

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Ignazio Sossi nel procedimento di esecuzione immobiliare n°53/1996, promosso dal

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.,

contro



NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

<i>Elenco dei beni da pignoramento</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione bene</i>
53/1996	Appartamento subb.1 e 2 del fabbricato lotto 36, con annessa autorimessa subb.11-12-13-1-15-16-17 al piano interrato.

Note

- \* L'abitazione al piano rialzato attualmente è costituita dalla fusione delle due unità immobiliari adiacenti, già censite ai subb.1 e 2.
- \* Dalla soppressione e fusione in uno delle sei autorimesse al piano seminterrato, originariamente censite con i subb. 12-13-14-15-16-17 della p.lla 246, è stata ricavata un'ampia superficie ad uso non abitativo intercomunicante con l'abitazione sovrastante.
- \* Dal locale per ricovero autovettura si accede all'anzidetta pertinenza ad uso non abitativo.
- \* Poichè l'intero immobile catastalmente risultava costituito da due abitazioni a piano rialzato e da box e cantine al seminterrato e trattandosi in effetti allo stato di fatto di una sola abitazione ricavata dalla fusione di due unità immobiliari a piano terra, resa intercomunicante con il seminterrato trasformato in pertinenza ad uso non abitativo, si è dovuto necessariamente procedere ad accatastare l'immobile in una unica unità immobiliare.

Per poter procedere all'accatastamento è stato necessario dapprima inserire in mappa il fabbricato con pratica di Pregeo n.21520 del 25.03.2019 e di seguito procedere all'allineamento mappa perchè gli immobili al piano interrato erano inspiegabilmente allibrati con una particella diversa da quella del piano sovrastante.

La fusione catastale dell'abitazione tra piano terra e interrato è avvenuta tramite redazione di Docfa per variazione n.TA 0023473 del 03.04.2019 a seguito della quale l'u-

nità immobiliare è stata censita al foglio 256, p.lla 196 sub.31, cat. A/2, classe 2, vani 15,5, R.C. € 1.681,07.

\* In merito alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale formulata dallo scrivente il 20.10.2018, motivata da un'eventuale proposta di modifica del piano di lottizzazione commissionata dal Dirigente dell'U.T.C. ad un professionista esterno, si puntualizza che tale incarico attualmente è stato limitato alle aree della Taranto "2".

### ***LOTTO "unico"***

PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE SU DUE LIVELLI, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO, E DEL BOX PER RICOVERO AUTOVETTURA A PIANO SEMINTERRATO, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO IN TARANTO ALLA VIA SFORZA N.6, LOTTO 36.

**Caratteristiche della zona:** Il bene è ubicato in zona periferica ad alta densità abitativa e commerciale dell'abitato di Taranto.

**Fabbricato:** L'immobile è parte di un comprensorio edilizio costituito da due fabbricati ad uso abitativo, attrezzato con viabilità interna, parcheggi ed aree sistemate a verde alberato.

L'edificio di cui è quota parte l'abitazione è prospiciente la via pubblica. Tale stabile, composto da interrato e tre piani fuori terra, trovasi in discreto stato di conservazione ed è esteticamente ben rifinito.

Al box per ricovero autovettura si giunge da via Sforza percorrendo una rampa carrabile, al cui accesso è installata una cancellata azionabile da comando a distanza.

**Unità immobiliare:** Trattasi di una abitazione che si sviluppa su due livelli intercomunicanti, piano terra e seminterrato, alla quale è annesso un box per auto al piano seminterrato, reso indebitamente intercomunicante con la pertinenza dell'interrato.

Il piano terra è composto da ampio ingresso-salone-sala da pranzo, impreziosito da colonnato con capitelli intarsiati e da un camino a legna rivestito in pietra da taglio, quattro vani, cucina, quattro bagni, oltre a due porticati ed area scoperta pavimentata.

Il piano interrato è costituito da ampio ambiente adibibile a locale di sgombero, stireria, lavanderia, bagno, disimpegno e due ripostiglii, uno dei quali ricavato nel sottoscala.

Il box auto è l'ultimo in fondo a destra del corridoio di manovra posto a sinistra scendendo dalla rampa carrabile.

**Materiali ed impianti:** Le opere di finitura realizzate sono di buona qualità. Il piano terra è pavimentato con parquet, il pavimento del piano interrato è in cotto tipo fio-

rentino. Tutte le pareti ed i pavimenti dei bagni e del bucataio sono rivestiti con mattonelle di ceramica. Alcuni sanitari non sono installati. La cucina è pavimentata con piastrelle in cotto ed ha pareti rivestite con mattonelle di ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio laccato, corredati di tapparelle in P.V.C.. ad avvolgimento elettrico. I portoncini di ingresso sono del tipo blindato. L'immobile è privo degli infissi interni.

L'impianto idrico e quello fognario sono allacciati alle reti pubbliche. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'abitazione è dotata inoltre di impianto di citofonia interna, di videocitofono esterno e di allarme sia volumetrico che perimetrale.

La porta di accesso al box è metallica ad apertura basculante, mentre la porta che mette in comunicazione il box con la pertinenza al seminterrato è del tipo blindato.

Gli impianti sono tutti soltanto predisposti. Non sono installati gli apparecchi sanitari e le ringhiere delle scale che conducono al seminterrato. Le pareti ed i soffitti sono solamente intonacati.

**Stato manutentivo:** L'abitazione, essendo in stato di abbandono da lungo tempo, versa in mediocre stato di conservazione a causa dell'assoluta assenza di manutenzione. Il parquet è parzialmente divelto. In due stanze si è avuto il parziale distacco dell'intonaco del soffitto. Al piano interrato sono presenti efflorescenze saline lungo le fughe del pavimento.

#### **Estensione**

Superficie utile piano terra: mq.224,00 circa.

Superficie coperta piano terra: mq.261,00 circa

Superficie utile piano seminterrato: mq.175,00 circa.

Superficie coperta seminterrato: mq.207,00 circa

Superficie porticati: mq.65,00 circa.

Superficie scoperta di pertinenza: Mq.100,00 circa

Superficie box: mq.23,00 circa.

#### **Nota**

***Dalla vendita è esclusa la porzione di terreno esteso circa mq.400,00, avente conformazione pressoché triangolare, localizzata lungo il fronte Nord del fabbricato.***

**Situazione amministrativa-urbanistica:** Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.110 del 26.04.1989.

Rispetto a quanto autorizzato risultano le seguenti difformità:

- al piano rialzato fusione in una delle due unità immobiliari attigue e diversa distribuzione degli spazi interni;
- al seminterrato in luogo di alcuni box per ricovero autovettura e della relativa area di manovra, è stata realizzata un'ampia superficie adibita a locali di sgombero, lavanderia, stireria e varie, intercomunicante con la sovrastante abitazione. Poichè il rapporto tra illuminazione ed area di destinazione diretta e superficie utile è inferiore ai parametri previsti dal regolamento edilizio locale, tale predetta pertinenza non è assolutamente qualificabile ad uso abitativo;
- l'intero piano seminterrato è stato realizzato di altezza maggiore di cm.50 rispetto a quella autorizzata con la Concessione Edilizia. Da tale maggiore altezza è scaturita una maggiore volumetria rispetto all'assentita.

### Note

Lo scrivente ritiene opportuno rendere edotto chi ha interesse all'acquisto che è in corso un contenzioso tra il Comune di Taranto il quale contesta al costruttore [REDACTED], nello specifico al curatore del Fallimento [REDACTED] oltre alle difformità edilizie innanzi citate ed altre discordanze di minore rilevanza, sostanziali inadempienze rispetto a quanto convenuto con il piano di lottizzazione.

Tale controversia amministrativa, sommariamente, ha avuto il decorso come in appresso esplicitato.

In data 03.03.1983 per l'intero compendio immobiliare è stata presentata istanza, protocollo n.518, di variante in corso d'opera per diversa disposizione e destinazione degli spazi interni che lasciava inalterati i parametri edilizi con i quali il progetto fu approvato dalla Commissione Edilizia.

La Concessione Edilizia in variante non fu rilasciata perchè non fu prodotta la documentazione integrativa richiesta dall'Ente civico finalizzata a verificare se le opere di urbanizzazione realizzate coincidevano con quelle indicate nella convenzione stipulata con l'Amministrazione con atto del 27.05.1982.

Il 29.12.2008 l'Amministrazione verificava l'esistenza di una serie di opere edilizie abusive quali: modifica alle recinzioni, realizzazione di una sede stradale non prevista, mutamento in parcheggio all'aperto di un'area destinata a verde pubblico da cedere al Comune, recinzione di un'area destinata a verde pubblico estesa mq.400 circa, esecuzione in altro loco, occupando una zona di area a verde, della rampa di accesso al piano interrato, trasformazione, per quanto riguarda l'immobile attualmente sottoposto ad esecuzione immobiliare, di alcuni box auto e/o cantine al piano interrato in

spazio adibito ad uso abitativo intercomunicante con l'alloggio sovrastante, fusione di due unità immobiliari al piano terra in un unico appartamento.

A seguito di tali difformità edilizie il Dirigente della Direzione Urbanistica - Edilità in data 26.08.2009, prot.n.46 R.G., ha emesso ingiunzione per eseguire entro giorni novanta la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello stato dei luoghi.

A tale ordinanza il fallimento dell'Impresa [REDACTED] ha fatto ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Puglia.

Poichè il TAR della Puglia ha respinto il precitato ricorso, il Fallimento dell'Impresa [REDACTED] il 09.03.2010 ha proposto appello al Consiglio di Stato avverso la sentenza emessa dal TAR della Puglia.

Il Consiglio di Stato non si è ancora pronunciato in merito al predetto ricorso.

#### **Previsione di sanabilità**

Trattandosi di procedimento di esecuzione immobiliare e ricorrendo le condizioni dell'art.40, comma sesto, ex L.47/85, e successiva L.724/1994, le predette illiceità edilizie inerenti gli immobili staggiti, quali fusione di due unita immobiliari, cambio di destinazione d'uso del seminterrato da box a pertinenza ad uso non abitativo e lieve maggiore altezza utile del seminterrato medesimo, sono condonabili con versamento attualmente presumibile a titolo di oblazione ammontante a circa € 18.500,00, oltre gli oneri concessori e quant'altro sarà determinato dall'Ente Civico per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

#### **Nota**

**In questa sede è stata rappresentata la situazione giuridica degli immobili per quanto sia stato possibile desumere sulla base degli atti comunali e di quant'altro deducibile dalla documentazione in possesso dello scrivente.**

**L'acquisto all'asta del bene avviene sempre "a rischio e pericolo del compratore, ex art 1488 c.c., e pertanto nel caso specifico è opportuno che chi ha interesse all'acquisto approfondisca preventivamente lo stato ed il grado di legittimità e di sanabilità e/o condonabilità degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.**

**Restano comunque anche a carico dell'acquirente, oltre che l'onere per realizzare la recinzione del piano terra del fabbricato in conformità a quanto rappresentato dagli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo alla edificazione del complesso immobiliare, la quota condominiale per effettuare, all'esito definitivo della controversia in corso tra Fallimento [REDACTED] e Comune di Taranto, tutto quanto eventualmente si dovrà attuare per adempiere alle prescrizioni di progetto inerenti il piano di lottizzazione e varie.**

**Abitabilità:** per l'immobile di cui trattasi, così come per tutte le altre abitazioni costituenti il comprensorio edilizio, non potrà essere rilasciata l'attestazione di agibilità finché non sarà appianata la controversia in corso, con particolare riferimento alla regolarizzazione del piano di lottizzazione e comunque anche all'esito della pronuncia del Consiglio di Stato in merito alla diatriba tra il Comune di Taranto ed il Fallimento di [REDACTED]

**Confini:** L'abitazione confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con area condominiale.

<b>Catasto fabbricati</b>							
Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Consist. catasta-	Rendita
256	196	31	A/2	2°	Vani	mq.494	€ 1.68107
256	196	16	C/6	4°	Mq.24	Mq.24	€ 140,06
In ditta: [REDACTED]							
<b>Iscrizioni</b>							
N.r.p	Data	Tipo	A favore			Contro	
2014	3.12.86	Ipoteca volontaria	Credito fond. Monte dei Paschi Siena			[REDACTED]	
<b>Trascrizioni</b>							
N.r.p	Data	Tipo	A favore			Contro	
4207	14.4.94	Citazione	[REDACTED]			[REDACTED]	
2977	23.2.95	Decreto di ammissione a concordato preventivo	Concordato preventivo con cessione dei beni di [REDACTED]			[REDACTED]	
11938	15.9.95	Sentenza di fallimento	[REDACTED]			[REDACTED]	
2970	13.3.96	Pignoramento	Banca Monte dei Paschi di Siena			[REDACTED]	
<b>Diritti reali</b>							
Diritto proprietà	Quota	Provenienza			Data	Data trascr	N° trascr
Proprietà	1/1	Acquisto per notaio Pirro del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato			8.5.80	9.5.80	7151
<b>Stato di possesso</b>							
L'immobile è nella disponibilità del curatore del fallimento di [REDACTED]							
<b>Documentazione allegata/verificata</b>							
Atto prov.	Vis. cat	Planim.	Estratto atto di matrimonio.				
Si	Si	Si	Si: il fallito era in regime di separazione patrimoniale.				

**Nota in merito alla titolarità dell'esecutato relativamente alla proprietà dell'immobile pignorato, con riscontro dalla documentazione prodotta in atti.**

Originalmente l'immobile era di piena proprietà del debitore, essendo stato da questi edificato su suolo pervenutogli, quando era in regime di separazione patrimoniale, con atto per Notaio Pirro dell'08.05.1980, trascritto a Taranto il 09.05.1980 al n.7151. Alla data di trascrizione del pignoramento, 13.03.1996, il bene era ricaduto nell'attivo della massa immobiliare acquisita dal fallimento di ██████████

**Determinazione del valore**

Trattandosi di un immobile inserito in un complesso residenziale di pregio, ottimamente curato nei particolari, in considerazione che alcune opere di finitura non sono state ultimante, quali la fornitura in opera degli infissi interni ed altro, e che la pregressa assenza di manutenzione ha comportato un degrado del pavimento in parquet e delle altre opere di finiture interna ed esterne, tenuto altresì in debito conto dell'assenza della garanzia e dei vizi del bene e che restano a carico dell'acquirente gli oneri per regolarizzare gli illeciti edilizi, nonché la quota condominiale per quanto eventualmente si dovrà attuare per adempiere alle prescrizioni di progetto inerenti il piano di lottizzazione e varie e di, conseguenza, per l'ottenimento della certificazione di agibilità, verificato che i valori unitari attuali di mercato per metro quadrato, determinati con il criterio di stima comparativo, sono € 750,00 per l'abitazione a piano terra, € 400,00 per le pertinenze ad uso non abitativo al piano interrato, e € 300,00 per il box, rapportando ai coefficienti riduttivi le pertinenze costituite da porticato ed area scoperta pavimentata, il valore commerciale dell'immobile, a corpo e non a misura e per quanto in effetti è, con tutte le accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova, nulla escluso od eccettuato, è il seguente:

-abitazione: $[(261,00 + (65,00 \times 0,40) + (100,00 \times 0,20)] \times € 750,00 =$	€ 230.250,00
-seminterrato: $[(207,00 \times 0,50) \times € 400,00] =$	€ 41.400,00
-box: $[(23,00 \times € 300,00)] =$	€ 6.900,00

Totale valore di stima **€ 278.550, 00**

Taranto 03 aprile 2019

L'esperto

geom. Ignazio Sossi

Allegati:

- N.2 consultazioni catastali storiche per immobile;
- N.2 planimetrie catastali.
- pratica di DOCFA per fusione;
- pratica di PREGEO per inserimento tipo mappale;
- rilievo fotografico;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili;
- ordinanza di demolizione n.46 Reg. Gen. del 26.08.2009.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

