

10

TRIBUNALE DI TARANTO



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA STIMA DEGLI
IMMOBILI COMPRESI NELL'EREDITA' GIACENTE DEL SIG.

[REDACTED] [REDACTED] DECEDUTO IN TARANTO IL 14.08.2021.

R.G. N. 2906/2021 V.G.

GROTTAGLIE, 27.05.2022

IL C.T.U.

Geom. Antonio Santoro



STUDIO TECNICO Geom. Antonio SANTORO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ILL.MO SIGNOR GIUDICE, DOTT. [REDACTED]

premesse:

- che, con provvedimento del 14.12.2021, V.S. conferiva incarico allo scrivente per la stima degli immobili facenti parte dell'eredità giacente del sig. [REDACTED] deceduto in Taranto il 14.08.2021, e per verificarne la regolarità urbanistica;
- che di tale conferimento lo scrivente ne aveva notizia dal dott. [REDACTED] [REDACTED] curatore dell'eredità giacente;
- che il 22 gennaio scorso lo scrivente eseguiva, in presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] (figlio del de-cuius), un primo monitoraggio degli immobili oggetto di stima;
- che, esaminata la documentazione consegnatagli dal suddetto [REDACTED] [REDACTED] si rendeva necessario, per la verifica della regolarità urbanistica dei fabbricati, estrarre le copie dei vari titoli abilitativi dall'Ufficio Tecnico del comune di Taranto;
- che in relazione alle pratiche di sanatoria edilizia pendenti su due immobili, si rendeva necessario fare richiesta di accesso agli atti per appurare l'entità delle somme ancora da versare a titolo di oblazione ed oneri concessori e la completezza o meno della documentazione già presentata;
- che in relazione a tre terreni facenti parte dell'eredità giacente, si rendeva necessario fare richiesta dei relativi certificati di destinazione urbanistica;
- che si rendeva necessario richiedere le copie di due atti pubblici, non presenti nella documentazione fornita dal sig. [REDACTED] presso l'archivio notarile di Taranto;
- che il giorno 01.04.2022, in presenza del dr [REDACTED] lo scrivente eseguiva altro sopralluogo presso i box e le rispettive aree pertinenziali, siti sulla via per Metaponto, e presso il capannone in via San Brunone, nel corso del quale effettuava rilievi planimetrici e fotografici;
- che il lungo tempo trascorso dal momento in cui lo scrivente ha ricevuto l'incarico al momento del deposito della presente consulenza è dipeso essenzialmente dai lunghi tempi di attesa imposti dalla burocrazia per ottenere i certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni e per l'individuazione e le copie dei titoli abilitativi dei vari immobili urbani;

- che, infine, molto altro tempo è intercorso in attesa di riscontro alla pec inviata al comune di Taranto, ufficio condono, in data 07.04.22, alla quale lo scrivente ha avuto risposta, via email, soltanto il successivo 26 maggio, a distanza di ben 49 giorni dalla sua richiesta (al proposito si tiene a precisare che, nel momento in cui la presente relazione era già interamente stesa e pronta per essere depositata, in fase di ultimo controllo della stessa e della allegata documentazione, constatata la notevole vicinanza del capannone di via San Brunone 75 al cimitero di Taranto, forse per un esagerato eccesso di zelo, sono sorti forti dubbi sulla procedibilità della domanda di sanatoria relativa a detto immobile, dubbi che lo scrivente ha voluto dissipare mediante la richiesta di cui sopra; la risposta ha confermato quanto sospettato e, ciò, ha conseguentemente implicato una diversa valutazione del cespite in questione);

tutto ciò premesso, eseguiti tutti i necessari accertamenti e reperita tutta la necessaria documentazione, lo scrivente redige la seguente

CONSULENZA TECNICA

Si premette che tutti gli immobili di seguito descritti (eccezion fatta per il piccolo terreno agricolo, in appresso indicato al punto "5)", che era di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] erano di proprietà comune indivisa dei coniugi [REDACTED] (uniti in matrimonio in data 25.02.65) e che, successivamente, in seguito alla separazione consensuale, omologata dal Tribunale Ordinario di Taranto in data 19.03.2019, sono stati attribuiti interamente al sig. [REDACTED]

Gli immobili ricadenti nell'eredità giacente del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] e deceduto in Taranto il 14.08.2021, sono i seguenti:

1) DIECI BOX AUTORIMESSA/DEPOSITO IN TARANTO ALLA VIA PER METAPONTO N. 158.

Si tratta della piena proprietà di dieci box autorimessa/deposito, ciascuno formato da un monolocale e da un'annessa area scoperta pertinenziale adibita al parcheggio di autotreni, tutti ubicati in Taranto alla contrada "Cappiello", nell'ambito di un'area privata con accesso da via per Metaponto n. 158 (indicata anche come "piazzale Jonico"), distinta nel catasto terreni al

foglio 199, particella 66 (si tratta di un grande piazzale asfaltato sul quale sono allocati 66 posti per il parcheggio di autotreni e, perimetralmente, 66 box autorimessa/deposito, per lo più usati dall'autotrasportatore per parcheggiare la sua auto e per custodire le attrezzature necessarie per la manutenzione dei mezzi).

Si precisa che il valore di questi immobili non è espresso tanto dal locale "box" quanto dalla superficie ad esso annessa, utilizzata per il parcheggio degli autotreni e collocata nell'ambito di una vasta area custodita; infatti, i box, l'uno affianco all'altro, con altezza netta interna di circa metri 2,50, sono rappresentati da costruzioni di tipo molto economico, delimitati da murature in conci di tufo dello spessore di cm 20 e con copertura precaria, costituita prevalentemente da pannelli sandwich coibentati sormontati da pannelli in lamiera grecata.

I dieci box sono così individuati:

1/A) BOX sub. 2, ad uso autorimessa, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 2,80 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 13,44, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreni, della superficie di circa mq 70; gode di una ubicazione favorevole in quanto rappresenta il primo box e il primo posto autotreno della lunga stecca di box e di posti autotreno presenti nell'ambito del piazzale Jonico, molto vicini alla guardiola del personale di vigilanza;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 2**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 15, sup. catastale mq 19, rendita euro 75,14;

rifiniture e stato di manutenzione: è pavimentato con piastrelle in ceramica 30 x 30, è intonacato e dispone di impianto elettrico e di portone di accesso in metallo, a due ante; la copertura è costituita da pannelli sandwich coibentati, sormontati da pannelli in lamiera grecata; è in buone condizioni di manutenzione;

confini – ad est e a sud con corsia di accesso e di manovra, a nord con box sub. 3 di proprietà [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita notar [REDACTED] [REDACTED] del 27.01.2017 registrato a Taranto il 16.02.17 al n. 2378 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto in data 07.12.2000, Reg. Cond. 2067/C;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente utilizzato, come deposito, dalle sorelle [REDACTED] [REDACTED] senza contratto e per un canone mensile di euro 50,00;

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (euro settemila/00), a condizione che le attuali conduttrici lo riconsegnino libero e sgombero al momento in cui gliene sarà fatta richiesta, come hanno verbalmente dichiarato di essere disposte a fare al momento del sopralluogo espletato dallo scrivente.

1/B) BOX sub. 14, ad uso autorimessa, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,05 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 19,44, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 14**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 21, sup. catastale mq 24, rendita euro 105,20;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, intonaco ad una mano con sovrastante pitturazione, impianto elettrico, portone d'accesso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l'uno sovrastante all'altro; presenta umidità ascendente alla base delle murature perimetrali; lo stato di manutenzione può definirsi mediocre;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 13 di proprietà [REDACTED] e a nord con box sub. 15 di proprietà dello stesso [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 27.01.2017 registrato a Taranto il 16.02.17 al n. 2378 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto in data 07.12.2000, Reg. Cond. 2067/C;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – risulta libero e sgombero da persone e da cose; non risulta ceduto in locazione;

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (euro settemila/00).

1/C) BOX sub. 15, ad uso deposito, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 19,20, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali – è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 15**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/2 di classe 2[^], consistenza mq 76, sup. catastale mq 91, rendita euro 223,73;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione (in pessime condizioni) costituita da piastrelle in ceramica, intonaco ad una mano con sovrastante pitturazione, impianto elettrico, portone d'accesso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l'uno sovrastante all'altro; presenza di umidità ascendente alla base dei muri perimetrali; lo stato di manutenzione può definirsi mediocre;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 14 e a nord con box sub. 16, entrambi di proprietà dello stesso [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] [REDACTED] del 04.06.2015 registrato a Taranto il 26.06.15 al n. 8050 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00;

titolo abilitativo – permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Taranto il 28.05.2015, n. 115/C, prat. n. 1352 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – libero e sgombero da persone e da cose; non risulta ceduto in locazione;

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (euro settemila/00).

1/D) BOX sub. 16, ad uso deposito, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie effettiva di circa mq 19,20, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreni, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 16**, contrada “Cappiello”, pianto terra, categoria C/2 di classe 2[^], consistenza mq 76, sup. catastale mq 90, rendita euro 223,73;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, intonaco ad una mano con sovrastante pitturazione, impianto elettrico, portone d’accesso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l’uno sovrastante all’altro; presenza di umidità ascendente alla base dei muri perimetrali; lo stato di manutenzione può definirsi mediocre;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 15 e a nord con box sub. 17, entrambi di proprietà dello stesso [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 04.06.2015 registrato a Taranto il 26.06.15 al n. 8050 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00;

titolo abilitativo – permesso di costruire in sanatoria n. 115/C del 28.05.2015, Prat. N. 1352 D/1, rilasciato dal comune di Taranto;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – al momento del sopralluogo si riscontrava la presenza di una moto [REDACTED] e di un serbatoio in pvc; non risulta ceduto in locazione o in possesso di terzi;

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (euro settemila/00).

1/E) BOX sub. 17, ad uso deposito, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 19,20 con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 17**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/2 di classe 2[^], consistenza mq 76, sup. catastale mq 92, rendita euro 223,73;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, pareti e soffitto intonacati al civile, impianto elettrico, infisso d'ingresso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l'uno sovrastante all'altro; il box è in buono stato di manutenzione;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 16 e a nord con box sub. 18, entrambi di proprietà dello stesso [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED]

[REDACTED] del 04.06.2015 registrato a Taranto il 26.06.15 al n. 8050 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00;

titolo abilitativo – permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Taranto il 28.05.2015, n. 115/C, prat. n. 1352 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – in esso trovasi parcheggiata l'auto che era di proprietà del sig. [REDACTED]

valore di mercato stimato – euro 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

1/F) BOX sub. 18, ad uso autorimessa, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie effettiva di circa mq 19,20, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali – è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 18**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 21, sup. catastale mq 25, rendita euro 105,20;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, pareti intonacate con prima e seconda mano, basculante d'accesso in metallo, dotato di impianto elettrico; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l'uno sovrastante all'altro; lo stato di manutenzione può definirsi buono;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 17 e a nord con box sub. 75, entrambi di proprietà dello stesso [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED]

[REDACTED] del 06.11.2014 registrato a Taranto il 26.11.14 al n. 14304 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00;

titolo abilitativo – permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Taranto il 10.10.2014, n. 185, prat. n. 718 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente utilizzato, senza contratto, dal sig. [REDACTED] [REDACTED] che, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di essere colui il quale esegua le manutenzioni degli autotreni del sig. [REDACTED] [REDACTED]

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (settemila/00).

1/G) BOX sub. 40, ad uso autorimessa, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 3,05 e quindi della superficie effettiva di circa mq 14,64, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 60;

dati catastali – è riportato nel N.C.E.U. di Taranto del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 40**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 16, sup. catastale mq 20, rendita euro 80,15;

rifiniture e stato di manutenzione - pavimentazione costituita da massetto di cemento, una mano di intonaco, privo di impianto elettrico, portone d'accesso in metallo a due ante; la copertura è costituita da pannelli sandwich coibentati e da sovrastante lamiera grecata, presenza di umidità ascendente alla base dei muri perimetrali; lo stato di manutenzione può definirsi quasi scadente;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 39, a nord con box sub. 41 di prop. [REDACTED] ed altri;

provenienza – pervenuta ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione dei beni, con atto di compravendita notar [REDACTED] [REDACTED] del 26.03.1987 registrato a Taranto il 10.04.87 al n. 5001, per un prezzo dichiarato di lire 5.000.000;

titolo abilitativo – risulta presentata domanda di sanatoria ex legge 47/85 allegata in copia conforme all'originale all'atto di compravendita di provenienza, dalla quale si evince che l'oblazione è stata interamente versata;

regolarità urbanistica ed edilizia – da indagini espletate direttamente presso l'ufficio condono del comune di Taranto è emerso che per il conseguimento del permesso di costruire in sanatoria occorre perfezionare la pratica integrandola con la prova dell'avvenuto accatastamento, perizia asseverata, istanza di voltura, titolo di proprietà, relazione tecnica descrittiva; per tale incombenza si prevede una spesa complessiva di circa euro 700,00 comprensiva delle spese per i diritti di segreteria per la voltura e per il ritiro del permesso di costruire in sanatoria, quantificabili in circa euro 100,00;

regolarità catastale: la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – non risulta essere concesso in locazione sebbene all'interno risulta parcheggiata un'automobile di tale [REDACTED] pare, sotto forma di cortesia personale;

valore di mercato stimato tenuto conto dei costi necessari per il ritiro del permesso di costruire in sanatoria – euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).

1/H) BOX sub. 64, catastalmente classificato come autorimessa ma attualmente adibito ad uso ufficio, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 2,45 e quindi della superficie effettiva di circa mq 11,76, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 64**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 13, sup. catastale mq 13, rendita euro 65,13;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, pareti intonacate al civile, infissi esterni (porta e finestra) in

STUDIO TECNICO GEOM. ANTONIO SANTORO – [REDACTED]

anticorodal, impianto elettrico, copertura con solaio in cemento armato sormontato da pannelli in lamiera grecata;

confini – a nord con corsia di accesso e di manovra, ad est con box sub. 63 e ad ovest con box sub. 65;

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 25.07.2017 registrato a Taranto il 27.07.17 al n. 11615 IT, per un prezzo dichiarato di euro 5.000,00;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto in data 16.04.2003, n. 9906/C;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente utilizzato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] figlio del defunto [REDACTED]

valore di mercato stimato – euro 6.000,00 (euro seimila/00).

1/I) BOX sub. 75 ex sub 19, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 19,20, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali – è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 75** (ex subb. 67 e 68 ex sub. 19), contrada "Cappiello", pianto terra, categoria D/8, rendita euro 176,00;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, pareti e soffitto intonacati al civile, impianto elettrico ben strutturato ed accessoriato, infisso d'ingresso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiere grecate, l'uno sovrastante all'altro; il box è in buono stato di manutenzione;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 18 di proprietà dello stesso [REDACTED] e a nord con box sub. 20, di proprietà [REDACTED];

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 04.08.2015 registrato a Taranto il 05.08.15 al n. 10426 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto il 18.10.2000, n. 2438/C, prat. n. 1356 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo - è attualmente utilizzato, senza contratto, dal sig. [REDACTED] che, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di essere colui il quale eseguiva le manutenzioni degli autotreni del sig. [REDACTED]

valore di mercato stimato – euro 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

1/L) BOX sub. 76 ex sub 27, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 3,00 e quindi della superficie effettiva di circa mq 14,40, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreni, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 76** (ex subb. 69 e 70 ex sub. 27), contrada "Cappiello", pianto terra, categoria D/8, rendita euro 148,00;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, pareti intonacate con prima e seconda mano, portone d'ingresso in metallo a due ante, copertura costituita da pannelli sandwich coibentati e da sovrastante lamiera grecata; presenza di umidità ascendente alla base dei muri perimetrali; è in discrete condizioni di manutenzione;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 25 di proprietà [REDACTED] a nord con box sub. 27;

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] [REDACTED] del 04.08.2015 registrato a Taranto il 05.08.15 al n. 10426 IT, per un prezzo dichiarato di euro 4.500,00;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto in data 18.10.2000, n. 2438/C, prat. n. 1356 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente utilizzato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] figlio del defunto [REDACTED]

valore di mercato stimato – euro 6.000,00 (euro seimila/00).

2) LOCALE COMMERCIALE IN TARANTO ALLA VIA LEOPARDI N. 67/B (RIONE TAMBURI), PIANO TERRA.

Descrizione e confini: la piena proprietà del locale commerciale in Taranto, zona Tamburi, alla via Giacomo Leopardi n. 67/B, piano terra, composto da un vano prospiciente la strada e da altro vano, antibagno e bagno prospicienti il cortile interno condominiale, della superficie netta complessiva di circa mq 59; confina a sud con via Leopardi, ad est con vano scala condominiale e a nord con cortile condominiale (vedi allegata planimetria).

Rifiniture e stato di manutenzione – Le rifiniture, di tipo economico, non sono quelle originali e risalgono verosimilmente ad una ristrutturazione eseguita negli anni 80; il locale dispone di vetrata di accesso in anticorodal e saracinesca metallica su via Leopardi e di porta di accesso secondario che si apre dal vano scala condominiale, pavimentazione costituita da mattoni in ceramica 30 x 30, antibagno e bagno, dotato di vaso e lavandino, impianto elettrico apparentemente a norma; è sprovvisto di impianto di

riscaldamento; si riscontra un inconveniente piuttosto serio costituito dalla cospicua presenza di umidità ascendente su tutte le pareti perimetrali, inconveniente che ha posto in essere processi di distacco dell'intonaco e di sfarinamento della tinteggiatura, al quale non è possibile ovviare se non con costosi interventi di risanamento.

Questa situazione, molto penalizzante, determina una condizione di conservazione e di manutenzione che può definirsi scadente.

Provenienza: pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita notar [REDACTED] del 02.12.2010, registrato a Taranto il 14.12.2010 al n. 19610 IT, per il prezzo dichiarato di euro 30.000,00.

Dati Catastali: figura nel N.C.E.U. del comune di Taranto al foglio 203, particella 3141, subalterno 11, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq 49, superficie catastale mq 62, rendita euro 614,95;

Regolarità catastale – occorre aggiornare la planimetria catastale, non corrispondente allo stato dei luoghi, con una spesa prevedibile complessiva di circa euro 450,00.

Titolo abilitativo - Il locale in questione fa parte di un palazzo composto da piano terra e quattro piani superiori, costruito in base ad autorizzazioni rilasciate dal sindaco di Taranto rispettivamente in data 03.08.1956 e in data 26.03.1958 (quest'ultima per la sopraelevazione al quarto piano).

Agibilità – Il palazzo dispone di dichiarazione di abitabilità rilasciata dal comune di Taranto in data 01.09.1958, n. 538; si ritiene che per il locale in questione, difforme rispetto ai grafici del relativo titolo abilitativo, vada richiesta nuova agibilità.

Regolarità urbanistica ed edilizia – rispetto ai grafici di cui al suddetto titolo abilitativo (aut. del 03.08.56), la situazione dei luoghi presenta alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione interna degli ambienti, sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/01, con una spesa complessiva prevedibile di circa euro 3.000,00 (delle quali euro 1.000,00 a titolo di oblazione ed euro 200,00 a titolo di diritti di segreteria).

Stato locativo - il locale è attualmente sfitto e libero da cose e da persone.

Valore di mercato stimato – trattasi di locale commerciale attualmente sfitto, ubicato in una zona di Taranto, rione Tamburi, impoverita dalla vicinanza dello stabilimento siderurgico [REDACTED] notoriamente in fase di continuo spopolamento a causa dall'inquinamento atmosferico prodotto dal suddetto insediamento industriale, abitata da ceti poco abbienti che vive in condizioni di forte disagio sociale con le conseguenze che ciò comporta; dalle ricerche di mercato eseguite in loco e dalla consultazione delle agenzie immobiliari più accreditate del territorio, tenuto conto delle pessime condizioni di manutenzione e dei costosi lavori di risanamento necessari, è emerso che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto può ritenersi pari a circa euro 27.000,00; detto valore, detratte le spese per la sanatoria edilizia (pari ad euro 3.000,00) e le spese per la regolarizzazione catastale (pari ad euro 450,00), si riduce ad euro **23.500,00** (ventitremila cinquecento/00).

3) LOCALE COMMERCIALE IN TARANTO ALLA VIA LEOPARDI N. 73 (RIONE TAMBURI), PIANO TERRA.

Descrizione e confini – la piena proprietà del locale commerciale in Taranto, zona Tamburi, alla via Giacomo Leopardi n. 73, piano terra, composto da un vano prospiciente la strada (mq 54,40) e da altro vano attiguo e retrostante (mq 42,80), confinante con il cortile condominiale, nel quale è ricavato un piccolo W.C. (mq 2,10), della superficie netta complessiva di circa mq 99,30; confina a nord con via Leopardi, a sud con cortile condominiale e ad ovest con vano scala condominiale (vedi allegata planimetria).

Rifiniture e stato di manutenzione – Le rifiniture, di tipo economico, non sono quelle originali e risalgono verosimilmente ad una ristrutturazione eseguita negli anni 80; consistono in pavimentazione in ceramica monocottura 30 x 30, pareti e soffitti intonacati al civile, piccolo bagno dotato di vaso e lavandino, vetrate esterne in anticorodal provviste di serrande avvolgibili in metallo, impianto elettrico sottotraccia, a norma; manca l'impianto di riscaldamento.

Complessivamente, lo stato di manutenzione e di conservazione può ritenersi nella norma, eccezion fatta per la presenza di una diffusa umidità ascendente, presente soprattutto lungo i muri perimetrali.

Provenienza: pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni, in base ad atto di compravendita notar [REDACTED] del 20.12.2000, registrato a Taranto il 08.01.2001 al n. 260, per il prezzo dichiarato di lire 68.600.000;

Dati catastali: figura nel N.C.E.U. del comune di Taranto al foglio 203, particella 3200, subalterno 20, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4[^], via Giacomo Leopardi n. 71/B, piano terra, consistenza mq 96, superficie catastale mq 108, rendita euro 1.636,14.

Regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Titolo abilitativo - Il locale in questione fa parte di un palazzo condominiale composto da piano terra e da quattro piani superiori, costruito in base a licenza edilizia ante 67 (non reperibile presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Taranto), cui ha fatto seguito il nulla osta per esecuzione lavori edili (varianti interne, prospettiche e installazione ascensori) n. 200 del 13.11.1978.

Regolarità urbanistica – rispetto ai grafici di cui al suddetto titolo abilitativo del 1978, la situazione dei luoghi presenta lievi difformità che possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/01, con una spesa complessiva prevedibile di circa euro 3.000,00 (delle quali euro 1.000,00 a titolo di oblazione ed euro 200,00 a titolo di diritti di segreteria).

Agibilità – è sprovvisto di certificato di agibilità.

Stato locativo - È attualmente locato alla sig.ra [REDACTED] la quale vi esercita la sua attività commerciale per la vendita di giocattoli e generi casalinghi; il contratto risale al 30.03.2005 ed è stato registrato presso l'Agenzia Delle Entrate di Taranto 1 in data 11.04.2005, serie 3, n. 1919; considerate le proroghe intervenute, dovrebbe scadere in data 29.03.2023; il canone di locazione mensile è attualmente di euro 600,00 (nel contratto di locazione del 30.03.05 è indicato un canone di euro 550,00 mensili che, nel

tempo intercorso, sarà stato aggiornato sino agli attuali euro 600,00); da quanto riferito dalla conduttrice, le spese condominiali oscillano mensilmente intorno agli euro sei (6,00).

Valore di mercato stimato – trattasi di locale commerciale attualmente adibito a negozio di vicinato, ubicato in una zona di Taranto, rione Tamburi, impoverita dalla vicinanza dello stabilimento siderurgico [REDACTED] notoriamente in fase di continuo spopolamento a causa dall'inquinamento atmosferico prodotto dal suddetto insediamento industriale, abitata da ceti poco abbienti che vive in condizioni di forte disagio sociale con le conseguenze che ciò comporta, tuttavia locato a buon canone; dalle ricerche di mercato eseguite in loco e dalla consultazione delle agenzie immobiliari più accreditate del territorio, è emerso che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto può ritenersi pari a circa euro 60.000,00; detto valore, detratto il 10 % in considerazione della locazione in atto (pari ad euro 6.000,00) e detratte le spese per la sanatoria edilizia (pari ad euro 3.000,00), si riduce ad euro **51.000,00** (cinquantunomila/00).

4) FABBRICATO AD USO DEPOSITO IN TARANTO ALLA VIA SAN BRUNONE N. 75 (RIONE TAMBURI).

Descrizione – la piena proprietà del fabbricato/capannone (nell'atto di acquisto definito come "capannone industriale", nella relativa domanda di condono edilizio come "fabbricato adibito ad attività industriale", in catasto riportato come deposito C/2) in agro di Taranto, Rione Tamburi, con accesso da via San Brunone n. 75, collocato nei pressi del cimitero di Taranto, nelle immediate vicinanze della zona industriale e confinante con i terreni di proprietà [REDACTED] giace su un lotto di terreno pertinenziale pianeggiante della superficie complessiva catastale di circa mq 6.462, area di sedime del fabbricato compresa (mq 595 circa), attualmente identificato nel catasto terreni del comune di Taranto al foglio 200, particella 231.

Dalle informazioni attinte e da quanto desunto in sede di sopralluogo, l'immobile in oggetto, ora in disuso, veniva utilizzato dal proprietario, sig. [REDACTED] titolare di una ditta di autotrasporti, per il parcheggio degli autotreni e come officina per le manutenzioni che detti mezzi richiedono.

Il fabbricato in oggetto, attualmente per due terzi tipo capannone, è formato da due ambienti attigui fra loro ed intercomunicanti (vedi grafici allegati); uno più grande, di forma rettangolare, con lati di metri 15,45 x 24,25 e quindi della superficie netta di circa mq 375, con pareti perimetrali in conci di tufo dello spessore di cm 50 e con copertura a tetto spiovente a due falde sorrette da capriate in metallo, formata da pannelli sandwich coibentati in lamiera, con altezza, al colmo, di metri 7,80 e, in gronda, di metri 6,20; l'altro, più piccolo, anch'esso di forma rettangolare con lati di metri 6,60 x 24,25 e quindi della superficie netta di circa mq 160, con pareti perimetrali in tufo e con copertura costituita da solaio piano latero/cementizio, avente altezza, pavimento/soffitto, pari a metri 4,10.

Il terreno pertinenziale è costituito da un grande piazzale interamente recintato con muratura perimetrale, in buona parte asfaltato; su di esso insistono, oltre al locale innanzi descritto, diversi corpi accessori abusivi (privi di titolo abilitativo) costituiti da un fabbricato in muratura e solaio piano in cemento armato, composto da un vano uso ufficio, spogliatoi e bagni, edificato in corrispondenza del cancello d'ingresso, e da due grandi ambienti con struttura portante in acciaio, delimitati e coperti con pannelli in lamiera, rispettivamente attigui ai lati nord e sud del fabbricato principale, verosimilmente adibiti ad officina meccanica; inoltre, lungo il perimetro dei lati nord ed ovest insistono baracche e varie tettoie abusive a struttura metallica, due delle quali sono indicate con tratteggio sulla mappa catastale terreni.

In tutti gli ambienti si riscontra una situazione di caos e di diffuso disordine, costituita dalla presenza sparpagliata di pezzi meccanici degli autotreni e di attrezzatura varia.

Confini: l'intero confina a nord con strada vicinale Pantano, ad est e a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED]

Rifiniture e stato di manutenzione – le rifiniture, di scarso livello, consistono in portoni e infissi esterni in metallo, pavimentazione costituita da battuto di cemento, impianto elettrico non adeguato alle attuali normative in vigore, impianto idrico servito da cisterna di acqua non potabile periodicamente

rifornita, impianto di scarico delle acque reflue in pozzo nero, da adeguare alle norme vigenti in materia; è allacciato alla rete pubblica dell'elettricità.

Lo stato di manutenzione generale si può ritenere pressappoco scadente.

Provenienza: l'attuale particella 231 proviene inizialmente dalla fusione delle particelle 231 e 232, avvenuta con tipo mappale del marzo 1989, e poi dalla fusione delle particelle 231, 253, 257, 259, 260 e 262 del foglio 200, avvenuta con tipo mappale del 23.10.2018; si precisa che le p.lle 231, ex 17/b, e 232, ex 20/b (che sono quelle nelle quali ricade il fabbricato in parola) pervennero al sig. [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 28.11.1989, registrato a Taranto il 18.12.1989 al n. 10.413 (per un prezzo dichiarato di lire 100.000.000), la p.lla 253, di mq 281, con atto di compravendita notar [REDACTED] del 20.10.1998 registrato a Taranto il 04.11.98 al n. 7918 (per un prezzo dichiarato di lire 2.800.000), la p.lla 257, di mq 2.000, con atto stesso notaio del 02.08.2002 registrato a Taranto il 07.08.02 al n. 8026 (per un prezzo dichiarato di euro 15.500,00), le p.lle 259, di mq 1.000, e 260, di mq 160, con atto stesso notaio dell'11.11.2002 registrato a Taranto il 21.11.2002 al n. 11107 (per un prezzo dichiarato di euro 9.000,00); si segnala che la p.lla 262, di appena mq 26, non risulta essere mai stata acquistata dal [REDACTED] [REDACTED] per cui deve desumersi che sia stata erroneamente compresa nella fusione di cui al tipo mappale sopra menzionato.

Dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. al foglio 200, particella 231, zona censuaria 1, via San Brunone n. 75, piano terra, categoria C/2 (deposito), classe 2^A, consistenza mq 682, superficie catastale mq 591, rendita euro 2007,67.

Regolarità catastale: come si dirà appresso, considerate le necessarie demolizioni, occorrerà redigere un nuovo tipo mappale, onde riportare in mappa l'esatta sagoma del fabbricato, e una nuova planimetria catastale per demolizione parziale.

Regolarità urbanistica ed edilizia: come da perizia giurata dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] del 18.02.1989, allegata alla domanda di sanatoria di cui si dirà appresso, e come indicato nell'atto pubblico di provenienza, la costruzione di una parte del fabbricato in oggetto risale ad epoca antecedente al primo

settembre 1967 mentre, la restante parte, della superficie di circa mq 248,20 (per un volume di circa mc 992,80), è stata costruita abusivamente ed ultimata nel 1981; per sanare quest'ultima parte, risulta presentata presso il comune di Taranto, dalla ditta [REDACTED] (ex proprietaria, dalla quale il sig. [REDACTED] ne ha fatto l'acquisto), la domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85, prot. 7475 del 30.06.1986; l'oblazione, autodeterminata in lire 3.335.000, è stata versata in un'unica soluzione come da bollettino postale n. 984 del 30.09.1986.

Successivamente, con raccomandata del 16.10.99, l'Ufficio Condono Edilizio del comune di Taranto, chiedeva alla [REDACTED] di integrare la pratica di condono con la seguente documentazione: dichiarazione relativa allo stato dei lavori, certificato per attività industriale e artigianale, autorizzazione allo scarico, certificato di sicurezza antincendio, documentazione materiali per isolamento termico, ricevuta attestante il versamento a saldo dell'oblazione di lire 6.671.400 e ricevuta attestante il versamento degli oneri concessori di lire 6.473.384, salvo conguaglio.

Tale richiesta è rimasta a tutt'oggi inevasa.

La vicinanza dell'immobile in oggetto al cimitero di Taranto ha suscitato in chi scrive perplessità sul buon fine della suddetta domanda di sanatoria per dissipare le quali lo scrivente medesimo ha ritenuto opportuno presentare un'istanza presso l'Ufficio Condono del Comune di Taranto, via pec, datata 07.04.2022, circa la procedibilità della sanatoria stessa, alla quale ha fatto seguito, in data 26 maggio 2022, risposta da parte dello Sportello Unico Per L'Edilizia - Condono del Comune di Taranto, del seguente letterale tenore: "Con riferimento alla richiesta di condono edilizio, prot. 7475 del 30.08.1986, presentata ai sensi della legge n. 47/1985 e ss. Mm. ed ii., per l'avvenuta realizzazione dell'ampliamento, per circa mq 250,00, di un fabbricato ad uso industriale/artigianale su un lotto di terreno sito in Taranto alla via San Brunone n. 75, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 200 - p.lla 231 - SI COMUNICA - che questa Direzione ha in corso l'emissione del provvedimento di RIGETTO della suddetta richiesta per la seguente motivazione: l'ampliamento dell'immobile in parola, prospiciente il cimitero di Taranto nella fascia dei

200 metri dallo stesso, realizzato nell'anno 1981, risulta in contrasto con l'art. 338 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, che tra l'altro cita testualmente: i cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dai centri abitati. È vietato di costruire intorno agli stessi nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti entro il raggio di duecento metri."

Si evidenzia che l'attuale capannone, rispetto ai grafici ed alle fotografie allegati alla suddetta domanda di condono edilizio, ha subito, nel tempo, sia modifiche planimetriche (eseguite dal [REDACTED] senza titolo abilitativo, e quindi abusive), consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, sia modifiche di prospetto e di volume, queste ultime per aver sostituito la copertura dell'attuale ambiente più grande del fabbricato, prima costituita da solaio piano in cemento armato, con un tetto a due falde, a struttura portante metallica reticolare, impostato a quota superiore rispetto a quella del preesistente solaio.

In definitiva, essendo stata rigettata la domanda di sanatoria sopra menzionata, per regolarizzare l'immobile in oggetto e renderlo alienabile, oltre alla demolizione ed al trasporto a rifiuto di tutte le strutture abusive realizzate dal [REDACTED] in muratura, cemento armato e acciaio, occorre procedere anche alla demolizione e al trasporto a rifiuto delle porzioni di fabbricato realizzate abusivamente in ampliamento del fabbricato preesistente, per le quali era stata presentata la domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85 e quindi ripristinare la volumetria del fabbricato preesistente mediante abbassamento dell'attuale copertura.

I suddetti lavori di ripristino potranno essere effettuati previa presentazione di una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio di attività) alla quale andranno allegati il versamento di euro 1.000,00, a titolo di oblazione, e di euro 250,00, a titolo di diritti di segreteria.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Taranto in data 23.03.2022, allegato alla presente, emerge che l'immobile in oggetto ricade in zona "A10" con destinazione a "Parchi, Giochi e Sports (D.M. 2/4/68), nella quale sono consentite

costruzioni di palestre, piscine, campi da tennis, campi di calcio, aree attrezzate per il gioco dei più piccoli, ecc, opportunamente circondate da aree a verde e alberate distribuite per almeno il 60 % dell'area specifica disponibile, previa approvazione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione; in detta zona vigono i seguenti principali parametri: indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,5 mc/mq, indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mc/mq, indice di copertura pari a 0,2 mq/mq.

Dallo stesso certificato emerge che l'area in questione, nell'ambito del P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia il 16.02.2015, non è assoggettata a nessun regime vincolistico di tutela.

VALORE DI MERCATO/STIMA. VALORE DI MERCATO/STIMA.

Si ribadisce che l'immobile in oggetto, così come attualmente trovasi, non è alienabile sia a causa del rigetto della domanda di sanatoria prot. 7475 del 1986, con la quale si intendeva sanare un ampliamento realizzato nel 1981, sia per essere circondato da strutture abusive e sia, infine, per essere stato sottoposto abusivamente a modiche che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di un permesso di costruire.

Per regolarizzare la situazione edilizia ed urbanistica è indispensabile demolire tutte le strutture abusive, comprese quelle di cui alla suddetta domanda di sanatoria, dichiarate non condonabili, e quindi apportare le modifiche strutturali necessarie per riportare il fabbricato nei limiti della volumetria preesistente, desumibile dagli stessi grafici di cui alla citata domanda di sanatoria.

Ciò premesso, la stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita in maniera sintetico/comparativa, facendo riferimento ai prezzi di mercato spuntati per strutture pressappoco analoghe ed ubicate in zone industriali o artigianali più o meno assimilabili a quella in specie, reperiti sia attraverso dirette indagini in loco sia attraverso la consultazione delle più accreditate agenzie immobiliari della città, tenendo ovviamente conto di tutti quei fattori, positivi e negativi, intrinseci ed estrinseci, incidenti sulla variabilità del prezzo, dello stato di manutenzione e delle dotazioni di cui l'immobile in questione dispone.

Al valore così determinato sono state sottratte le spese che si renderanno necessarie per la demolizione e il trasporto a rifiuto delle strutture abusive, per ripristinare la volumetria preesistente mediante la demolizione delle strutture realizzate in ampliamento nel 1981 e per la regolarizzazione, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, delle modifiche effettuate senza titolo abilitativo, che, ciò nonostante, possono essere sanate.

Quanto sopra come da prospetto che segue:

- valore stimato capannone, mq 293,50 x 300 euro/mq =
.....euro **88.050,00**;
- valore stimato terreno pertinenziale, mq 6.462 catastali x euro 15,00/mq =
..... euro **96.930,00**;
- spese per la demolizione ed il trasporto a rifiuto delle strutture abusive in muratura e cemento armato, compresi gli oneri per la discarica (uffici, bagni, spogliatoi, mq 110 x 3,00 = mc 330; vano del capannone, lato sinistro, mq 179 x h 4,50 = mc 805,50; totale mc 1.135,50 x 25 euro/mc =
.....euro **28.387,00**;
- demolizione e trasporto a rifiuto delle strutture in acciaio con copertura costituita da pannelli sandwich, compresi oneri per la discarica ed i proventi derivanti dalla vendita dell'acciaio di risulta: mq 650 circa x 35 euro/mq =
.....euro **22.750,00**;
- rimozione del tetto a due falde e collocazione dello stesso, previe le opportune modifiche di adattamento alla sagoma del fabbricato preesistente e, comunque, a quota tale da consentire il ripristino della volumetria preesistente: mq 415 x 70 euro/mqeuro **29.050,00**;
- ricostruzione muratura di tamponamento in conci di tufo, dello spessore di cm 50: ml 8,85 x h 4,50 = mq 40 x 45 euro/mq = euro **1.790,00**;
- ricostruzione muratura di tamponamento in conci di tufo, dello spessore di cm 20: ml 7,60 x h 4,50 = mq 34,20 x 28 euro/mq = euro **958,00**;
- oneri per la sicurezza del cantiere, euro **4.000,00**;
- spese per la pratica edilizia (S.C.I.A.) necessaria per eseguire tutte le demolizioni ed i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi, come sopra previsti, comprensive dell'oblazione, pari ad euro 1.000,00, e dei diritti di

segreteria, pari ad euro 250,00, e dell'onorario al tecnico incaricato, circa
 euro 5.000,00;
 - spese per pratiche catastali consistenti nella presentazione di nuovo tipo
 mappale per demolizione parziale e per il deposito della nuova planimetria
 catastale,euro 1.800,00;
 - IVA al 22 % sulle spese pari ad euro 93.735,00 = euro 20.620,00;
VALORE IMMOBILE IN OGGETTO IN C.T..... EURO 70.600,00.

In conclusione, per tutto quanto sopra, si ritiene che il più probabile
 valore di mercato dell'immobile in oggetto, nelle condizioni in cui
 attualmente si trova e tenuto conto di tutte le spese sopra indicate,
 necessarie per ripristinarne la regolarità edilizia e quindi per renderlo
 alienabile, sia pari a circa euro 70.600,00 (settantamilaseicento/00).

È opportuno precisare che chi dovesse acquistare l'immobile in parola
 dovrà poi sostenere altre spese per il conseguimento dell'agibilità per l'uso
 specifico cui si intenderà adibire e per tutti gli adeguamenti alle normative
 vigenti che ciò comporterà.

5) PICCOLO FONDO AGRICOLO IN AGRO DI TARANTO ALLA CONTRADA "CARMINE".

Descrizione: la piena proprietà del terreno agricolo in agro di Taranto alla
 contrada "Carmine", della superficie complessiva di appena mq 500, di
 forma rettangolare e con lati nord e sud di ml 16,07, di natura rocciosa e
 caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea (in prevalenza
 macchia mediterranea) che denota uno stato di abbandono, gravato da
 servitù di passaggio della larghezza di metri tre lungo l'intero confine nord,
 come da atto di provenienza; è ubicato in un contesto rupestre sterile e di
 scarsa fertilità, collocato ai margini della estrema periferia del quartiere
 Paolo VI di Taranto e nei pressi della strada statale n. 172, Taranto/Martina
 Franca; si accede dalla complanare "Via Ugo La Malfa" e quindi imboccando
 una stradina interpodereale che dovrebbe raggiungere il fondo in oggetto ma
 che si interrompe a notevole distanza dallo stesso.

Dati catastali: l'immobile in oggetto è riportato nel nuovo catasto terreni del comune di Taranto al foglio 144, particella 257, pascolo di 2^a classe, are 05,00, R.D. euro 0,65, R.A. euro 0,26.

Confini: a nord con [REDACTED] [REDACTED] ad est con [REDACTED] ed altri, ad ovest con [REDACTED] [REDACTED] e a sud con [REDACTED] [REDACTED]

Provenienza: pervenuto al sig. [REDACTED] in base ad atto di compravendita notar [REDACTED] del 20.01.1968, registrato presso la Conservatoria RR. II. di Lecce in data 02.02.1968 al n. 6281 d'ordine e 5843 particolare, per un prezzo dichiarato di lire 1.150.000.

Destinazione urbanistica: come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Taranto in data 08.03.2022, il fondo in questione ha la seguente destinazione di P.R.G.: "zona di verde agricolo di tipo A" nella quale vigono i seguenti principali parametri: indice di fabbricabilità territoriale di 0,008 mc/mq, un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq, superficie minima del lotto mq 20.000 (sono consentite soltanto costruzioni al servizio dell'agricoltura); sempre in base al suddetto certificato, il fondo in oggetto ricade nell'ambito di un'area individuata con delibera del Commissario Straordinaria, n. 519 del 29.01.07, per la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione delle periferie (P.I.R.P.). Con riferimento al P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia il 16.02.2015, non risulta assoggettato ad alcun regime vincolistico di tutela.

VALORE DI MERCATO/STIMA. Si premette che trattasi di un piccolissimo fondo rustico ubicato in una zona agricola del comune di Taranto che, date le sue modestissime dimensioni e sebbene recentemente inserito in un'area P.I.R.P., non ha alcun apprezzamento significativo sul mercato; fa parte di una lottizzazione verosimilmente abusiva risalente agli anni 70 (anni in cui si è verificato un exploit dell'abusivismo edilizio), formata da lotti tutti pressappoco delle stesse dimensioni, su alcuni dei quali sono sorti fabbricati abusivi, ora probabilmente condonati; risulta essere di difficile alienazione a meno che non interessi a uno dei confinanti (cosa improbabile, visto lo stato di abbandono anche dei fondi limitrofi). Tenuto conto di quanto appena detto e dalle informazioni attinte in loco e presso le agenzie immobiliari più accreditate di Taranto, si ritiene che il suo più probabile valore di mercato,

desunto da stima sintetica per comparazione con altri immobili più o meno simili, sia pari a circa euro 1.000,00 (mille/00).

6) SUOLO IN AGRO DI TARANTO ALLA CONTRADA "CAGGIONI".

Descrizione: la piena proprietà del suolo in agro di Taranto alla contrada "Caggioni" o località "Lido Azzurro", della superficie di circa mq 2.544, su due lati confinante con comode ed ampie strade asfaltate, caratterizzato dalla piacevole presenza di numerosi alberi di pino di alto fusto, tipo pineta, ricadente nella periferia di una zona di villeggiatura densamente edificata con abitazioni tipo villino, vicina al mare Jonio; si raggiunge comodamente imboccando la complanare della strada statale n. 106 per poi svoltare a sinistra, in via Calata Saraceno, che, percorsa per un tratto di circa 200 metri, porta a destinazione.

Dati catastali: riportato nel catasto terreni del comune di Taranto al foglio 164, particella 354, bosco alto, classe unica, are 25,44, R.D. euro 3,28, R.A. euro 0,79.

Confini: a nord con ampia strada asfaltata denominata via Calata Testa Sant'Angelo, ad est con altra ancora più ampia strada asfaltata denominata via Calata Saraceno, a sud con terreno di proprietà del comune di Taranto (p.lle 342 e 353) e ad ovest con proprietà [REDACTED] (p.lle 352).

Provenienza: pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, in base atto di compravendita notar [REDACTED] del 29.12.2008, registrato in Taranto il 15.01.2009 al n. 246 IT, per un prezzo dichiarato di euro 13.000,00.

Destinazione urbanistica: come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Taranto in data 08.03.2022, il suolo in questione ha la seguente destinazione di P.R.G. "Zona per attrezzature d'interesse comune (A12)" (le previsioni di piano dispongono che in queste zone possono essere costruiti soltanto edifici riservati alle destinazioni d'uso espressamente previste dal D.M. 02.04.1968, capoverso b), art.3; ogni intervento è subordinato alla redazione di apposito Piano Particolareggiato o di Lottizzazione; l'indice di fabbricabilità territoriale è di 2 mc/mq, quello

fondario è di 3 mc/mq); è classificato nel P.A.I. (piano di assetto idrogeologico) come area a pericolosità idraulica: "media probabilità di inondazione" e a "rischio elevato"; il P.P.T.R. Regione Puglia lo annovera tra i "Beni Paesaggistici: art. 136 del Codice: immobili e aree di notevole interesse pubblico, disciplinato dall'art. 79 delle N.T.A. del P.P.T.R.; prevede inoltre ulteriori contesti quali: componenti idrologiche e vincolo idrogeologico.

VALORE DI MERCATO/STIMA. Nella presente valutazione si è tenuto conto delle concrete difficoltà attuali nel reperimento di un potenziale investitore/acquirente nel caso in specie ancor più aggravate dalla tipologia del suolo in oggetto (dovute al difficile ed incerto momento economico già risalente al 2008 e tutt'ora in corso, oggi acuito prima dalla pandemia ed ora anche dal conflitto bellico Russia/Ucraina, che scoraggia soprattutto investimenti di questo tipo), difficoltà che hanno indotto lo scrivente a propendere per una stima sintetico/comparativa prudentiale; ovviamente, si è tenuto conto di tutti i fattori positivi e negativi e dei requisiti, intrinseci ed estrinseci, incidenti sulla determinazione del prezzo ed in particolar modo della ubicazione del suolo in questione in una zona "balneare", distante dal centro urbano di Taranto, denominata contrada "Caggioni" o Lido Azzurro, classificata ad alta probabilità di inondazioni.

Tenuto conto della destinazione urbanistica prevista dal PRG (che prevede soltanto la costruzione di strutture di interesse comune, religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e similari), tenuto conto delle difficoltà derivanti anche dall'obbligo della preventiva redazione di piano di lottizzazione o particolareggiato, tenuto conto dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dallo stesso PRG, pari a 2 mc/mq e tenuto altresì conto della vincolistica prevista dal P.A.I. e dal P.P.T.R. Regione Puglia, si ritiene che il più probabile prezzo di mercato che il suolo in questione potrebbe oggi assumere in una libera contrattazione di compravendita, sia pari a circa euro **33.000,00** – trentatremila/00 (circa euro 13,00 al mq).

Per tutto quanto sopra, il valore complessivo degli immobili compresi nell'eredità giacente del defunto [REDACTED] ammonta ad euro 246.100,00 come dal seguente prospetto riepilogativo.

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO STIMATO
BOX SUB. 2	EURO 7.000,00
BOX SUB. 14	EURO 7.000,00
BOX SUB. 15	EURO 7.000,00
BOX SUB. 16	EURO 7.000,00
BOX SUB. 17	EURO 7.500,00
BOX SUB. 18	EURO 7.000,00
BOX SUB. 40	EURO 5.000,00
BOX SUB. 64	EURO 6.000,00
BOX SUB. 75	EURO 7.500,00
BOX SUB. 76	EURO 6.000,00
NEGOZIO Via Leopardi 67/B	EURO 23.500,00
NEGOZIO Via Leopardi 73	EURO 51.000,00
CAPANNONE Via San Brunone, 75	EURO 70.600,00
TERRENO C.da Carmine	EURO 1.000,00
SUOLO C.da Caggioni	EURO 33.000,00
TOTALE	EURO 246.100,00

Si allegano:

- copia istanza presentata via pec al comune di Taranto in data 07.04.22;
- copia provvedimento di rigetto della domanda di sanatoria prot. 7475 del 30.08.86, rilasciato dal comune di Taranto;
- visure ed estratti di mappa catastali;
- planimetrie catastali;
- n. tre certificati di destinazione urbanistica;
- copia titolo di provenienza di ciascun immobile;
- copia titolo abilitativo di ciascun immobile urbano;

STUDIO TECNICO GEOM. ANTONIO SANTORO - [REDACTED]

- copia n. 2 domande di condono edilizio in itinere;
- rilievi fotografici;
- planimetrie dello stato dei luoghi relative agli immobili urbani;
- stralci P.P.T.R. Regione Puglia;
- specifica spese ed onorario.

Grottaglie, 27 maggio 2022

IL C.T.U. Geom. Antonio SANTORO



OGGETTO: aggiornamento sulla situazione catastale, locativa e di mercato, relativo agli immobili compresi nel fallimento [REDACTED] [REDACTED] di cui alla consulenza tecnica estimativa del 27.05.2022 eseguita nell'ambito del procedimento rgn volontaria giurisdizione n. 2906/2021, Tribunale di Taranto.

GROTTAGLIE, 09.02.2026

IL Tecnico incaricato
Geom. Antonio Santoro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A seguito di incarico conferitogli dall'avv. Maria PUNZI, curatore del fallimento [REDACTED] il sottoscritto geom. Antonio Santoro, con studio professionale in [REDACTED] redige la presente relazione finalizzata ad aggiornare la consulenza tecnica redatta nel 2022 dallo scrivente medesimo, in qualità di nominato CTU, nell'ambito del predetto fallimento (procedimento di volontaria giurisdizione rgn 2906/2021), attraverso verifiche catastali, locative ed estimative di ciascun immobile ivi compreso.

Si premette che l'incarico è stato conferito via pec in data 05.12.2025 e che per espletarlo si è reso necessario effettuare un sopralluogo in Taranto, rione Tamburi e parco parcheggio autotreni, onde appurare l'attuale andamento del mercato locale e al fine di confermare, o meno, la stima indicata nella ctu sopra citata, risalente al 27.05.2022, ed eseguire visure catastali, al fine di segnalare le eventuali variazioni intervenute dal 2022 ad oggi; si è aggiornata inoltre la situazione locativa sulla base delle informazioni rese dall'Avv. Punzi.

Ciò premesso, eseguiti tutti i suddetti accertamenti, lo scrivente redige la seguente

RELAZIONE TECNICA.

Si premette che **tutti gli immobili di seguito indicati devono intendersi intestati a** [REDACTED] come da rispettivi titoli di proprietà cui ha fatto recentemente seguito [REDACTED] del 03.12.2025, mediante il quale gli eredi di [REDACTED] coniuge del fallito [REDACTED] hanno dato esecuzione agli accordi di separazione ed hanno trasferito in favore della Curatela Fallimentare la metà indivisa degli immobili ricaduti nella comunione legale.

Gli immobili ricadenti nel fallimento [REDACTED] sono i seguenti:

1) DIECI BOX AUTORIMESSA/DEPOSITO IN TARANTO ALLA VIA PER METAPONTO N. 158.

Si tratta della piena proprietà di dieci box autorimessa/deposito, ciascuno formato da un monocale e da un'annessa area scoperta pertinenziale adibita al parcheggio di autotreni, tutti ubicati in Taranto alla contrada "Cappiello", nell'ambito di un'area privata con accesso da via per Metaponto n. 158 (indicata anche come "piazze Jonico"), distinta nel catasto terreni al foglio 199, particella 66 (si tratta di un grande piazzale asfaltato sul quale sono allocati 66 posti per il parcheggio di autotreni e, perimetralmente, 66 box autorimessa/deposito, per lo più usati dall'autotrasportatore per parcheggiare la sua auto e per custodire le attrezzature necessarie per la manutenzione dei mezzi).

Si precisa che il valore di questi immobili non è espresso tanto dal locale "box" quanto dalla superficie scoperta ad esso annessa, utilizzata per il parcheggio degli autotreni e collocata nell'ambito di una vasta area custodita; infatti, i box, l'uno affianco all'altro, con altezza netta interna di circa metri 2,50, sono rappresentati da manufatti di tipo molto economico, delimitati da murature in conci di tufo dello spessore di cm 20 e con copertura precaria, costituita prevalentemente da pannelli sandwich coibentati, sormontati da pannelli in lamiera grecata.

Dalle informazioni attinte in loco, pare che nel frattempo non si siano verificate nuove compravendite cui fare riferimento per cui, per questo genere di immobili, sui generis e già di scarso valore, per i quali non vi sono altri parametri di paragone se non le compravendite che si verificano nell'ambito dello stesso parco, sebbene nelle more si sia verificata una flessione generalizzata dei prezzi di mercato di circa il 10 %, si confermano i valori già indicati nella stima del 2022.

I dieci box sono così individuati:

1/A) BOX sub. 2, ad uso autorimessa, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 2,80 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 13,44, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreni, della superficie di circa mq 70; gode di una ubicazione favorevole in quanto rappresenta il primo box e il primo posto autotreno della lunga stecca di box e di posti autotreno presenti nell'ambito del piazzale Jonico, molto vicini alla guardiola del personale di vigilanza;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 2**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 15, sup. catastale mq 19, rendita euro 75,14;

rifiniture e stato di manutenzione: è pavimentato con piastrelle in ceramica 30 x 30, è intonacato e dispone di impianto elettrico e di portone di accesso in metallo, a due ante; la copertura è costituita da pannelli sandwich coibentati, sormontati da pannelli in lamiera grecata; è in buone condizioni di manutenzione;

confini – ad est e a sud con corsia di accesso e di manovra, a nord con box sub. 3 di proprietà [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 27.01.2017 registrato a Taranto il 16.02.17 al n. 2378 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto in data 07.12.2000, Reg. Cond. 2067/C;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto transitorio stipulato dalla Curatela Fallimentare, scadente il 31.03.2026

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (euro settemila/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/B) BOX sub. 14, ad uso autorimessa, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,05 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 19,44, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 14**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 21, sup. catastale mq 24, rendita euro 105,20;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, intonaco ad una mano con sovrastante pitturazione, impianto elettrico, portone d'accesso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l'uno sovrastante all'altro; presenta umidità ascendente alla base delle murature perimetrali; lo stato di manutenzione può definirsi mediocre;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 13 di proprietà [REDACTED] e a nord con box sub. 15 di proprietà dello stesso [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 27.01.2017 registrato a Taranto il 16.02.17 al n. 2378 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto in data 07.12.2000, Reg. Cond. 2067/C;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – risulta libero e sgombero da persone e da cose; non risulta ceduto in locazione;

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (euro settemila/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/C) BOX sub. 15, ad uso deposito, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 19,20, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali – è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 15**, contrada “Cappiello”, pianto terra, categoria C/2 di classe 2[^], consistenza mq 76, sup. catastale mq 91, rendita euro 223,73;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione (in pessime condizioni) costituita da piastrelle in ceramica, intonaco ad una mano con sovrastante pitturazione, impianto elettrico, portone d’accesso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l’uno sovrastante all’altro; presenza di umidità ascendente alla base dei muri perimetrali; lo stato di manutenzione può definirsi mediocre;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 14 e a nord con box sub. 16, entrambi di proprietà dello stesso

provenienza – pervenuto al sig. in regime di comunione legale con la moglie, con atto di compravendita notar del 04.06.2015 registrato a Taranto il 26.06.15 al n. 8050 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00; vedi poi atto notar del 03.12.2025;

titolo abilitativo – permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Taranto il 28.05.2015, n. 115/C, prat. n. 1352 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto transitorio stipulato dalla Curatela Fallimentare, con scadenza al 31.03.2026

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (euro settemila/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/D) BOX sub. 16, ad uso deposito, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie effettiva di circa mq 19,20, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreni, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 16**, contrada “Cappiello”, pianto terra, categoria C/2 di classe 2[^], consistenza mq 76, sup. catastale mq 90, rendita euro 223,73;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, intonaco ad una mano con sovrastante pitturazione, impianto elettrico, portone

d'accesso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l'uno sovrastante all'altro; presenza di umidità ascendente alla base dei muri perimetrali; lo stato di manutenzione può definirsi mediocre;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 15 e a nord con box sub. 17, entrambi di proprietà dello stesso [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 04.06.2015 registrato a Taranto il 26.06.15 al n. 8050 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;

titolo abilitativo – permesso di costruire in sanatoria n. 115/C del 28.05.2015, Prat. N. 1352 D/1, rilasciato dal comune di Taranto;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto transitorio stipulato dalla Curatela Fallimentare, con scadenza al 31.03.2026

valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (euro settemila/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/E) BOX sub. 17, ad uso deposito, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 19,20 con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 17**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/2 di classe 2^a, consistenza mq 76, sup. catastale mq 92, rendita euro 223,73;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, pareti e soffitto intonacati al civile, impianto elettrico, infisso d'ingresso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l'uno sovrastante all'altro; il box è in buono stato di manutenzione;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 16 e a nord con box sub. 18, entrambi di proprietà dello stesso [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 04.06.2015 registrato a Taranto il 26.06.15 al n. 8050 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;

titolo abilitativo – permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Taranto il 28.05.2015, n. 115/C, prat. n. 1352 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto transitorio stipulato dalla Curatela Fallimentare, con scadenza al 31.03.2026

valore di mercato stimato – euro 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/F) BOX sub. 18, ad uso autorimessa, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie effettiva di circa mq 19,20, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;
dati catastali – è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 18**, contrada “Cappiello”, pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 21, sup. catastale mq 25, rendita euro 105,20;
rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, pareti intonacate con prima e seconda mano, basculante d’accesso in metallo, dotato di impianto elettrico; la copertura è costituita da due strati di lamiera grecate, l’uno sovrastante all’altro; lo stato di manutenzione può definirsi buono;
confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 17 e a nord con box sub. 75, entrambi di proprietà dello stesso [REDACTED]
provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 06.11.2014 registrato a Taranto il 26.11.14 al n. 14304 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;
titolo abilitativo – permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Taranto il 10.10.2014, n. 185, prat. n. 718 D/1;
regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;
regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;
stato locativo – è attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto transitorio stipulato dalla Curatela Fallimentare, con scadenza 31.03.2026;
valore di mercato stimato – euro 7.000,00 (settemila/00).
Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/G) BOX sub. 40, ad uso autorimessa, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 3,05 e quindi della superficie effettiva di circa mq 14,64, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 60;
dati catastali – è riportato nel N.C.E.U. di Taranto del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 40**, contrada “Cappiello”, pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 16, sup. catastale mq 20, rendita euro 80,15;
rifiniture e stato di manutenzione - pavimentazione costituita da massetto di cemento, una mano di intonaco, privo di impianto elettrico, portone d’accesso in metallo a due ante; la copertura è costituita da pannelli sandwich coibentati e da sovrastante lamiera grecata, presenza di umidità ascendente alla base dei muri perimetrali; lo stato di manutenzione può definirsi quasi scadente;
confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 39, a nord con box sub. 41 di prop. [REDACTED] ed altri;
provenienza – pervenuta ai coniugi [REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione dei beni, con atto di compravendita notar [REDACTED] del 26.03.1987 registrato a Taranto il 10.04.87 al n. 5001, per un prezzo dichiarato di lire 5.000.000; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;
titolo abilitativo – risulta presentata domanda di sanatoria ex legge 47/85 allegata in copia conforme all’originale all’atto di compravendita di provenienza, dalla quale si evince che l’oblazione è stata interamente versata;
regolarità urbanistica ed edilizia – da indagini espletate direttamente presso l’ufficio condono del comune di Taranto è emerso che per il conseguimento del permesso di

costruire in sanatoria **occorre perfezionare la pratica integrandola con la prova dell'avvenuto accatastamento, perizia asseverata, istanza di voltura, titolo di proprietà, relazione tecnica descrittiva**; per tale incombenza si prevede una spesa complessiva di circa euro 700,00 comprensiva delle spese per i diritti di segreteria per la voltura e per il ritiro del permesso di costruire in sanatoria, quantificabili in circa euro 100,00;

regolarità catastale: la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto transitorio stipulato dalla Curatela Fallimentare, con scadenza al 14.04.2026;

valore di mercato stimato tenuto conto dei costi necessari per il ritiro del permesso di costruire in sanatoria – euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/H) BOX sub. 64, catastalmente classificato come autorimessa ma attualmente adibito ad uso ufficio, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 2,45 e quindi della superficie effettiva di circa mq 11,76, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 64**, contrada "Cappiello", pianto terra, categoria C/6 di classe 3[^], consistenza mq 13, sup. catastale mq 13, rendita euro 65,13;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, pareti intonacate al civile, infissi esterni (porta e finestra) in anticorodal, impianto elettrico, copertura con solaio in cemento armato sormontato da pannelli in lamiera grecata;

confini – a nord con corsia di accesso e di manovra, ad est con box sub. 63 e ad ovest con box sub. 65;

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 25.07.2017 registrato a Taranto il 27.07.17 al n. 11615 IT, per un prezzo dichiarato di euro 5.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto in data 16.04.2003, n. 9906/C;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente libero;

valore di mercato stimato – euro 6.000,00 (euro seimila/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/I) BOX sub. 75 ex sub 19, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 4,00 e quindi della superficie netta effettiva di circa mq 19,20, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreno, della superficie di circa mq 70;

dati catastali – è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 75** (ex subb. 67 e 68 ex sub. 19), contrada "Cappiello", pianto terra, categoria D/8, rendita euro 176,00;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, pareti e soffitto intonacati al civile, impianto elettrico ben strutturato ed accessorato, infisso d'ingresso costituito da una basculante in metallo; la copertura è costituita da

due strati di lamiera grecate, l'uno sovrastante all'altro; il box è in buono stato di manutenzione;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 18 di proprietà dello stesso [REDACTED] e a nord con box sub. 20, di proprietà [REDACTED]

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 04.08.2015 registrato a Taranto il 05.08.15 al n. 10426 IT, per un prezzo dichiarato di euro 6.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto il 18.10.2000, n. 2438/C, prat. n. 1356 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo - è attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto transitorio stipulato dalla Curatela Fallimentare, con scadenza al 31.03.2026

valore di mercato stimato – euro 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

1/L) BOX sub. 76 ex sub 27, di forma rettangolare e delle dimensioni nette di metri 4,80 x 3,00 e quindi della superficie effettiva di circa mq 14,40, con annessa area pertinenziale scoperta adibita a parcheggio autotreni, della superficie di circa mq 70;

dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. del comune di Taranto, Zona Censuaria 1, al foglio 199, particella 66, **subalterno 76** (ex subb. 69 e 70 ex sub. 27), contrada "Cappiello", pianto terra, categoria D/8, rendita euro 148,00;

rifiniture e stato di manutenzione: pavimentazione costituita da massetto di cemento, pareti intonacate con prima e seconda mano, portone d'ingresso in metallo a due ante, copertura costituita da pannelli sandwich coibentati e da sovrastante lamiera grecata; presenza di umidità ascendente alla base dei muri perimetrali; è in discrete condizioni di manutenzione;

confini – ad est con corsia di accesso e di manovra, a sud con box sub. 25 di proprietà [REDACTED] a nord con box sub. 27;

provenienza – pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie, [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 04.08.2015 registrato a Taranto il 05.08.15 al n. 10426 IT, per un prezzo dichiarato di euro 4.500,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025;

titolo abilitativo – concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taranto in data 18.10.2000, n. 2438/C, prat. n. 1356 D/1;

regolarità urbanistica ed edilizia – il box in oggetto è conforme ai grafici di cui al predetto titolo abilitativo per cui deve ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio;

regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

stato locativo – è attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto transitorio stipulato dalla curatela fallimentare, con scadenza al 31.03.2026;

valore di mercato stimato – euro 6.000,00 (euro seimila/00).

Si conferma il valore stimato nella ctu del 27.05.2022.

2) LOCALE COMMERCIALE IN TARANTO ALLA VIA LEOPARDI N. 67/B (RIONE TAMBURI), PIANO TERRA.

Descrizione e confini: la piena proprietà del locale commerciale in Taranto, zona Tamburi, alla via Giacomo Leopardi n. 67/B, piano terra, composto da un vano prospiciente la strada e da altro vano, antibagno e bagno prospicienti il cortile interno condominiale, della superficie netta complessiva di circa mq 59; confina a sud con via Leopardi, ad est con vano scala condominiale e a nord con cortile condominiale (vedi allegata planimetria).

Rifiniture e stato di manutenzione – Le rifiniture, di tipo economico, non sono quelle originali e risalgono verosimilmente ad una ristrutturazione eseguita negli anni 80; il locale dispone di vetrata di accesso in anticorodal e saracinesca metallica su via Leopardi e di porta di accesso secondario che si apre dal vano scala condominiale, pavimentazione costituita da mattoni in ceramica 30 x 30, antibagno e bagno, dotato di vaso e lavandino, impianto elettrico apparentemente a norma; è sprovvisto di impianto di riscaldamento; si riscontra un inconveniente piuttosto serio costituito dalla cospicua presenza di umidità ascendente su tutte le pareti perimetrali, inconveniente che ha posto in essere processi di distacco dell'intonaco e di sfarinamento della tinteggiatura, al quale non è possibile ovviare se non con costosi interventi di risanamento.

Questa situazione, molto penalizzante, determina una condizione di conservazione e di manutenzione che può definirsi scadente.

Provenienza: pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita notar [REDACTED] del 02.12.2010, registrato a Taranto il 14.12.2010 al n. 19610 IT, per il prezzo dichiarato di euro 30.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025.

Dati Catastali: figura nel N.C.E.U. del comune di Taranto al foglio 203, particella 3141, subalterno 11, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3[^], consistenza mq 51, superficie catastale mq 63, rendita euro 745,40;

Regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

Titolo abilitativo - Il locale in questione fa parte di un palazzo composto da piano terra e quattro piani superiori, costruito in base ad autorizzazioni rilasciate dal sindaco di Taranto rispettivamente in data 03.08.1956 e in data 26.03.1958 (quest'ultima per la sopraelevazione al quarto piano).

Agibilità – Il palazzo dispone di dichiarazione di abitabilità rilasciata dal comune di Taranto in data 01.09.1958, n. 538; si ritiene che per il locale in questione, difforme rispetto ai grafici del relativo titolo abilitativo, vada richiesta nuova agibilità.

Regolarità urbanistica ed edilizia – rispetto ai grafici di cui al suddetto titolo abilitativo (aut. del 03.08.56), la situazione dei luoghi presenta alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione interna degli ambienti, sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/01, con una spesa complessiva prevedibile di circa euro 3.000,00 (delle quali euro 1.000,00 a titolo di oblazione ed euro 200,00 a titolo di diritti di segreteria).

Stato locativo - il locale è attualmente sfitto e libero da cose e da persone.

Valore di mercato stimato – trattasi di locale commerciale attualmente sfitto, ubicato in una zona di Taranto, rione Tamburi, impoverita dalla vicinanza dello stabilimento siderurgico ex Italsider, notoriamente in fase di continuo spopolamento a causa dall'inquinamento atmosferico prodotto dal suddetto insediamento industriale, abitata da ceti poco abbienti che vive in condizioni di forte disagio sociale con le conseguenze che ciò comporta; dalle ricerche di mercato eseguite in loco e dalla consultazione delle agenzie immobiliari più accreditate del territorio, tenuto conto delle pessime condizioni di manutenzione e dei costosi lavori di risanamento necessari, è emerso che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto può ritenersi pari a circa euro

27.000,00; detto valore, detratte le spese per la sanatoria edilizia (pari ad 3.000,00) e le spese per la regolarizzazione catastale (pari ad euro 450,00), si riduce ad euro **23.500,00** (ventitremila cinquecento/00).

Il mercato immobiliare in zona Tamburi è in continua recessione e non mostra alcun segno di ripresa; si ritiene pertanto opportuno ridurre la predetta quotazione, risalente al 2022, del 10 % (anche in considerazione delle pessime condizioni di manutenzione che si aggravano sempre più) e quindi contenerla intorno ai 21.000,00 (ventunomila/00) euro.

3) LOCALE COMMERCIALE IN TARANTO ALLA VIA LEOPARDI N. 73 (RIONE TAMBURI), PIANO TERRA.

Descrizione e confini – la piena proprietà del locale commerciale in Taranto, zona Tamburi, alla via Giacomo Leopardi n. 73, piano terra, composto da un vano prospiciente la strada (mq 54,40) e da altro vano attiguo e retrostante (mq 42,80), confinante con il cortile condominiale, nel quale è ricavato un piccolo W.C. (mq 2,10), della superficie netta complessiva di circa mq 99,30; confina a nord con via Leopardi, a sud con cortile condominiale e ad ovest con vano scala condominiale (vedi allegata planimetria).

Rifiniture e stato di manutenzione – Le rifiniture, di tipo economico, non sono quelle originali e risalgono verosimilmente ad una ristrutturazione eseguita negli anni 80; consistono in pavimentazione in ceramica monocottura 30 x 30, pareti e soffitti intonacati al civile, piccolo bagno dotato di vaso e lavandino, vetrate esterne in anticorodal provviste di serrande avvolgibili in metallo, impianto elettrico sottotraccia, a norma; manca l'impianto di riscaldamento.

Complessivamente, lo stato di manutenzione e di conservazione può ritenersi nella norma, eccezion fatta per la presenza di una diffusa umidità ascendente, presente soprattutto lungo i muri perimetrali.

Provenienza: pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni, in base ad atto di compravendita notar [REDACTED] del 20.12.2000, registrato a Taranto il 08.01.2001 al n. 260, per il prezzo dichiarato di lire 68.600.000; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025

Dati catastali: figura nel N.C.E.U. del comune di Taranto al foglio 203, particella 3200, subalterno 20, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4[^], via Giacomo Leopardi n. 71/B, piano terra, consistenza mq 96, superficie catastale mq 108, rendita euro 1.636,14.

Regolarità catastale – la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Titolo abilitativo - Il locale in questione fa parte di un palazzo condominiale composto da piano terra e da quattro piani superiori, costruito in base a licenza edilizia ante 67 (non reperibile presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Taranto), cui ha fatto seguito il nulla osta per esecuzione lavori edili (varianti interne, prospettiche e installazione ascensori) n. 200 del 13.11.1978.

Regolarità urbanistica – rispetto ai grafici di cui al suddetto titolo abilitativo del 1978, la situazione dei luoghi presenta lievi difformità che possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/01, con una spesa complessiva prevedibile di circa euro 3.000,00 (delle quali euro 1.000,00 a titolo di oblazione ed euro 200,00 a titolo di diritti di segreteria).

Agibilità – è sprovvisto di certificato di agibilità.

Stato locativo - È attualmente ceduto in locazione in virtù di contratto ante procedura fallimentare, con scadenza al 19.07.2026 come da formale recesso ex art. 80 L.F., comunicato dalla Curatela;

Valore di mercato stimato – trattasi di locale commerciale attualmente adibito a negozio di vicinato, ubicato in una zona di Taranto, rione Tamburi, impoverita dalla vicinanza dello stabilimento siderurgico [REDACTED] notoriamente in fase di continuo spopolamento a causa dall'inquinamento atmosferico prodotto dal suddetto insediamento industriale, abitata da ceti poco abbienti che vive in condizioni di forte disagio sociale con le conseguenze che ciò comporta; dalle ricerche di mercato eseguite in loco e dalla consultazione delle agenzie immobiliari più accreditate del territorio, è emerso che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto può ritenersi pari a circa euro 60.000,00; detto valore, detratto il 10 % in considerazione della locazione in atto (pari ad euro 6.000,00) e detratte le spese per la sanatoria edilizia (pari ad euro 3.000,00), si riduce ad euro **51.000,00** (cinquantunomila/00).

Il mercato immobiliare in zona Tamburi è in continua recessione e non mostra alcun segno di ripresa; si ritiene pertanto opportuno ridurre la predetta quotazione, risalente al 2022, del 5 % e quindi contenerla intorno ai 48.500,00 (quarantottomilacinquecento/00) euro.

4) FABBRICATO AD USO DEPOSITO IN TARANTO ALLA VIA SAN BRUNONE N. 75 (RIONE TAMBURI).

Descrizione – la piena proprietà del fabbricato/capannone (nell'atto di acquisto definito come "capannone industriale", nella relativa domanda di condono edilizio come "fabbricato adibito ad attività industriale", in catasto riportato come deposito C/2) in agro di Taranto, Rione Tamburi, con accesso da via San Brunone n. 75, collocato nei pressi del cimitero di Taranto, nelle immediate vicinanze della zona industriale e confinante con i terreni di proprietà [REDACTED] giace su un lotto di terreno pertinenziale pianeggiante della superficie complessiva catastale di circa mq 6.462, area di sedime del fabbricato compresa (mq 595 circa), attualmente identificato nel catasto terreni del comune di Taranto al foglio 200, particella 231.

Dalle informazioni attinte e da quanto desunto in sede di sopralluogo, l'immobile in oggetto, ora in disuso, veniva utilizzato dal proprietario, sig. [REDACTED] titolare di una ditta di autotrasporti, per il parcheggio degli autotreni e come officina per le manutenzioni che detti mezzi richiedono.

Il fabbricato in oggetto, attualmente per due terzi tipo capannone, è formato da due ambienti attigui fra loro ed intercomunicanti (vedi grafici allegati); uno più grande, di forma rettangolare, con lati di metri 15,45 x 24,25 e quindi della superficie netta di circa mq 375, con pareti perimetrali in conci di tufo dello spessore di cm 50 e con copertura a tetto spiovente a due falde sorrette da capriate in metallo, formata da pannelli sandwich coibentati in lamiera, con altezza, al colmo, di metri 7,80 e, in gronda, di metri 6,20; l'altro, più piccolo, anch'esso di forma rettangolare con lati di metri 6,60 x 24,25 e quindi della superficie netta di circa mq 160, con pareti perimetrali in tufo e con copertura costituita da solaio piano latero/cementizio, avente altezza, pavimento/soffitto, pari a metri 4,10.

Il terreno pertinenziale è costituito da un grande piazzale interamente recintato con muratura perimetrale, in buona parte asfaltato; su di esso insistono, oltre al locale innanzi descritto, diversi corpi accessori abusivi (privi di titolo abilitativo) costituiti da un fabbricato in muratura e solaio piano in cemento armato, composto da un vano uso ufficio, spogliatoi e bagni, edificato in corrispondenza del cancello d'ingresso, e da due grandi ambienti con struttura portante in acciaio, delimitati e coperti con pannelli in lamiera, rispettivamente attigui ai lati nord e sud del fabbricato principale,

verosimilmente adibiti ad officina meccanica; inoltre, lungo il perimetro dei lati nord ed ovest insistono baracche e varie tettoie abusive a struttura metallica, due delle quali sono indicate con tratteggio sulla mappa catastale terreni.

In tutti gli ambienti si riscontra una situazione di caos e di diffuso disordine, costituita dalla presenza sparpagliata di pezzi meccanici degli autotreni e di attrezzatura varia.

Confini: l'intero confina a nord con strada vicinale Pantano, ad est e a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]

Rifiniture e stato di manutenzione – le rifiniture, di scarso livello, consistono in portoni e infissi esterni in metallo, pavimentazione costituita da battuto di cemento, impianto elettrico non adeguato alle attuali normative in vigore, impianto idrico servito da cisterna di acqua non potabile periodicamente rifornita, impianto di scarico delle acque reflue in pozzo nero, da adeguare alle norme vigenti in materia; è allacciato alla rete pubblica dell'elettricità.

Lo stato di manutenzione generale si può ritenere pressappoco scadente.

Provenienza: l'attuale particella 231 proviene inizialmente dalla fusione delle particelle 231 e 232, avvenuta con tipo mappale del marzo 1989, e poi dalla fusione delle particelle 231, 253, 257, 259, 260 e 262 del foglio 200, avvenuta con tipo mappale del 23.10.2018; si precisa che le p.lle 231, ex 17/b, e 232, ex 20/b (che sono quelle nelle quali ricade il fabbricato in parola) pervennero al sig. [REDACTED] con atto di compravendita notar [REDACTED] del 28.11.1989, registrato a Taranto il 18.12.1989 al n. 10.413 (per un prezzo dichiarato di lire 100.000.000), la p.lla 253, di mq 281, con atto di compravendita [REDACTED] del 20.10.1998 registrato a Taranto il 04.11.98 al n. 7918 (per un prezzo dichiarato di lire 2.800.000), la p.lla 257, di mq 2.000, con atto stesso notaio del 02.08.2002 registrato a Taranto il 07.08.02 al n. 8026 (per un prezzo dichiarato di euro 15.500,00), le p.lle 259, di mq 1.000, e 260, di mq 160, con atto stesso notaio dell'11.11.2002 registrato a Taranto il 21.11.2002 al n. 11107 (per un prezzo dichiarato di euro 9.000,00); **si segnala** che la p.lla 262, di appena mq 26, non risulta essere mai stata acquistata dal [REDACTED] per cui deve desumersi che sia stata erroneamente compresa nella fusione di cui al tipo mappale sopra menzionato.

Dati catastali: è riportato nel N.C.E.U. al foglio 200, particella 231, zona censuaria 1, via San Brunone n. 75, piano terra, categoria **C/2** (deposito), classe 2[^], consistenza mq 682, superficie catastale mq 591, rendita euro 2007,67.

Regolarità catastale: come si dirà appresso, considerate le necessarie demolizioni, occorrerà redigere un nuovo tipo mappale, onde riportare in mappa l'esatta sagoma del fabbricato, e una nuova planimetria catastale per demolizione parziale.

Regolarità urbanistica ed edilizia: come da perizia giurata dell'ing. [REDACTED] del 18.02.1989, allegata alla domanda di sanatoria di cui si dirà appresso, e come indicato nell'atto pubblico di provenienza, la costruzione di una parte del fabbricato in oggetto risale ad epoca antecedente al primo settembre 1967 mentre, la restante parte, della superficie di circa mq 248,20 (per un volume di circa mc 992,80), è stata costruita abusivamente ed ultimata nel 1981; per sanare quest'ultima parte, risulta presentata presso il comune di Taranto, dalla ditta [REDACTED] (ex proprietaria, dalla quale il sig. [REDACTED] ne ha fatto l'acquisto), la domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85, prot. 7475 del 30.06.1986; l'oblazione, autodeterminata in lire 3.335.000, è stata versata in un'unica soluzione come da bollettino postale n. 984 del 30.09.1986.

Successivamente, con raccomandata del 16.10.99, l'Ufficio Condono Edilizio del comune di Taranto, chiedeva alla [REDACTED] di integrare la pratica di condono con la seguente documentazione: dichiarazione relativa allo stato dei lavori, certificato per attività industriale e artigianale, autorizzazione allo scarico, certificato di

sicurezza antincendio, documentazione materiali per isolamento termico, ricevuta attestante il versamento a saldo dell'oblazione di lire 6.671.400 e ricevuta attestante il versamento degli oneri concessori di lire 6.473.384, salvo conguaglio.

Tale richiesta è rimasta a tutt'oggi inevasa.

La vicinanza dell'immobile in oggetto al cimitero di Taranto ha suscitato in chi scrive perplessità sul buon fine della suddetta domanda di sanatoria per dissipare le quali lo scrivente medesimo ha ritenuto opportuno presentare un'istanza presso l'Ufficio Condono del Comune di Taranto, via pec, datata 07.04.2022, circa la procedibilità della sanatoria stessa, alla quale ha fatto seguito, in data 26 maggio 2022, risposta da parte dello Sportello Unico Per L'Edilizia – Condono del Comune di Taranto, del seguente letterale tenore: **“Con riferimento alla richiesta di condono edilizio, prot. 7475 del 30.08.1986, presentata ai sensi della legge n. 47/1985 e ss. Mm. ed ii., per l'avvenuta realizzazione dell'ampliamento, per circa mq 250,00, di un fabbricato ad uso industriale/artigianale su un lotto di terreno sito in Taranto alla via San Brunone n. 75, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 200 – p.IIa 231 – SI COMUNICA – che questa Direzione ha in corso l'emissione del provvedimento di RIGETTO della suddetta richiesta per la seguente motivazione: l'ampliamento dell'immobile in parola, prospiciente il cimitero di Taranto nella fascia dei 200 metri dallo stesso, realizzato nell'anno 1981, risulta in contrasto con l'art. 338 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, che tra l'altro cita testualmente: i cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dai centri abitati. È vietato di costruire intorno agli stessi nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti entro il raggio di duecento metri.”**

Si evidenzia che l'attuale capannone, rispetto ai grafici ed alle fotografie allegati alla suddetta domanda di condono edilizio, ha subito, nel tempo, sia modifiche planimetriche (eseguite dal [REDACTED] senza titolo abilitativo, e quindi abusive), consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, sia modifiche di prospetto e di volume, queste ultime per aver sostituito la copertura dell'attuale ambiente più grande del fabbricato, prima costituita da solaio piano in cemento armato, con un tetto a due falde, a struttura portante metallica reticolare, impostato a quota superiore rispetto a quella del preesistente solaio.

In definitiva, essendo stata rigettata la domanda di sanatoria sopra menzionata, per regolarizzare l'immobile in oggetto e renderlo alienabile, oltre alla demolizione ed al trasporto a rifiuto di tutte le strutture abusive realizzate dal [REDACTED] in muratura, cemento armato e acciaio, occorre procedere anche alla demolizione e al trasporto a rifiuto delle porzioni di fabbricato realizzate abusivamente in ampliamento del fabbricato preesistente, per le quali era stata presentata la domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85 e quindi ripristinare la volumetria del fabbricato preesistente mediante abbassamento dell'attuale copertura.

I suddetti lavori di ripristino potranno essere effettuati previa presentazione di una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio di attività) alla quale andranno allegati il versamento di euro 1.000,00, a titolo di oblazione, e di euro 250,00, a titolo di diritti di segreteria.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Taranto in data 23.03.2022, allegato alla presente, emerge che l'immobile in oggetto ricade in zona “A10” con destinazione a “Parchi, Giochi e Sports (D.M. 2/4/68), nella quale sono consentite costruzioni di palestre, piscine, campi da tennis, campi di calcio, aree attrezzate per il gioco dei più piccoli, ecc, opportunamente circondate da aree a verde e alberate distribuite per almeno il 60 % dell'area specifica disponibile, previa approvazione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione; in detta zona

vigono i seguenti principali parametri: indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,5 mc/mq, indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mc/mq, indice di copertura pari a 0,2 mq/mq.

Dallo stesso certificato emerge che l'area in questione, nell'ambito del P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia il 16.02.2015, non è assoggettata a nessun regime vincolistico di tutela.

VALORE DI MERCATO/STIMA. VALORE DI MERCATO/STIMA.

Si ribadisce che l'immobile in oggetto, così come attualmente trovasi, non è alienabile sia a causa del rigetto della domanda di sanatoria prot. 7475 del 1986, con la quale si intendeva sanare un ampliamento realizzato nel 1981, sia per essere circondato da strutture abusive e sia, infine, per essere stato sottoposto abusivamente a modiche che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di un permesso di costruire.

Per regolarizzare la situazione edilizia ed urbanistica è indispensabile demolire tutte le strutture abusive, comprese quelle di cui alla suddetta domanda di sanatoria, dichiarate non condonabili, e quindi apportare le modifiche strutturali necessarie per riportare il fabbricato nei limiti della volumetria preesistente, desumibile dagli stessi grafici di cui alla citata domanda di sanatoria.

Ciò premesso, la stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita in maniera sintetico/comparativa, facendo riferimento ai prezzi di mercato spuntati per strutture pressappoco analoghe ed ubicate in zone industriali o artigianali più o meno assimilabili a quella in specie, reperiti sia attraverso dirette indagini in loco sia attraverso la consultazione delle più accreditate agenzie immobiliari della città, tenendo ovviamente conto di tutti quei fattori, positivi e negativi, intrinseci ed estrinseci, incidenti sulla variabilità del prezzo, dello stato di manutenzione e delle dotazioni di cui l'immobile in questione dispone.

Al valore così determinato sono state sottratte le spese che si renderanno necessarie per la demolizione e il trasporto a rifiuto delle strutture abusive, per ripristinare la volumetria preesistente mediante la demolizione delle strutture realizzate in ampliamento nel 1981 e per la regolarizzazione, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, delle modifiche effettuate senza titolo abilitativo, che, ciò nonostante, possono essere sanate.

Quanto sopra come da prospetto che segue:

- valore stimato capannone, mq 293,50 x 300 euro/mq =euro **88.050,00**;
- valore stimato terreno pertinenziale, mq 6.462 catastali x euro 15,00/mq = euro **96.930,00**;
- spese per la demolizione ed il trasporto a rifiuto delle strutture abusive in muratura e cemento armato, compresi gli oneri per la discarica (uffici, bagni, spogliatoi, mq 110 x 3,00 = mc 330; vano del capannone, lato sinistro, mq 179 x h 4,50 = mc 805,50; totale mc 1.135,50 x 25 euro/mc=euro **28.387,00**;
- demolizione e trasporto a rifiuto delle strutture in acciaio con copertura costituita da pannelli sandwich, compresi oneri per la discarica ed i proventi derivanti dalla vendita dell'acciaio di risulta: mq 650 circa x 35 euro/mq =euro **22.750,00**;
- rimozione del tetto a due falde e collocazione dello stesso, previe le opportune modifiche di adattamento alla sagoma del fabbricato preesistente e, comunque, a quota tale da consentire il ripristino della volumetria preesistente: mq 415 x 70 euro/mqeuro **29.050,00**;
- ricostruzione muratura di tamponamento in conci di tufo, dello spessore di cm 50: ml 8,85 x h 4,50 = mq 40 x 45 euro/mq = euro **1.790,00**;

- ricostruzione muratura di tamponamento in conci di tufo, dello spessore di cm 20: ml 7,60 x h 4,50 = mq 34,20 x 28 euro/mq = euro **958,00**;
 - oneri per la sicurezza del cantiere, euro **4.000,00**;
 - spese per la pratica edilizia (S.C.I.A.) necessaria per eseguire tutte le demolizioni ed i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi, come sopra previsti, comprensive dell'oblazione, pari ad euro 1.000,00, e dei diritti di segreteria, pari ad euro 250,00, e dell'onorario al tecnico incaricato, circa euro **5.000,00**;
 - spese per pratiche catastali consistenti nella presentazione di nuovo tipo mappale per demolizione parziale e per il deposito della nuova planimetria catastale, ..euro **1.800,00**;
 - IVA al 22 % sulle spese pari ad euro 93.735,00 = euro **20.620,00**;
- VALORE IMMOBILE IN OGGETTO IN C.T.**..... EURO **70.600,00**.

In conclusione, per tutto quanto sopra, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, nelle condizioni in cui attualmente si trova e tenuto conto di tutte le spese sopra indicate, necessarie per ripristinarne la regolarità edilizia e quindi per renderlo alienabile, sia pari a circa euro 70.600,00 (settantamilaseicento/00).

È opportuno precisare che chi dovesse acquistare l'immobile in parola dovrà poi sostenere altre spese per il conseguimento dell'agibilità per l'uso specifico cui si intenderà adibire e per tutti gli adeguamenti alle normative vigenti che ciò comporterà. **Trattasi di immobile di non facile stima a causa di tutte le problematiche che presenta. Si ritiene pertanto opportuno confermare il valore già stimato in euro 70.600,00 (settantamilaseicento/00).**

5) PICCOLO FONDO AGRICOLO IN AGRO DI TARANTO ALLA CONTRADA "CARMINE".

Descrizione: la piena proprietà del terreno agricolo in agro di Taranto alla contrada "Carmine", della superficie complessiva di appena mq 500, di forma rettangolare e con lati nord e sud di ml 16,07, di natura rocciosa e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea (in prevalenza macchia mediterranea) che denota uno stato di abbandono, gravato da servitù di passaggio della larghezza di metri tre lungo l'intero confine nord, come da atto di provenienza; è ubicato in un contesto rupestre sterile e di scarsa fertilità, collocato ai margini della estrema periferia del quartiere Paolo VI di Taranto e nei pressi della strada statale n. 172, Taranto/Martina Franca; si accede dalla complanare "Via Ugo La Malfa" e quindi imboccando una stradina interpodereale che dovrebbe raggiungere il fondo in oggetto ma che si interrompe a notevole distanza dallo stesso.

Dati catastali: l'immobile in oggetto è riportato nel nuovo catasto terreni del comune di Taranto al foglio 144, particella 257, pascolo di 2^a classe, are 05,00, R.D. euro 0,65, R.A. euro 0,26.

Confini: a nord con [redacted] ad est con [redacted] ed altri, ad ovest con [redacted] e a sud con [redacted]

Provenienza: pervenuto al sig. [redacted] in base ad atto di compravendita notar [redacted] del 20.01.1968, registrato presso la Conservatoria RR. II. di Lecce in data 02.02.1968 al n. 6281 d'ordine e 5843 particolare, per un prezzo dichiarato di lire 1.150.000.

Destinazione urbanistica: come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Taranto in data 08.03.2022, il fondo in questione ha la seguente destinazione di P.R.G.: "zona di verde agricolo di tipo A" nella quale vigono i seguenti principali parametri: indice di fabbricabilità territoriale di 0,008 mc/mq, un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq, superficie minima del lotto mq 20.000 (sono consentite soltanto costruzioni al servizio dell'agricoltura); sempre in base al suddetto certificato,

il fondo in oggetto ricade nell'ambito di un'area individuata con delibera del Commissario Straordinaria, n. 519 del 29.01.07, per la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione delle periferie (P.I.R.P.). Con riferimento al P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia il 16.02.2015, non risulta assoggettato ad alcun regime vincolistico di tutela.

VALORE DI MERCATO/STIMA. Si premette che trattasi di un piccolissimo fondo rustico ubicato in una zona agricola del comune di Taranto che, date le sue modestissime dimensioni e sebbene recentemente inserito in un'area P.I.R.P., non ha alcun apprezzamento significativo sul mercato; fa parte di una lottizzazione verosimilmente abusiva risalente agli anni 70 (anni in cui si è verificato un exploit dell'abusivismo edilizio), formata da lotti tutti pressappoco delle stesse dimensioni, su alcuni dei quali sono sorti fabbricati abusivi, ora probabilmente condonati; risulta essere di difficile alienazione a meno che non interessi a uno dei confinanti (cosa improbabile, visto lo stato di abbandono anche dei fondi limitrofi). Tenuto conto di quanto appena detto e dalle informazioni attinte in loco e presso le agenzie immobiliari più accreditate di Taranto, si ritiene che il suo più probabile valore di mercato, desunto da stima sintetica per comparazione con altri immobili più o meno simili, sia pari a circa euro **1.000,00** (mille/00).

Si conferma il valore stimato pur ribadendo la difficile collocazione sul mercato.

6) SUOLO IN AGRO DI TARANTO ALLA CONTRADA "CAGGIONI".

Descrizione: la piena proprietà del suolo in agro di Taranto alla contrada "Caggioni" o località "Lido Azzurro", della superficie di circa mq 2.544, su due lati confinante con comode ed ampie strade asfaltate, caratterizzato dalla piacevole presenza di numerosi alberi di pino di alto fusto, tipo pineta, ricadente nella periferia di una zona di villeggiatura densamente edificata con abitazioni tipo villino, vicina al mare Jonio; si raggiunge comodamente imboccando la complanare della strada statale n. 106 per poi svoltare a sinistra, in via Calata Saraceno, che, percorsa per un tratto di circa 200 metri, porta a destinazione.

Dati catastali: riportato nel catasto terreni del comune di Taranto al foglio 164, particella 354, bosco alto, classe unica, are 25,44, R.D. euro 3,28, R.A. euro 0,79.

Confini: a nord con ampia strada asfaltata denominata via Calata Testa Sant'Angelo, ad est con altra ancora più ampia strada asfaltata denominata via Calata Saraceno, a sud con terreno di proprietà del comune di Taranto (p.lle 342 e 353) e ad ovest con proprietà [REDACTED] (p.lla 352).

Provenienza: pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, in base atto di compravendita notar [REDACTED] del 29.12.2008, registrato in Taranto il 15.01.2009 al n. 246 IT, per un prezzo dichiarato di euro 13.000,00; vedi poi atto notar [REDACTED] del 03.12.2025, citato in premessa.

Destinazione urbanistica: come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Taranto in data 08.03.2022, il suolo in questione ha la seguente destinazione di P.R.G. "Zona per attrezzature d'interesse comune (A12)" (le previsioni di piano dispongono che in queste zone possono essere costruiti soltanto edifici riservati alle destinazioni d'uso espressamente previste dal D.M. 02.04.1968, capoverso b), art.3; ogni intervento è subordinato alla redazione di apposito Piano Particolareggiato o di Lottizzazione; l'indice di fabbricabilità territoriale è di 2 mc/mq, quello fondiario è di 3 mc/mq); è classificato nel **P.A.I.** (piano di assetto idrogeologico) come area a pericolosità idraulica: "media probabilità di inondazione" e a "rischio elevato"; il **P.P.T.R.** Regione Puglia lo annovera tra i "Beni Paesaggistici: art. 136 del Codice: immobili e aree di

notevole interesse pubblico, disciplinato dall'art. 79 delle N.T.A. del P.P.T.R.; prevede inoltre ulteriori contesti quali: componenti idrologiche e vincolo idrogeologico.

VALORE DI MERCATO/STIMA. Nella presente valutazione si è tenuto conto delle concrete difficoltà attuali nel reperimento di un potenziale investitore/acquirente nel caso in specie ancor più aggravate dalla tipologia del suolo in oggetto (dovute al difficile ed incerto momento economico già risalente al 2008 e tutt'ora in corso, oggi acuito prima dalla pandemia ed ora anche dal conflitto bellico Russia/Ucraina, che scoraggia soprattutto investimenti di questo tipo), difficoltà che hanno indotto lo scrivente a propendere per una stima sintetica/comparativa prudentiale; ovviamente, si è tenuto conto di tutti i fattori positivi e negativi e dei requisiti, intrinseci ed estrinseci, incidenti sulla determinazione del prezzo ed in particolar modo della ubicazione del suolo in questione in una zona "balneare", distante dal centro urbano di Taranto, denominata contrada "Caggioni" o Lido Azzurro, classificata ad alta probabilità di inondazioni.

Tenuto conto della destinazione urbanistica prevista dal PRG (che prevede soltanto la costruzione di strutture di interesse comune, religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e similari), tenuto conto delle difficoltà derivanti anche dall'obbligo della preventiva redazione di piano di lottizzazione o particolareggiato, tenuto conto dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dallo stesso PRG, pari a 2 mc/mq e tenuto altresì conto della vincolistica prevista dal P.A.I. e dal P.P.T.R. Regione Puglia, si ritiene che il più probabile prezzo di mercato che il suolo in questione potrebbe oggi assumere in una libera contrattazione di compravendita, sia pari a circa euro **33.000,00** – trentatremila/00 (circa euro 13,00 al mq).


A distanza di circa tre anni dalla stima iniziale, considerato il calo generale delle quotazioni immobiliari registrato in questo frattempo e soprattutto tra il 2024 ed il 2025, ed in particolare per questo tipo di immobili, si reputa opportuno ridurre del 10 % il valore stimato e contenerlo in euro 30.000,00 (trentamila/00).

Per tutto quanto sopra, il valore complessivo degli immobili compresi nell'eredità giacente del defunto [REDAZIONE] ammonta ad euro 238.100,00 come dal seguente prospetto riepilogativo.

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO STIMATO
BOX SUB. 2	EURO 7.000,00
BOX SUB. 14	EURO 7.000,00
BOX SUB. 15	EURO 7.000,00
BOX SUB. 16	EURO 7.000,00
BOX SUB. 17	EURO 7.500,00
BOX SUB. 18	EURO 7.000,00
BOX SUB. 40	EURO 5.000,00
BOX SUB. 64	EURO 6.000,00
BOX SUB. 75	EURO 7.500,00
BOX SUB. 76	EURO 6.000,00
NEGOZIO Via Leopardi 67/B	EURO 21.000,00
NEGOZIO Via Leopardi 73	EURO 48.500,00
CAPANNONE Via San Brunone, 75	EURO 70.600,00
TERRENO C.da Carmine	EURO 1.000,00
SUOLO C.da Caggioni	EURO 30.000,00
TOTALE	EURO 238.100,00

Grottaglie, 09 febbraio 2026

IL Tecnico, geom. Antonio SANTORO



The image shows a circular professional seal on the left, partially obscured by a black redaction box. The seal contains the text "CONTORE DELLA PROV. DI TARANTO". To the right of the seal is a handwritten signature in black ink that reads "SANTORO".