

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica

Geom. Renato CORIGLIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 210/2021

Promosso da:

[REDACTED] + 3

Contro:

[REDACTED]

Udienza di giuramento: 12.11.2021

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. **Giudice dell'esecuzione dott. ssa FRANCESCA ZANNA** poneva al sottoscritto **Geom. Renato Corigliano**, nominato esperto, i seguenti quesiti:

- 1) **Provveda l'Esperto**, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- 2) **All'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato**, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione; _____*
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; _____*

Geom. Renato CORIGLIANO - Esecuzione immobiliare n. 210/2021
Promossa da: [REDACTED]

1 di 13



- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene; _____
- c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica: _____
- c1) se le opere sono sanabili; _____
- c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato; _____
- c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici c4) i probabili relativi costi; _____
- 3) **Accerti**, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale; _____
- 4) **Rediga**, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni: _____
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo; _____
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; _____
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; _____



- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso; _____
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; _____
- f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli: _____
- f1) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente** _____
- f1 a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; _____
- f1 b) atti asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; _____
- f1 c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge non esecutato; _____
- f1 a) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc.); _____
- f2) per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente** _____
- f2 a) iscrizioni ipotecarie; _____
- f2 b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli; _____
- g) l'Esperto dovrà fornire, altresì, le seguenti, informazioni:** _____
- g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); _____
- g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; _____
- g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia. _____
- 5) **Fornisca**, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile; _
- 6) **Alleggi** a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la misura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia. _____
- 7) **Invii**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, nonché



ai comproprietari, a mezzo fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegati all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tali invii. _____

8) **Depositi** altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto. _____

9) **Segnali** tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento. _____

10) **In caso** di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto, se necessario, copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice. _____

11) **Acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile. _____

12) **Sospenda** le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile ed avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario. _____

13) **Riferisca** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori. _____

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. _____



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
210/2021	1	<p><i>Piccolo complesso immobiliare, composto da tre unità abitative e un piccolo vano adibito deposito con relativo terreno di pertinenza a giardino attrezzato , per attività [REDACTED] sito nel Comune di Pulsano alla Contrada La Cappella precisamente alla via La Fontana.</i></p> <p><i>In catasto al foglio 11 particella 116 sub. 1 categoria A/7 classe 2° vani 10 , mq. 252, r.c. 1007,09 piano terra</i></p>

Note relative all'atto di pignoramento

L'unità immobiliare è così riportata nell'atto di pignoramento trascritto presso la l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Taranto il 21.07.2021 ai nn° 19687 reg. gen. e reg. particolare 14782

- *“ Unità immobiliare sita nel comune di Pulsano(Ta) al viale La Cappella s.n.c piano terra, identificata in catasto dei Fabbricati del Comune di Pulsano al Foglio 11 p.lla 116 sub. 1 cat. A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 1.007,09. Il suddetto immobile viene pignorato con i relativi accessori, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.*



Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito **sopralluoghi e ricerche** presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Sopralluoghi

Comunicazione per sopralluoghi 23/02/ e 15/04/ 2022 negativi per mancanza presenza dell'esecutato.

Il giorno 13 settembre 2022 - alle ore 10,00 - il sottoscritto ha effettuato accesso congiunto, presso l'immobile oggetto di esecuzione, unitamente all'Avv. Carmela Liuzzi ausiliario del Giudice, prendendo visione dell'immobile di stima, riservandomi di eseguire ulteriore sopralluogo, al termine redigendo giusto verbale.

Giorno 17/09/2022 , tramite comunicazione telefonica con l'esecutato, fissavo ulteriore sopralluogo alle 10,00

Giorno 17/09/2022 , alle presenza dell'esecutato, sono state effettuate misurazioni degli ambienti , fotografie e sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, controllo delle planimetrie catastale.

Le planimetrie catastale rispecchiano la distribuzione interna degli ambienti riscontrati al momento del sopralluogo.

È stato effettuato un rilievo fotografico.

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando e constatando lo stato di fatto, tenuto conto delle condizioni di mercato, individua il bene nel seguente lotto:

Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
210/2021	1	<p><i>“Piccolo complesso immobiliare composta da tre unità abitative e piccolo vano a deposito, con terreno di pertinenza , circa mq. 4300, ad uso giardino attrezzato, sito nel Comune di Pulsano(Ta) alla C.da La Cappella precisamente alla viale La Fontana</i></p> <p><i>Censito in Catasto Urbano del comune di Pulsano al foglio 11 p.lla 116, subalterno 1, ctg. A/7, classe 2, vani 10, sup. Catastale mq.252, rendita € 1007,09 piano terra, si precisa per una discrasia catastale l'immobile in oggetto è riportato al Viale La Cappella anziché di viale La Fontana.</i></p>



Immobile pervenuto per Compravendita con Atto del 12 Maggio 1999 del dr. Notaio G.
Mobilio rep. n. 19974 registrato il 28/05/1999 trascritto a Taranto il 28/05/1999 ai
nn.9598/7270 di formalità



L'intero cespite viene individuato catastalmente con come di seguito specificato:

Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Ctg.	Cls.	Consisten.	Rendita	Piano
Pulsano	11	116	1	A/7	2	10 vani	Euro1007,09	Terra
In ditta:								
[REDACTED]								
2.								

Il tutto come meglio visibile dalle planimetrie e visure catastali allegate.

La consulenza tecnica, comunque eseguita per il bene oggetto di procedimento esecutivo, verrà relazionata secondo i normali principi etici e professionali, individuando un SINGOLO lotto per tutti gli elementi immobiliari descritti, valutando gli stessi complessivamente, ritenendoli complementari tra loro per la loro funzione e ritenendo coerente la scelta anche in funzione dell'effettivo stato di fatto in cui si presenta oggi l'intero cespite descritto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto n° 1

Descrizione sintetica: "Piccolo complesso immobiliare ,composto da tre unità abitative e un piccolo vano deposito piano terra, con terreno di pertinenza di circa mq.4300 giardino attrezzato , con destinazione ricettiva [REDACTED] ubicato alla periferia del Comune di Pulsano (Ta) in c.da La Cappella precisamente alla via La Fontana , erroneamente per discrasia catastale è riportata al Viale La Cappella, composto di 10 vani catastali e accessori, con ingresso tramite strada privata con innesto alla via La Fontana.

Catasto urbano - Lotto reindividuato

Comune	Fg.	P.lla	Sub.	Ctg.	Cls.	Consisten.	Rendita	Piano
Pulsano	11	116	1	A/7	2	10 vani	Euro 1007,09	terra
In ditta:								
1. [REDACTED]								
2. [REDACTED]								

Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Pulsano al viale La Fontana snc. piano zona residenziale estiva, dista circa ml. 1000 dal mare.(Marina di Pulsano)

Fabbricato

L' intero corpo di fabbrica, oggetto della presente relazione, è stato costruito parte antecedente all'anno 1967 , parte 1972 e parte 2015

Unità immobiliari

Gli ambienti risultano di forma regolare il tutto come meglio visibile dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie catastale



La superficie utile interna, ricavata dalle planimetrie catastale e verificata in loco, risulta essere:

Civile abitazione al piano terra	
Superficie lorda mq. circa	252
Superficie Utile Interna mq. circa	
Balconi- terrazzino sup. utile circa mq.	

Rifiniture, materiali e impianti

Pavimenti in cotto infissi esterni in alluminio protetti da inferiate in ferro , i muri interni intonacati e pitturati, solaio in materiale precompresso e pannelli coibentati, porte interne in legno tamburato, le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate , il giardino attrezzato con piante , fiori e con viali pavimentati, si accede tramite due cancelli prospiciente a strada interna avente innesto al viale La Fontana.

Fornito da impianto elettrico- idrico (l'acqua per i sevizi domestici viene da deposito in acciaio e non dall'acquedotto , mentre lo smaltimento dell'acque reflue avviene tramite fosse Imoff regolarmente autorizzate .Il perimetro dell'intero lotto è recintato con muro in tufo e ringhiera in ferro.

Stato manutentivo e stato locativo

In linea generale, lo stato di manutenzione e di conservazione attuale dell'abitazione è da considerarsi molto buono.

Esistenza di oneri e vincoli

Pratica edilizia

Dalle indagini eseguite, considerando che il corpo di fabbrica è stato costruito parte nel periodo antecedente all'anno 1942 , parte con licenza di Costruzione 03/05/1972 e parte con Permesso di Costruzione n. 50 rilasciata in data 16/03/2015 e in data 21/07/2017 il responsabile del settore urbanistico del Comune di Pulsano rilasciava autorizzazione di Agibilità n.01 del 21.02.2017. Dalle verifiche documentali, il sottoscritto ha riscontrato che le unità abitative immobiliare sono conformi sotto l'aspetto della sagoma e del volume; rispecchiano le piantine catastali presentate al N.C.E.U in data 05/10/2017



Conformità/Difformità

Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità rispetto alle piante catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✓ *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento*

<i>Pignoramento: in data 14.05.2021 a favore</i> [REDACTED]						
<i>Diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>data</i>	<i>Repertorio</i>	<i>n°</i>
Proprietà	1	compravendita	Notaio G. Mobilio	12/05/1999	19974	

Lotto n° 1 – casa per civile abitazione Comune di Pulsano(Ta) N.C.E.U foglio 11 p.lla 116 sub. 1 catg. A/7 CL. 2° vani 10 (mq.252) r.c. 1007,09
In ditta: [REDACTED]

✓ *Iscrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

✓ *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
19687/14782	21/07/2021	Pignoramento Immobiliare	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



✓ **Documentazione allegata/verificata**

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>Vis. Cat.</i>	<i>Estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
si	si	si	no	si		

Altri allegati: documentazione fotografica.

✓ **Verifica allegato 2**

<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>
si	si	si	si	si		si

✓ **Metodo di stima e determinazione del più probabile valore di mercato**

Per determinare il valore dell'immobile, si procederà con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare il valore di mercato delle unità immobiliari dello stesso tipo, e contattando telefonicamente colleghi, privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione beni simili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quelle in questione.

Sulla scorta di tali determinazioni e dopo accurate indagini, tenuto in particolare considerazione la conformazione dell'immobile, la sua ubicazione, destinazione, dotazione impiantistica, esposizione, commerciabilità, e lo stato in cui si trova e situazione



urbanistica e reale, ho ritenuto di attribuire in € 1800,00 (milleottocento/00) il valore al mq. per superficie lorda.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Analitico della valutazione		
	superficie	Valore
Abitazione	mq.252 x 1500,00	€ 453.600,00
Balconi		
Lotto n° 1 – Valore di mercato: € 453.600,00		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grottaglie, 26/09/ 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede, il CTU
Geom. Renato CORIGLIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



✓ **Descrizione sintetica**

Piccolo complesso immobiliare, composto da tre unità abitative e un piccolo vano deposito con relativo terreno di pertinenza, circa mq. 4300, a giardino attrezzato per attività [redacted] sito alla periferia del Comune di Pulsano nella contrada La Cappella precisamente al viale La Fontana per una discrasia catastale è riportato in via Viale La Cappella. In catasto del Comune di Pulsano al Foglio 11 Particella 116 sub. 1 ctg. A/7 vani 10 (mq. 252) r.c. 1007,09 piano terra [redacted] nata a [redacted]

La signora è in regime di Comunione Legale, coniugata con il signor [redacted]

L'immobile oggetto di esecuzione con attività ricettiva [redacted] è gestita dal signor [redacted]

[redacted] giusto contratto di Comodato uso Gratuito del 06/03/2017 registrato Agenzia delle Entrate di Taranto il 10/03/2017, al n. 762.

L'esercizio dell'attività ricettiva [redacted] autorizzata dalla Regione Puglia con numero identificativo Ta07302261000017267 rilasciata al signor [redacted]

Confini dell'intero complesso immobiliare con strada, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] loro aventi causa.

L'intero complesso immobiliare, oggetto della presente relazione, è stato costruito parte antecedente all'anno 1942 parte nel 1972 e parte 2015. Le planimetrie Catastali risultano conformi allo stato del sopralluogo.

L'immobile oggetto di perizia risulta ubicato alla periferia del Comune zona residenziale con ville, a circa 1000 ml. dal mare (Marina di Pulsano) ad alto tasso turistico estivo ben servito dal trasporto pubblico con servizi e infrastrutture.

Valore di mercato: € 453.600,00 (quattrocentocinquantatremilaseicento euro)

Grottaglie, 26/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede, il CTU
Geom. Renato Corigliano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

