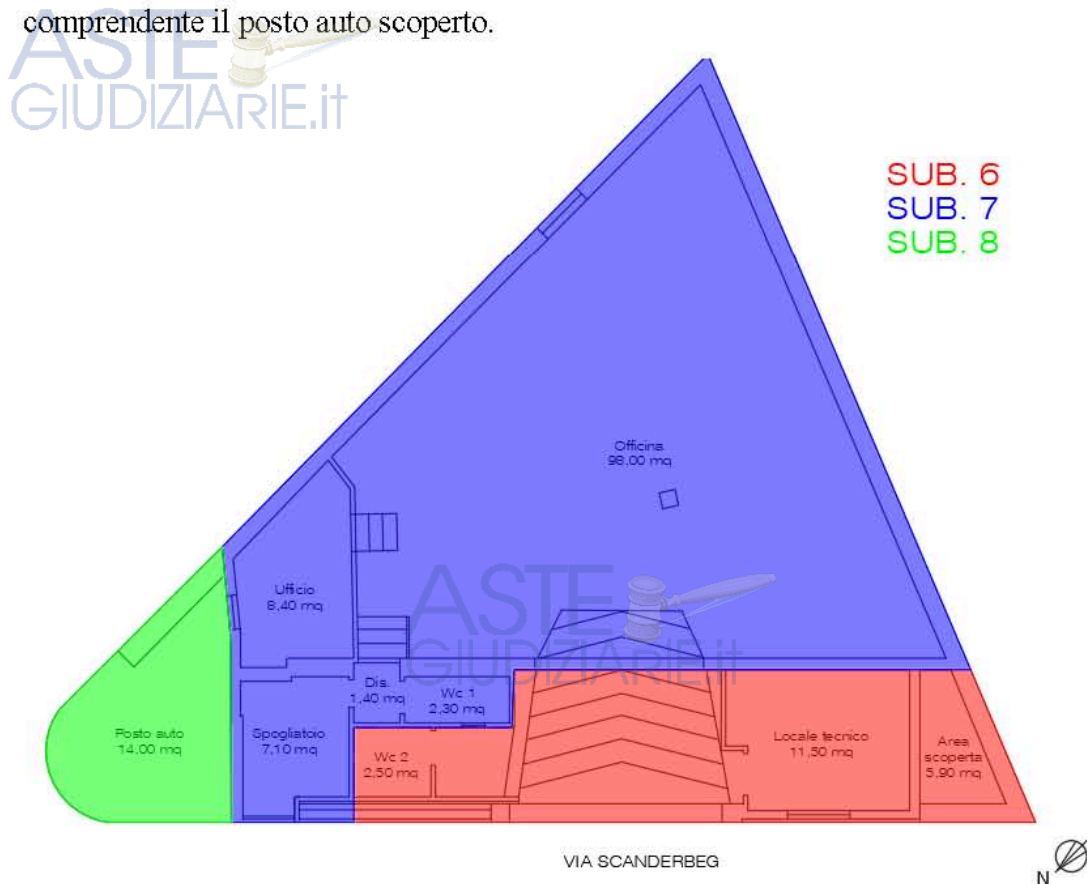
Si precisa che il bene in esame ricade, secondo il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), in zona soggetta al seguente vincolo: “6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali – Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto dei boschi”.

Le due difformità rilevate, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni e la variazione prospettica, rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria subordinati a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) secondo quanto previsto dall’art. 22 del DPR 380/2001. In assenza di titolo abilitativo, come nel caso di specie, tale difformità può essere regolarizzata applicando quanto esposto dall’art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, ovvero è possibile sanare l’illecito, previa verifica della doppia conformità e pagamento di una sanzione, mediante presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria, per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, sanzione e diritti di segreteria pari a circa € 2.500,00.

1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Per quel che concerne la situazione catastale del lotto in esame, si precisa che lo stesso risulta essere suddiviso in tre subalterni:

- Fig. 8, p.lla 1240, sub. 6, cat. C/1, classe 3, 15 mq, rendita € 160,36 – porzione di immobile comprendente la rampa di ingresso, il locale tecnico ed il wc;
- Fig. 8, p.lla 1240, sub. 7, cat. C/3, classe U, 114 mq, rendita € 141,30 – porzione di immobile comprendente l'officina, il wc, lo spogliatoio e l'ufficio;
- Fig. 8, p.lla 1240, sub. 8, cat. C/6, classe 2, 15 mq, rendita € 24,79 – porzione di immobile comprendente il posto auto scoperto.



Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato alcuna difformità catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 93/2023

20

1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 13 marzo 2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Giovanna Pignatelli	09.02.2006	10.02.2006	2379
Faggiano (TA) - Fg. 8, p.lla 1065 sub. 1 (ora fg. 8, p.lla 1240, subb. 6 – 7 – 8)						
Note: tramite atto di donazione per notar Giovanna Pignatelli del 09.02.2006, rep. n. 34165/8727, trascritto il 10.02.2006 ai nn. 3992/2379, il sig. ██████████ acquisiva dalla sig.ra ██████████ la piena proprietà, quale bene personale, dell'immobile al piano terra sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29 e censito catastalmente al fg. 8, p.lla 1065, sub. 1 (ora fg. 8, p.lla 1240, subb. 6 – 7 – 8).						

1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
7069	5285	13.03.2023	Pignoramento	██████████	██████████
Note: Pignoramento immobiliare a favore di ██████████ contro ██████████ per la piena proprietà, quale bene personale, dell'immobile al piano terra sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29 e censito catastalmente al fg. 8, p.lla 1240, subb. 6 – 7 – 8, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 06.03.2023.					

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 93/2023

21

Tabella 6: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
10134	2041	19.04.2010	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 300.000,00, totale € 600.000,00) per notar Chirizzi Luciana con atto del 15.04.2010 rep. n. 43659/12777, iscritta il 19.04.2010 ai nn. 10134/2041, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante piena proprietà dell'immobile al piano terra sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29 e censito catastalmente al fg. 8, p.lla 1240, subb. 6 – 7 – 8.

Tabella 7: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
24271	5155	10.09.2010	Ipoteca legale	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca legale derivante da ruoli emessa [REDACTED] il 07.09.2010, rep. n. 14851/100, iscritta il 10.09.2010 ai nn. 24271/5155 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la complessiva somma di € 68.867,50 (capitale € 34.433,75), gravante piena proprietà dell'immobile al piano terra sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29 e censito catastalmente al fg. 8, p.lla 1240, subb. 6 – 7 – 8.

Tabella 8: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
2692	303	07.02.2012	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 100.000,00, totale € 200.000,00) per notar Chirizzi Luciana con atto del 03.02.2012 rep. n. 44664/13637, iscritta il 07.02.2012 ai nn. 2692/303, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante piena proprietà dell'immobile al piano terra sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29 e censito catastalmente al fg. 8, p.lla 1240, subb. 6 – 7 – 8.

1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che:

- L'immobile non è parte integrante di un condominio;
- Non ci sono spese insolute a meno dell'utenza luce;
- Non vi sono cause riguardanti gli immobili in questione.

1.17. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era inutilizzato come officina meccanica ma nel possesso del sig. [REDACTED], esecutato.

1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile verrà determinato utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, del più probabile valore di mercato dei beni siti nella stessa zona e sulla scorta delle informazioni riportate sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario è stato determinato considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;

- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Al valore di mercato stimato viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile.

Tabella 9: Computazione superficie

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	170,10	100%	170,10
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze)	19,90	30%	5,97
Superficie commerciale			176,07

Tabella 10: Determinazione valore di mercato

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
320,00	€ 56 342,40	€ 2 500,00	€ 53 842,40	€ 2 692,12	€ 51 150,28

VALORE COMPLESSIVO: € 51.000,00

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un locale al piano terra adibito ad officina meccanica, con pertinenziale posto auto scoperto, sito in Faggiano (TA) alla Via Scanderbeg n. 29 e censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 8, p.lla 1240, sub. 6, cat. C/1, classe 3, 15 mq, rendita € 160,36; fg. 8, p.lla 1240, sub. 7, cat. C/3, classe U, 114 mq, rendita € 141,30; fg. 8, p.lla 1240, sub. 8, cat. C/6, classe 2, 15 mq, rendita € 24,79. L'immobile, confinante a nord ed est con Via Taranto, ad ovest con Via Scanderbeg e a sud con altra proprietà di cui al fg. 8 p.lla 1132, si compone di officina, locale tecnico, spogliatoio, ufficio e due wc, oltre ad una piccola area scoperta e ad un posto auto scoperto. La superficie utile complessiva è di 131,20 mq, mentre la superficie scoperta è di 19,90 mq. Il bene

versa in sufficienti condizioni di manutenzione, causate dall'inutilizzo e dalla presenza di danneggiamenti causati da fenomeni infiltrativi; è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

Il fabbricato residenziale di cui il locale è parte integrante è stato eretto antecedentemente al 01 settembre 1967, mentre la sopraelevazione è stata eseguita con Licenza di costruire rilasciata il 05.09.1973; con riferimento al piano terra è stata presentata una DIA ed un accertamento di conformità il 19.12.2005 con prot. 6659 e lo stesso risulta essere dotato di Autorizzazione di Agibilità prot. n. 6788 del 28.12.2005. Sono state riscontrate difformità urbanistiche il cui importo complessivo necessario per l'attività di sanatoria è pari a circa € 2.500,00, debitamente considerato nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità.

L'immobile è attualmente inutilizzato ma nel possesso dell'esecutato.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

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

Mottola, li 13 giugno 2023

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 93/2023

25