



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 174/2024



**PROMOSSO DA
“MAUI SPV S.R.L.”**



CONTRO

“* + 1”**



Il C.T.U.
dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0. INTRODUZIONE	3
0.1 QUESITI.....	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE.....	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	7
0.5 OPERAZIONI PERITALI.....	7
0.6 SOPRALLUOGHI.....	8
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	8
1. LOTTO N. 1.....	9
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	9
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	9
1.3 FABBRICATO.....	9
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	9
1.5 MATERIALI E IMPIANTI	10
1.6 STATO MANUTENTIVO	10
1.7 AMBIENTI	10
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	10
1.9 CONFINI.....	11
1.10 PRATICA EDILIZIA.....	11
1.11 AGIBILITÀ.....	11
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	11
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
1.14 STATO DI POSSESSO	12
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	13
1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente	13
1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....	13
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	14
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	14
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	14
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	14
1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica	14
1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità	15
1.21 CONCLUSIONI	15
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	15
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	15
1.24 PREZZO STIMATO.....	15
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	17
2.1 LOTTO N. 1	17
INDICE ALLEGATI.....	18

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 22/07/2024

Con provvedimento del 10/07/2024, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. A. Paiano ha disposto:

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure - se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene

iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

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

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

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

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

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

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

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

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
174/2024	1	Piena proprietà dell'immobile sito in Taranto (TA), in via Attica n. 34, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 264, particella 372 subalterno 52, cat. C/3, piano T.
	2	Piena proprietà dell'immobile, sito in Taranto (TA), in via Attica n. 34, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 264, particella 345 subalterno 26, cat. C/6, cons. 7, piano T.

<i>Catasto fabbricati - Dati originali</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	264	372	52	C/3	U	114 mq	347,37
2	264	345	26	C/6	1	12 mq	29,13
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

<i>Catasto fabbricati - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
1		264	372	52	C/3	U	114 mq	347,37
2		264	345	26	C/6	1	12 mq	29,13
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

N.a.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui beni pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che i debitori (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – Allegato C –)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il custode del compendio pignorato, Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) ai debitori, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 14/10/2024 alle ore 10:00. L'incontro è stato disatteso dai debitori che non hanno ritirato la raccomandata. Per tale motivo, concordandolo con la debitrice per le vie brevi, il sopralluogo è stato differito alla data del 21/10/2024 alle ore 8.30. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del sig. Paolo Annunziato per IVG, si è recato presso l'immobile pignorato ubicato in via Attica n. 34, a Taranto, dove, ricevuto dalla debitrice, ha potuto iniziare le operazioni di sopralluogo, proseguite in data 30/10/2024. Dei sopralluoghi si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
174/2024	1	Piena proprietà del locale ad uso laboratorio per arti e mestieri, sito nel Comune di Taranto (TA), in via Attica n. 34, con accesso diretto dalla strada e area esterna pertinenziale, in catasto fabbricati al foglio di mappa 264, particella 372 subalterno 52, con relativo posto auto, in via Attica s.n.c., in catasto fabbricati al foglio di mappa 264, particella 345 subalterno 26.

<i>Catasto fabbricati - Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	264	372	52	C/3	U	114 mq	347,37
	264	345	26	C/6	1	12 mq	29,13
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio per arti e mestieri, sito nel Comune di Taranto (TA), in via Attica n. 34, con accesso diretto dalla strada e area esterna pertinenziale, in catasto fabbricati al foglio di mappa 264, particella 372 subalterno 52, con relativo posto auto, in via Attica s.n.c., in catasto fabbricati al foglio di mappa 264, particella 345 subalterno 26 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Taranto, in una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione il locale artigianale, fa parte di un edificio in linea a quattro scale composto da un vano interrato, dal piano terra, e da quattro piani superiori, è ubicato in via Attica n. 34 a Taranto (TA). L'immobile, oggetto di pignoramento ha accesso diretto dalla strada, da un cancelletto adiacente al portone di ingresso al fabbricato. La struttura portante dell'edificio è in telai in cemento armato con solai piani. Gli infissi esterni del fabbricato sono in anticorodal ed avvolgibili con cassonetto interno. I parapetti dei balconi sono in muratura e metallici. Il fabbricato è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne. In particolare, all'esterno, risulta rifinito con intonaco civile.

L'edificio è allacciato alla rete urbana di elettricità, gas, acquedotto e fognatura.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti.

L'immobile è utilizzato come laboratorio artigianale. Il primo vano che si incontra è l'ingresso che consente l'accesso, a sinistra, ad un primo vano, a destra ad un secondo vano e, attraverso il disimpegno, di fronte ad ulteriori due vani, e a sinistra, al bagno, dotato di antibagno e a due ultimi vani. La superficie utile interna è di circa 99 mq. L'altezza utile interna è di 2,70 m. All'esterno, si completa con due terrazzini, aventi superficie complessiva di circa 37 mq ed un'area esterna di circa 128 mq. La superficie lorda è di circa 120 mq.

Il posto auto è scoperto, asfaltato e posto a sud del locale, come indicato nella relativa planimetria catastale (Allegato J) e nella planimetria attuale (Allegato F).

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne (ove presenti) sono in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal, con avvolgibili (ove presenti). Il bagno ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica ed è dotato di accessori sanitari. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. L'impianto termico è autonomo, con caldaia solo per produzione di acqua calda, privo di diffusori. Nel locale sono presenti split per il condizionamento d'aria.

1.6 Stato manutentivo

Il locale si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il mancato rinnovo dell'agibilità (vedi par. 1.11), tuttavia, non consente, tra l'altro, di conoscere la certificazione degli impianti.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso	14,2
Vano	7,5
Vano	33,2
Disimpegno	11,5
Vano	6,3
Vano	4,7
Antibagno	2,7
Bagno	3,1
Vano	8,2

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terrazzino	18,7
Terrazzino	18,0
Area esterna	127,5
Posto auto (superficie catastale)	12,0

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	98,7
Scoperta (terrazzini)	36,7
Scoperta (area esterna)	127,5
Posto auto (superficie catastale)	12,0
Lorda	118,4

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

Il locale confina, nell'insieme, con via Attica, con area condominiale, con vano scala e con proprietà della società “****”, od aventi causa, salvo altri.

Il posto auto confina, nell'insieme, con via Attica ed ulteriori posti auto di proprietà della società “****”, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Il fabbricato è stato costruito in forza delle concessioni edilizie n. 248 del 6/12/2001 e n. 124 del 25/06/2003, del Permesso di costruire n. 108 del 22/02/2005, della DIA prot. n. 3849 del 9/11/2005 e, per l'immobile oggetto di pignoramento, della DIA¹ prot. n. 3612 del 20 settembre 2006, per cambio d'uso con opere interne, realizzazione di due cancelli per l'accesso al locale e opere minori (Allegato G).

1.11 Agibilità

L'immobile è dotato del certificato di agibilità n. 72 del 16/05/2006 (Allegato H). Tuttavia, sulla base di quanto descritto nel par. 1.16.3.1. andrà rinnovato.

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 17/06/2024, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 264 part. 372 sub. 52 e part. 345 sub. 26 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Daniela De Francesco	6 luglio 2006	7 luglio 2006	11747

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato I.

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 264 part. 372 sub. 52 e part. 345 sub. 26 – ***						

¹ Ricontrata presso il SUAP di Taranto.

dal 17/06/2024 al 7/07/2006	***	Atto di compra- vendita	Notaio Daniela De Francesco	6/07/2006	7/07/2006	11747
dal 7/07/2006 al 30/01/2006	***	Atto di compra- vendita	Notaio Maurizio Misurale	10/01/2006	30/01/2006	1564
dal 30/01/2006 al 12/08/2005	***	Atto di compra- vendita	Notaio Maurizio Misurale	5/08/2005	12/08/2005	16760
dal 30/01/2006 al 7/01/1998	***	Atto di compra- vendita	Notaio Maurizio Misurale	10/12/1997	7/01/1998	46
dal 12/08/2005 al 25/03/2004	***	Atto di fusione di società per incor- porazione	Notaio Maurizio Misurale	7/02/2004	25/03/2004	4957
dal 12/08/2005 al 25/03/2004	***	Atto di fusione di società per incor- porazione	Notaio Maurizio Misurale	7/02/2004	25/03/2004	4958

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.14 Stato di possesso

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione dalla durata di sei anni, con inizio dal 20 settembre 2024, registrato il 17/10/2024 al n.008328-serie3T e codice identificativo TUY24T008328000WE (Allegato K). Il posto auto è nella disponibilità della debitrice.

1.15 Stima del canone di locazione

La stima del calcolo del valore di locazione si può effettuare individuando il valore minimo del canone di locazione.

La materia delle locazioni è stata profondamente innovata dalla c.d. Finanziaria 2005, cioè dall'art. 1 co. 342-343 lg. 30/12/2004, n. 311), la quale ha introdotto l'art. 52 bis al D.P.R. 1986, n. 131, relativo alla imposta complementare di registro, cioè quella applicata in un momento successivo a quello di registrazione. Dispone tale norma: *“La liquidazione dell'imposta complementare di cui all'articolo 42, comma 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni. (...)”*.

La norma introduce, sotto forma di limite al potere accertativo della Agenzia delle entrate, in realtà, un vero e proprio imponibile di reddito da locazione, pari al 10% del valore

catastale, che può intendersi, pertanto, come il valore minimo del canone di locazione.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In particolare, ai fini dell'imposta di registro, per gli immobili rientranti nella categoria C, il coefficiente moltiplicatore è pari a 120.

Per l'immobile destinato a laboratorio, la rendita catastale è pari ad € 347,37, il valore catastale è pari a € 43.768,62, il valore minimo del valore di locazione annuale (10% del valore catastale) è, pertanto, pari ad € **4.376,86**, corrispondente ad un canone di locazione mensile pari ad € **364,74**.

1.16 Vincoli ed oneri giuridici

1.16.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.16.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

./.

1.16.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Atto d'obbligo del 23/03/1995, trascritto il 12/04/1995 al nrp 5335;

Atto di asservimento a parcheggio registrato in data 1/02/2005 al n. 2145.

1.16.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge eseguito

./.

1.16.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.16.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5987	7/07/2006	Ipoteca volontaria	Unicredit S.p.A.
843	18/03/2022	Ipoteca della riscossione	Agenzia delle Entrate-Riscossione

1.16.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
12032	17/06/2024	Pignoramento immobiliare	MAUI SPV S.R.L.

1.16.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.16.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi riportati nel par. 1.10 (Allegato G). Tali difformità, in base alle attuali norme urbanistiche, sono

regolarizzabili (diversa distribuzione interna, variazione di prospetto, chiusura accesso dall'androne scale), con un esborso di circa 3.000,00, comprensivo di spese tecniche.

La DIA, prot. n. 3612 del 20 settembre 2006, ha previsto un cambio di destinazione d'uso con opere interne. In seguito ad un tale intervento, si può giustificare la richiesta di una nuova segnalazione certificata per l'agibilità che, tuttavia, non è stata riscontrata presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto. In fase di stima, si supporrà, cautelativamente, di doverla produrre.

1.16.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali del laboratorio e del posto auto non presentano difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi (Allegato J).

1.17 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*²: circa € 420,00/anno
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*¹: nessuna
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia*¹: € 1.631,56.

1.18 Documentazione allegata/verificata

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

1.19 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	---	Sì	---	Sì	---	---

1.20 Divisibilità del bene

Non applicabile.

1.21 Ulteriori accertamenti

1.21.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

² Riepilogo condominiale alla data del 14/11/2024, consegnato dall'amministratore pro tempore (Allegato L).

1.21.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.22 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.23 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del mancato rinnovo dell'agibilità, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 955,00/mq di superficie commerciale per il laboratorio e € 660,00/mq di superficie per il posto auto scoperto.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 10% e area di pertinenza, ragguagliata al 10%) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [118,4 + 36,7 \times 0,1 + 125,5 \times 0,1] \text{ mq} \times 955,00 \text{ €/mq} + 12 \text{ mq} \times 660,00 \text{ €/mq} \\ = 134,62 \text{ mq} \times 955,00 \text{ €/mq} + 12 \text{ mq} \times 660,00 \text{ €/mq} = \text{€} (128.562,10 + 7.920,00) = \text{€} \\ \mathbf{136.482,10}$$

1.24 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 13.648,21
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	€ 1.631,56

1.25 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:



P stimato = € 136.482,10 – € (13.648,21 + 3.000,00 + 1.631,56) = € 118.202,33 che si arrotonda a € **118.000,00**.



2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio per arti e mestieri, sito nel Comune di Taranto (TA), in via Attica n. 34, con accesso diretto dalla strada e area esterna pertinenziale, con superficie commerciale di circa 135 mq, in catasto fabbricati al foglio di mappa 264, particella 372 subalterno 52, categoria C/3, classe U, cons. 114 mq, R.C. € 347,37, con relativo posto auto, in via Attica s.n.c., in catasto fabbricati al foglio di mappa 264, particella 345 subalterno 26, categoria C/6, classe 1, cons. 12 mq, R.C. € 29,13.

Il locale confina, nell'insieme, con via Attica, con area condominiale, con vano scala e con proprietà della società “***”, od aventi causa, salvo altri.

Il posto auto confina, nell'insieme, con via Attica ed ulteriori posti auto di proprietà della società “***”, od aventi causa, salvo altri.

L'immobile in oggetto, dotato del certificato di agibilità n. 72 del 16/05/2006, che dovrà essere rinnovato, presenta difformità, rispetto alle concessioni edilizie n. 248 del 6/12/2001 e n. 124 del 25/06/2003, al Permesso di costruire n. 108 del 22/02/2005, alla DIA prot. n. 3849 del 9/11/2005 e alla DIA prot. n. 3612 del 20 settembre 2006, regolizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

Il locale, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione dalla durata di sei anni, con inizio dal 20 settembre 2024, registrato il 17/10/2024 al n.008328-serie3T e codice identificativo TUY24T008328000WE.

Il posto auto è nella disponibilità della debitrice.

Prezzo a base d'asta: € 118.000,00

In fede,

ASTE
GIUDIZIARIE

Dott. Ing. Paolo Carella

ASTE
GIUDIZIARIE

Taranto, 10 dicembre 2024

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visure catastali*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Certificato di agibilità*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Planimetrie catastali*
- Allegato K** – *Contratto di locazione*
- Allegato L** – *Dati condominiali*
- Allegato M** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato N** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato O** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato P** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato Q** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*