

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca ZANNA

RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 306/2023

PROMOSSO DA

“***”

CONTRO

“***”

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	8
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 AREA PERTINENZIALE	9
1.4 FABBRICATO	9
1.5 UNITÀ IMMOBILIARE.....	9
1.6 MATERIALI E IMPIANTI.....	10
1.7 STATO MANUTENTIVO.....	10
1.8 AMBIENTI.....	10
1.9 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	11
1.10 CONFINI	11
1.11 PRATICA EDILIZIA	11
1.12 AGIBILITÀ	11
1.13 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	11
1.14 PROVENIENZE VENTENNALI	11
1.15 STATO DI POSSESSO.....	12
1.15.1 <i>Stima del canone di locazione</i>	12
1.16 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
1.16.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	13
1.16.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	13
1.16.3 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	14
1.17 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	14
1.18 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	15
1.19 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	15
1.20 DIVISIBILITÀ DEL BENE	15
1.21 ULTERIORI ACCERTAMENTI	15
1.21.1 <i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	15
1.21.2 <i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	15
1.22 CONCLUSIONI.....	15
1.23 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	15
1.24 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	16
1.25 PREZZO STIMATO	16
2. DESCRIZIONI SINTETICHE.....	17
2.1 LOTTO N. 1	17
INDICE ALLEGATI	18

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 08/07/2024

Con provvedimento del 01/07/2024, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. Zanna 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

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

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

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

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

6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, 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 allegghi 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 teletrasmissi.

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 dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Il creditore procedente ha depositato la visura storica per immobile che rappresenta la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data di richiesta del certificato.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
306-2023	1	Piena proprietà del fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Martina Franca alla via Mottola km 2.200, censito in catasto fabbricati del detto comune al foglio di mappa 107 particella 695

<i>Catasto fabbricati - Dati originali</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 Martina Franca</i>							
1	107	695		D/8			€ 5.497,17
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

<i>Catasto fabbricati - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</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 Martina Franca</i>								
1		107	695		D/8			€ 5.497,17
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 l'immobile oggetto della stima (vedasi Allegati) che la società esecutata (visura storica società di capitale – Allegato C –)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avvocato Maria Teresa Macripò, nominata custode del compendio pignorato dal Giudice della esecuzione, previa comunicazione via PEC (Allegato A) alla società esecutata, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 18/10/2024 alle ore 9:00, rinviato, in seguito ad indisponibilità della società esecutata, alla data dell'8/11/2024. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia dell'avv. Maria Teresa Macripò, si è recato presso l'immobile pignorato, a Martina Franca, dove, ricevuto dall'amministratore della società che occupa due piani dell'immobile in virtù di contratto di locazione, ha potuto eseguire le indagini metriche e fotografiche. Le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 16/11/2024. 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>
Comune di Martina Franca		
306/2023	1	Piena proprietà di un opificio industriale, da terra a tetto, sito in agro di Martina Franca, via Giuseppe Cassano n. 20 e 22 (già via Mottola km. 2,200), zona industriale, costituito da un edificio composto da piano interrato, piano terra, primo e secondo piano superiore, con annessa area di pertinenza, dalla superficie complessiva, compresa l'area occupata dal fabbricato, di 788 mq.

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
<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>
Comune di Martina Franca							
1	107	695		D/8			€ 5.497,17
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un opificio industriale, da terra a tetto, sito in agro di Martina Franca, via Giuseppe Cassano n. 20 e 22 (già via Mottola km. 2,200), zona industriale, costituito da un edificio composto da piano interrato, piano terra, primo e secondo piano superiore, con annessa area di pertinenza, dalla superficie complessiva, compresa l'area occupata dal fabbricato, di 788 mq, il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 107 particella 695 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'opificio industriale è ubicato in una zona periferica di Martina Franca (TA), caratterizzata da opifici industriali, edificati prevalentemente negli anni '80 e '90.

1.3 Area pertinenziale

Il piazzale pertinenziale all'opificio industriale, avente pavimentazione in mattoni di calcestruzzo, ha accesso da un cancello metallico scorrevole. Un secondo cancello metallico consente l'accesso al piano interrato, raggiungibile mediante una rampa.

Il piazzale, dotato di recinzione per tre lati, risulta privo di recinzione sul lato Nord.

1.4 Fabbricato

L'opificio industriale è costituito da un fabbricato, articolato in tre livelli fuori terra per una superficie lorda complessiva di circa mq.720, oltre al piano interrato avente una superficie lorda di circa mq. 266. L'accesso avviene dal piazzale pertinenziale. Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, e rivestite al piano terra con una zoccolatura in piastrelle di gres. Il tetto è del tipo a terrazza praticabile.

È presente un montacarichi interno di tipo idraulico, adatto alla movimentazione di carichi pesanti, di collegamento con i piani interrato, terra e primo.

1.5 Unità immobiliare

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

L'opificio è costituito al piano terra da due ampi vani adibiti a deposito e movimentazione merci suddivisi al loro interno dalla disposizione delle scaffalature ed un servizio igienico dotato di antibagno. Le scaffalature delimitano anche un locale di ingresso e accoglienza clienti. Al piano primo è presente un unico vasto ambiente utilizzato come uffici e spazi espositivi suddiviso funzionalmente da infissi in lega leggera con vetri di sicurezza ed un piccolo setto in

cartongesso ed un servizio igienico dotato di antibagno. Al piano secondo è presente una sala riunioni, un'ampia sala uffici, tre stanze attrezzate come studi di tipo direzionale e due servizi igienici. Il piano interrato, attualmente adibito a deposito e movimentazione merci, è articolato in due vaste sale, un servizio igienico ed un vano deposito avente accesso unicamente dall'esterno.

Nella parte posteriore del fabbricato, al piano terra, sulla parete ad est, sono state costruite, in aderenza, una tettoia chiusa, dalla superficie lorda di circa 42 mq, accessibile anche dall'interno del fabbricato, e una tettoia metallica aperta di circa 16 mq.

L'ambiente al piano interrato ha altezza utile di circa 3,80 m, quello al piano terra di circa 3,50 m, quelli a primo e secondo piano di circa 2,80 m.

1.6 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti sono intonacati, tinteggiati ed in parte rivestiti in ceramica e pavimentati in battuto di cemento di tipo industriale al piano interrato e ceramica ai piani superiori. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc con avvolgibili.

I bagni hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato.

Al fabbricato giunge corrente elettrica, ma non vi è alimentazione idrica né smaltimento delle acque reflue attraverso le rispettive reti comunali. L'approvvigionamento idrico è assicurato da una cisterna interrata, per lo smaltimento delle acque reflue si ricorre ad una vasca di raccolta. Un bombolone di GPL¹ dalla capacità di 1.750 litri alimenta i termosifoni in alluminio posti al secondo piano. Il riscaldamento ai piani terra e primo è assicurato da termoconvettori. L'opificio è dotato, inoltre, di bocchette antincendio.

Il piazzale è pavimentato in battuto di cemento ed in piccola parte arredato a verde e recintato, per tre lati; non vi è recinzione a nord in adiacenza con il piazzale del fabbricato confinante.

1.7 Stato manutentivo

L'opificio si presenta in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione.

1.8 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Opificio ai piani terra, primo e secondo	720,0
Deposito interrato	266,1

¹ A nome della società debitrice non sono stati riscontrati certificati di prevenzione incendi o SCIA per la sicurezza antincendio.

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balconi	72,6
Superficie catastale lotto	788,0

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta Lorda	986,1
Balconi	72,6
Superficie catastale lotto	788,0

1.9 Immagini fotografiche

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

1.10 Confini

L'opificio confina, nell'insieme, con strada, con proprietà *** o suoi aventi causa, con proprietà *** o suoi aventi causa, con proprietà *** o suoi aventi causa, salvo altri.

1.11 Pratica edilizia

L'opificio industriale è stato costruito in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Martina Franca (TA) in data 31.10.1992, al n. 22639/90 di prot., e alla successiva variante in corso d'opera assentita dallo stesso Comune in data 27.05.1993, al n. 20435/92 (Allegato G).

1.12 Agibilità

L'opificio industriale è in possesso di certificato di agibilità rilasciato ai sensi del comma 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 in data 14.03.2006, prot. n.2534/2004 (Allegato H).

1.13 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 16/10/2023, 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 107 Particella 695 – ***						
proprietà	1/1	Atto di scissione parziale ²	Notaio A. Busani	23 giugno 2011	26 luglio 2011	13947
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato I.						

1.14 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale

² Annotazione presentata il 2/12/2021 con nrp 4660 – INEFFICACIA EX ART. 2901

oppure in base a titolo infravventennale 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 107 Particella 695 – ***						
dal 16/10/2023 al 26/11/2011	***	Atto di scissione parziale	Notaio A. Busani	23 giugno 2011	26 luglio 2011	13947
dal 26/11/2011 al 22/01/2000	***	Atto di compravendita	Notaio A. Rinaldi	18 gennaio 2000	22 gennaio 2000	646

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

1.15 Stato di possesso

L'opificio industriale è occupato, relativamente ai locali al piano terra e al secondo piano, da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione immobile ad uso commerciale, di durata di anni sei, a partire dal 15/05/2013, rinnovato, registrato al n. 3/6205 (serie 3), in data 30/05/2013, con il valore dell'importo di locazione confermato dalla scrittura modificativa del contratto di locazione, registrato al n. 200 (serie 3), in data 20/01/2017 (Allegato J).

1.15.1 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 D il coefficiente moltiplicatore è attualmente pari a 60.

Nel caso in oggetto, per l'opificio, identificato, in catasto fabbricati, al foglio 107 particella 695, categoria D/8, la rendita catastale è pari a € 5.497,17 ed il valore catastale è pari a € 346.321,71.

Pertanto, il valore minimo del canone di locazione annuale (10% del valore catastale) è pari ad € 34.632,17. Considerando che sono concessi in locazione solo due dei quattro piani del fabbricato si può approssimare al 50% il valore del canone di locazione calcolato. Per tale motivo, per i soli piani terra e secondo, si può presumere che il valore minimo del canone di locazione annuale sia pari a € **17.316,09**.

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

- Trascrizione n. 19432 del 29/10/2012 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

A favore di ***

- Trascrizione n. 11388 del 14/07/2016 – Domanda giudiziale. A favore di ***

1.16.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- Atto di vincolo per notar Arcangelo Rinaldi, in data 24/09/1992 rep. n. 21289.

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

/

1.16.1.4 Altri pesi e/o limitazioni d'uso (vincoli storico-artistici o presenza di censo, livello o uso civico)

/.

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>
1079	18/05/2015	Ipoteca volontaria	Massa dei creditori concordato preventivo ***
2902	1/12/2015	Ipoteca giudiziale	BNL S.p.A.

1279	11/05/2016	Ipoteca giudiziale	Grimaldi Giovanni
------	------------	--------------------	-------------------

1.16.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
15823	29/09/2016	Pignoramento immobiliare ³	BNL S.p.A.
20597	16/10/2023	Pignoramento immobiliare	***

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. 1.11, a seguito di una variazione di prospetti, di una diversa distribuzione interna, di una maggiore superficie coperta al piano terra (tettoia aperta) e al piano interrato (superficie destinata all'intercapedine), della presenza di fabbricati non autorizzati nell'area di pertinenza (locale deposito all'esterno del piano interrato e tettoia chiusa al piano terra) e della presenza dell'area scoperta di pertinenza del piano interrato. Tali difformità, in base alle attuali norme urbanistiche e a quelle che disciplinano le aree soggette a tutela paesaggistica, dovranno, in parte, essere eliminate, con il ripristino di quanto autorizzato (fabbricati non autorizzati, maggiore area coperta al piano terra e al piano interrato e presenza dell'area scoperta di pertinenza del piano interrato), in parte potranno essere sanate (diversa distribuzione interna e variazioni di prospetto), nel rispetto delle norme urbanistiche e paesaggistiche. Inoltre, dovendo effettuare opere in cemento armato per il ripristino dello stato legittimo, sarà necessario un progetto strutturale con conseguente collaudo statico e aggiornamento dell'agibilità.

Nel paragrafo relativo agli adeguamenti e alle decurtazioni della stima, si terrà conto degli esborsi necessari per sanare gli abusi riscontrati e ripristinare lo stato legittimo.

1.16.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato K) è difforme rispetto allo stato dei luoghi. Occorrerà ripresentarla dopo aver sanato o eliminato le difformità riscontrate, con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

1.17 Altre informazioni per l'acquirente.

1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*

³ La procedura di esecuzione immobiliare n. 436-2016 R.G.E., incardinata al presente pignoramento immobiliare, risulta estinta in data 18/10/2018

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.

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	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

L'opificio non è comodamente divisibile, in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

1.21 Ulteriori accertamenti

1.21.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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'opificio è operata con il metodo del costo, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati per le rifiniture e degli impianti presenti nell'immobile.

Il suddetto procedimento di stima dell'immobile di compone di tre elementi: il valore del terreno edificato (calcolato in base al rapporto di complementarità con il valore del fabbricato), il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato (calcolato considerando i valori elaborati dal CRESME – Centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato per l'edilizia e il territorio)

e il deprezzamento del fabbricato per vetustà (obsolescenza fisica - calcolato con la formula elaborata dall'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.)).

La stima (Allegato L) ha condotto al valore di:

V_{azienda} = € 973.652,24

La superficie commerciale complessiva dell'azienda può calcolarsi come la somma delle superfici commerciali degli immobili componenti l'azienda, ottenute in base al D.P.R. 138 del 23/03/98, ossia:

$S_{\text{opificio}} = (3 \times 240,0 + 0,5 \times 240,0 + 548 \times 0,1) \text{ mq} = 894,8 \text{ mq}$

Pertanto, il valore unitario di superficie commerciale è pari a: € 1.088,12/mq

1.24 Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 97.365,22

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima): € 5.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (ripristino stato legittimo, progetto strutturale, aggiornamento agibilità, allaccio alle reti comunali di acqua e fogna, verifica di conformità alle norme antincendio - stima): € 70.000,00

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

Decurtazioni per eventuali spese condominiali insolute: € 0,00

1.25 Prezzo stimato

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

P_{stimato lotto} = € 973.652,24 – € (97.365,22 + 5.000,00 + 70.000,00) = € 801.287,02 che si arrotonda a € **801.000,00**.

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà di un opificio industriale, da terra a tetto, sito in agro di Martina Franca, via Giuseppe Cassano n. 20 e 22 (già via Mottola km. 2,200), zona industriale, costituito da un edificio composto da piano interrato, piano terra, primo e secondo piano superiore, con annessa area di pertinenza, dalla superficie complessiva, compresa l'area occupata dal fabbricato, di 788 mq, il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 107 particella 695, dalla superficie commerciale complessiva pari a circa 895 mq.

L'opificio confina, nell'insieme, con strada, con proprietà *** o suoi aventi causa, con proprietà *** o suoi aventi causa, con proprietà *** o suoi aventi causa, salvo altri.

L'opificio, dotato del certificato di agibilità rilasciato ai sensi del comma 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 in data 14.03.2006, prot. n.2534/2004 che dovrà essere aggiornato, rispetto alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Martina Franca (TA) in data 31.10.1992, al n. 22639/90 di prot., e alla successiva variante in corso d'opera assentita dallo stesso Comune in data 27.05.1993, al n. 20435/92, presenta difformità che, in parte, potranno essere sanate e, in parte, dovranno essere eliminate con il ripristino di quanto autorizzato, con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore del fabbricato.

L'opificio è occupato, relativamente ai locali al piano terra e al secondo piano, da un terzo occupante in forza di un contratto di locazione immobile ad uso commerciale, di durata di anni sei, a partire dal 15/05/2013, rinnovato, registrato al n. 6205 (serie 3), in data 30/05/2013.

Prezzo a base d'asta: € 801.000,00

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 24 gennaio 2025

Indice allegati

Allegato A – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*

Allegato B – *Verbale di sopralluogo*

Allegato C – *Visura storica società di capitale*

Allegato D – *Lotto 1 – Visura catastale ed estratto di mappa*

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 – Contratto di locazione immobile ad uso commerciale*

Allegato K – *Lotto 1 – Planimetria catastale*

Allegato L – *Lotto 1 – Schema di calcolo del costo di costruzione dell'opificio*

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*