

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 350/2024 PROMOSSO DA

“***”

CONTRO

“***”

Il C.T.U.

Sommario

0. INTRODUZIONE	3
0.1 QUESITI.....	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE.....	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVALTA 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	9
1.6 STATO MANUTENTIVO	10
1.7 AMBIENTI	10
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	10
1.9 CONFINI.....	10
1.10 PRATICA EDILIZIA.....	10
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	11
1.15 STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	11
1.16 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
1.16.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
1.16.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente	12
1.16.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale	13
1.17 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
1.18 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	13
1.19 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	13
1.20 DIVISIBILITÀ DEL BENE	14
1.21 ULTERIORI ACCERTAMENTI	14
1.21.1 Regime di edilizia residenziale pubblica	14
1.21.2 Espropriazione per pubblica utilità	14
1.22 CONCLUSIONI	14
1.23 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	14
1.24 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	14
1.25 PREZZO STIMATO.....	15
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	16
2.1 LOTTO N. 1	16
INDICE ALLEGATI.....	17

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 11/03/2025

Con provvedimento del 20/01/2025, 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 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 staggit, 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 alleggi 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 IPOCATATASTALE

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 Ginosa</i>		
350/2024	1	Piena proprietà dell'immobile, censito in catasto fabbricati al foglio 32 particella 2934 sub.114, ubicato in Ginosa alla via Teano n. 6A, Piano T, rendita euro 2.170,00, Categoria D/4 con i suoi frutti, accessori, pertinenze e dipendenze

<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 Ginosa</i>							
1	32	2934	114	D/4			2.170,00
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 Ginosa</i>								
1		32	2934	114	D/4			2.170,00
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 sul bene pignorato 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 la società debitrice (visura camerale – Allegato C –)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il custode del compendio pignorato, Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, previa comunicazione a mezzo raccomandata e via PEC (Allegato A) alla società debitrice, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 14/03/2025 alle ore 10:00. L'incontro è stato disatteso dalla società debitrice che, tramite PEC (Allegato A), in data 7/03/2025, aveva comunicato che l'immobile è occupato da un terzo occupante con contratto di locazione registrato (Allegato K), allegandolo alla comunicazione PEC. Per tale motivo, concordandolo con il terzo occupante per le vie brevi, il sopralluogo è stato differito alla data del 21/03/2025 alle ore 10.45. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del sig. Paolo Annunziato per IVG, si è recato presso l'immobile pignorato ubicato in via Teano n. 6A, a Ginosa, dove, ricevuto da un rappresentante del terzo occupante, ha potuto iniziare le operazioni di sopralluogo. 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 Ginosa</i>		
350/2024	1	Piena proprietà del locale con destinazione d'uso speciale, sito nel Comune di Ginosa (TA), in via Teano n. 6A, con accesso diretto dalla strada e area esterna pertinenziale, in catasto fabbricati al foglio di mappa 32, particella 2934 subalterno 114.

<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 Ginosa</i>							
1	32	2934	114	D/4			2.170,00
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del locale con destinazione d'uso speciale, sito nel Comune di Ginosa (TA), in via Teano n. 6A, con accesso diretto dalla strada e area esterna pertinenziale, in catasto fabbricati al foglio di mappa 32, particella 2934 subalterno 114 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

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

1.3 Fabbricato

Il fabbricato, di cui è porzione il locale, fa parte di un complesso residenziale a quattro scale composto da due piani seminterrati, dal piano terra, da quattro piani superiori e da un piano sottotetto, ed è ubicato in via Teano n. 6 a Ginosa (TA). L'immobile, oggetto di pignoramento ha accesso diretto dalla strada, da un cancelletto adiacente al cancello di ingresso al fabbricato. La struttura portante dell'edificio è in telai in cemento armato con solai piani. Gli infissi esterni del fabbricato sono dotati di 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 e rivestimento in mattoni.

Il fabbricato 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 locale con destinazione d'uso speciale, con distribuzione degli ambienti progettata per lo specifico uso. Il primo vano che si incontra è l'ingresso che consente l'accesso, mediante un disimpegno, a laboratori, sala medica, infermeria, sale riunioni, cucina, soggiorno e wc, per una superficie utile interna di circa 193 mq. L'altezza utile interna è di circa 3,35 m. All'esterno, si completa con due aree, aventi superficie complessiva di circa 51 mq. La superficie lorda è di circa 224 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti del locale sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in anticorodal, con avvolgibili (ove presenti). I bagni, come la cucina, hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica e sono

dotati di accessori sanitari. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. Per l'acqua calda si fa ricorso a boiler. Nel locale è presente un impianto di climatizzazione.

1.6 Stato manutentivo

Il locale si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

1.7 Ambienti

La distribuzione degli ambienti, con le relative superfici, è illustrata nella planimetria allegata (Allegato F).

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	193,3
Scoperta (aree esterne)	50,9
Lorda	223,8

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 Teano, con aree condominiali, con vano scala e con proprietà della società esecutata, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Il fabbricato è stato costruito¹ in forza della concessione edilizia n.126/90, prot.22418/89, del 31 agosto 1990, della successiva variante del 31/05/1994, con risposta del Comune di Ginosa protocollata con n. 3581 in data 22/04/1998, dei Permessi di costruire in sanatoria n. 353/NC del 8/07/2003 e n. 354/NC del 21/09/2006, e, per il locale oggetto di pignoramento, della DIA prot. 35906 del 12/11/2004, della DIA prot. n. 9847 del 15/03/2006, della DIA prot. n. 6413 del 3/03/2009, e della SCIA prot. SUAP n. 1842 del 16/11/2019, per mutamento di destinazione d'uso, da locale commerciale a struttura sociosanitaria e per manutenzione straordinaria (Allegato G).

¹ Pratiche riscontrate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ginosa.

1.11 Agibilità

Per il locale oggetto di pignoramento è stata presentata la segnalazione certificata per l'agibilità prot. n. 1358 in data 2/03/2020 (Allegato H).

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 30/12/2024, 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 32 part. 2934 sub. 114 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Carmine Sarno	15 giugno 1982	13 luglio 1982	11857
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 32 part. 2934 sub. 114 – ***						
dal 30/12/2024 al 13/07/1982	***	Atto di compravendita	Notaio Carmine Sarno	15 giugno 1982	13 luglio 1982	11857

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 1° ottobre 2018, rinnovabile per ulteriori sei anni, registrato il 24/10/2018 con prot. 18102410590851848 (Allegato K).

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 D, il coefficiente moltiplicatore è pari a 60.

Per il locale con destinazione d'uso speciale, la rendita catastale è pari ad € 2.170,00, il valore catastale è pari a € 136.710,00, il valore minimo del valore di locazione annuale (10% del valore catastale) è, pertanto, pari ad € **13.671,00**, corrispondente ad un canone di locazione mensile pari ad € **1.139,25**.

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 prot. n. 17245 del 31/7/1990.

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

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>
2310	18/07/2019	Ipoteca volontaria	Banca di Credito Cooperativo di Marina di Ginosa

1.16.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
24920	30/12/2024	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 all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio riportato nel par. 1.10 (Allegato G). Tali difformità, in base alle attuali norme urbanistiche, sono regolarizzabili (diversa distribuzione interna), con un esborso di circa € 3.000,00, comprensivo di spese tecniche.

1.16.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale del laboratorio non presenta 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 € 368,41/anno
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*²: nessuna
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia*²: € 1.724,30.

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	---	---

² Riepilogo condominiale alla data del 20/05/2025, consegnato dall'amministratore pro tempore (Allegato L), nel quale sono riportati anche i millesimi di competenza per le parti comuni.

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.

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 Ginosa, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, 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 € 1.000,00/mq di superficie commerciale per il locale.

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:

$V_{\text{immobile}} = [223,8 + 50,9 \times 0,1] \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 228,89 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 228.890,00.$

1.24 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 22.889,00
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 (usufrutto a termine per 5 anni
– residuo contratto di locazione):

€ 25.919,82

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel
corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

Spese condominiali insolute:

€ 1.724,30

1.25 Prezzo stimato

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

$P_{\text{stimato}} = € 228.890,00 - € (22.889,00 + 3.000,00 + 26.584,43 + 1.724,30) = € 174.692,27$

che si arrotonda a € 175.000,00.

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà del locale con destinazione d'uso speciale, sito nel Comune di Ginosa (TA), in via Teano n. 6A, con accesso diretto dalla strada e area esterna pertinenziale, con superficie commerciale di circa 229 mq, in catasto fabbricati al foglio di mappa 32, particella 2934 subalterno 114, categoria D/4, R.C. € 2.170,00.

Il locale confina, con via Teano, con aree condominiali, con vano scala e con proprietà della società esecutata, od aventi causa, salvo altri.

L'immobile in oggetto, per il quale è stata presentata la segnalazione certificata per l'agibilità prot. n. 1358 in data 2/03/2020, presenta difformità, rispetto alla SCIA prot. SUAP n. 1842 del 16/11/2019, regolarizzabili 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 1° ottobre 2018, rinnovabile per ulteriori sei anni, registrato il 24/10/2018 con prot. 18102410590851848.

Prezzo stimato: € 175.000,00

In fede,

Taranto, 19 maggio 2025

Dott. Ing. Paolo Carella

Indice allegati

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

Allegato B – *Verbale di sopralluogo*

Allegato C – *Visura camerale*

Allegato D – *Lotto 1 – Visura catastale*

Allegato E – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

Allegato F – *Lotto 1 – Planimetria attuale*

Allegato G – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*

Allegato H – *Lotto 1 – Segnalazione certificata per l'agibilità*

Allegato I – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

Allegato J – *Lotto 1 – Planimetria catastale*

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*