

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica dell'esperto geom. Carmine

CARELLI nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 97/2022

promosso da "ABATEMATTEI Maria Vittoria" contro [REDACTED]

Nomina del 10.09.2022

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott. Andrea PAIANO, poneva al sottoscritto geom. Carmine CARELLI, nominato esperto, i seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

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

Esecuzione Immobiliare n. 97/2022 R.G. - C.T.U. geom. Carmine CARELLI

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

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'art. 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 con-

tenuta 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;

- Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutaria 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).

- 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 nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

7. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

8. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
9. 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 con-



dominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10. al 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);

11. a deposita relazione 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;

12. 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;

13. 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.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 30 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.

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
Proc. n.	Lotto	Immobili di proprietà di [REDACTED]						
97/22	unico	Piena proprietà del fabbricato sito in Carosino alla via D'Azeglio n. 77, in catasto:						
		N.C.E.U. - Comune di Carosino						
		Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
		7	136	-	A/4	--	3,5 vani	€ --

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ha eseguito indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto della stima.

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito in data 02.12.2022, al quale hanno presenziato l'Esecutore [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi, e l'avv. Giulia RANDO, quale Ausiliare del G.E.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha visionato il bene ed ha eseguito i necessari rilievi planimetrici e fotografici, al fine di ricavare le informazioni utili per l'individuazione, descrizione e valutazione del bene oggetto di consulenza.

NOTA SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per:

- ❑ diversa sagoma del fabbricato riportata sulla mappa catasto terreni;
- ❑ diversa destinazione e distribuzione degli spazi interni dell'unità.

Nell'ambito delle difformità catastali rilevate veniva (nella precedente planimetria catastale) omessa la presenza del deposito al piano lastricare, di proprietà.

Pertanto, in considerazione delle sopra citate difformità si è proceduto alla necessaria rettifica della mappa (pratica PREGEO) e della planimetria di accatastamento (pratica DOCFA).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, valutate le condizioni di mercato, individua il seguente

lotto unico:

Individuazione dei Lotti	
Lotto	Descrizione
Unico	Fabbricato indipendente composto da piano terra e piano lastricare sito in Carosino alla via Massimo D'Azeglio civ. 77, adibito a studio professionale al piano terra, della superficie lorda di mq 100, oltre retrostante cortile di mq 35 e lastrico solare ove è ubicato un locale deposito della superficie lorda di mq 17. A seguito di aggiornamenti l'immobile è censito catastalmente come segue:

N.C.E.U. - Comune di Carosino						
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
7	136	1	A/10	U	5,5 vani	€ 908,96
In ditta: [REDACTED]						

"Fabbricato indipendente composto da piano terra e piano lastricare sito in Carosino alla via Massimo D'Azeglio civ. 77, adibito a studio professionale al piano terra, della superficie lorda di mq 100, oltre retrostante cortile di mq 35 e lastrico solare ove è ubicato un locale deposito della superficie lorda di mq 17".

CARATTERISTICHE ZONA

La costruzione è ubicata nel comune di Carosino in via Massimo D'Azeglio una delle vie limitrofe al centro storico cittadino.

La zona è abitata da edifici perlopiù al piano terra e primo piano e servita da strade, parcheggi, verde, scuole, negozi, uffici e studi professionali, commercialmente poco attiva.

FABBRICATO

La costruzione è composta da piano terra e primo piano con prospetti sono semplici e lineari ma gradevoli. Edificata nell'anteguerra, ha struttura in muratura portante solai del tipo a volta.

Lo stato di manutenzione è buono.

UNITA' IMMOBILIARE

L'unità, al piano terra, è attualmente adibita a studio dentistico, con ingresso diretto dalla strada, è composta da ingresso - reception, n. 2 stanze a studio, n. 2 servizi igienici, lavanderia e disimpegni, della superficie lorda di mq 100 circa.

Completano l'unità l'area cortilizia interna, accessibile dal retro, di mq 35

circa e lastrico solare al piano superiore, accessibile mediante scala esterna ove è ubicato un deposito di mq 17 circa.

ASTE GIUDIZIARIE®
MATERIALI, IMPIANTI E STATO DI CONSERVAZIONE
ASTE GIUDIZIARIE®

Pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore neutro.

Pareti e rivestimenti: intonacate e finteggiate; quelle perimetrali rivestite in pannelli di cartongesso stuccati e finteggiate. Rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni.

Serramenti esterni: in alluminio freddo.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Servizio igienico: serie composta da sanitari, vaso, bidet, lavabo e rubinetteria.

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia.

Impianto idrico: allacciato alla rete cittadina.

Impianto fognario: allacciato alla rete cittadina.

Impianto gas: assente.

Impianto riscaldamento: autonomo del tipo a climatizzatori con split.

L'immobile è in buono stato di conservazione e, a parere dello scrivente, non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

RIEPILOGO SUPERFICI	
Tipologia	Superficie Lorda
01) sup. lorda locale PT	mq. 100
02) sup. utile PT	mq. 81

03) sup. deposito 1P	mq.	17
04) sup. cortile	mq	35

CONFINI

L'immobile confina a nord con l'unità al fg. 7 p.Illa 139, ad est con via Massimo D'Azeglio ed a sud con l'unità al fg. 7 p.Illa 133.

N.C.E.U. - Comune di Carosino

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
7	136	1	A/10	U	5,5 vani	€ 908,96
In ditto: [REDACTED]						

PRATICA EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteguerra senza titolo autorizzativo, poi oggetto di ristrutturazione cui fece seguito il rilascio della Agibilità rilasciata in data 02.10.1997.

L'immobile è altresì munito di Autorizzazione Igienico Sanitaria n. 0061116 del 02.04.2019 per l'attività di studio odontoiatra.

DIFFORMITA'

Dal confronto tra la planimetria catastale e quelle di progetto assentito e lo stato dei luoghi, si evincono difformità per:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di una scala che giunge al piano lastricare.

SANABILITA'

Le difformità sono sanabili ordinariamente ai sensi del DPR 380/01.

CONCLUSIONI

Le difformità sono sanabili e, ad avvenuta regolarizzazione urbanistica, ottenuti i necessari collaudi, impiantistici e tutto quanto previsto dalla vigente normativa, dovrà essere oggetto di richiesta del nuovo Certificato di Agibilità.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e le spese tecnico / amministrative / finanziarie per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, esclusi gli oneri tecnico / professionali, sono stati prudenzialmente stimati in circa € 4.500,00, che saranno detratti in fase di stima.

STATO CIVILE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

STATO DI POSSESSO

L'immobile è nel possesso degli Esecutati.

DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 17.05.2022					
Diritto	Pervenuto	Rogante	Data	Trascriz.	N°
piena proprietà	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ISCRIZIONI			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
570	19.13.2013	ipoteca legale	[REDACTED]

TRASCRIZIONI			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
2164	23.02.2015	Pignoramento	
2853	10.03.2015	Revoca	
10126	17.05.2022	Pignoramento	

METODO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alla necessaria integrazione della pratica per la regolarizzazione urbanistica e dell'ottenimento del Certificato di Agibilità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, lo scrivente, premesso quanto sopra, determina in **€ 95.000,00** (novantacinquemilaeuro) il valore del bene.

DESCRIZIONE SINTETICA

Fabbricato indipendente composto da piano terra e piano lastricare sito in Carosino alla via Massimo D'Azeglio civ. 77, adibito a studio professionale al

piano terra, della superficie lorda di mq 100, oltre retrostante cortile di mq 35 e lastrico solare ove è ubicato un locale deposito della superficie lorda di mq 17, confina a nord con l'unità al fg. 7 p.lla 139, ad est con via Massimo D'Azeglio ed a sud con l'unità al fg. 7 p.lla 133.

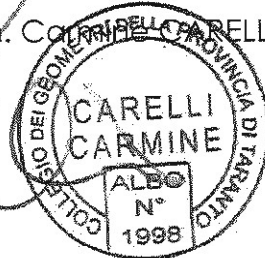

L'immobile, nel possesso degli Esecutati, dovrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica cui dovrà seguire la richiesta del nuovo Certificato di Agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

VALORE DI MERCATO: € 90.000,00

Taranto, 19 ottobre 2023

geom. Carmine CARELLI



- 01) VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- 02) PRATICA PREGEO;
- 03) DENUNCIA DI AVVENUTA VARAIZIONE CATASTALE;
- 04) VISURA CATASTALE STORICA;
- 05) PLANIMETRIE CATASTALE ORIGINARIA;
- 06) PLANIMETRIE DI ACCATASTAMENTO (DOCFA);
- 07) AUTORIZZAZIONE IGIENICO SANITARIA;
- 08) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Integrazione alla relazione di Consulenza Tecnica dell'esperto
geom. Carmine CARELLI nel procedimento d'esecuzione immo-
biliare n. 97/2022 promosso da "ABATEMATTEI Maria Vittoria"
contro [REDACTED]**

Nomina del 10.09.2022

All'udienza del 30.10.2023, il giudice dell'esecuzione, dott. Andrea PAIANO,
disponeva di provvedere ad integrare la relazione di stima
acquisendo copia del contratto di locazione richiamato dal difensore del
creditore.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, valutate le condizioni di mercato, ha individuato il se-
guente lotto unico:

Individuazione dei Lotti	
Lotto	Descrizione
Unico	Fabbricato indipendente composto da piano terra e piano lastricare sito in Carosino alla via Massimo D'Azeglio civ. 77, adibito a studio professionale al piano terra, della superficie lorda di mq 100, oltre retrostante cortile di mq 35 e lastrico solare ove è ubicato un



locale deposito della superficie lorda di mq 17. A seguito di aggiornamenti l'immobile è censito catastalmente come segue:						
N.C.E.U. - Comune di Carosino						
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
7	136	1	A/10	U	5,5 vani	€ 908,96
In ditto [REDACTED]						

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente, ad integrazione della relazione di stima, dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione è stato sottoposto a:

- contratto di locazione del 02.01.2016, registrato a Taranto il 04.03.2016 al n. 002161 - serie 3T [REDACTED] on durata di 5 anni a partire dal 01.01.2016 fino al 31.12.2021 con canone annuo di 1.200,00 € (allegato);
- cessione del contratto prima descritto denunciata in data 19.02.2019 a partire dall' 01.12.2018 (allegata);
- proroga del 28.01.2022 fino al 31.12.2027 del contratto di locazione del 04.03.2016.

geom. Carmine CARELLI





ELENCO ALLEGATI



- 01) CONTRATTO LOCAZIONE DEL 04.03.2016;
- 02) CESSIONE AL 01.12.2018;
- 03) PROROGA CONTRATTO AL 31.12.2027.



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica dell'esperto geom. Carmine**CARELLI nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 97/2022****promosso da "ABATEMATTEI Maria Vittoria" contro** [REDACTED]

[REDACTED]

Nomina del 10.09.2022

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott. Andrea PAIANO, poneva al sottoscritto geom. Carmine CARELLI, nominato esperto, i seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

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'art. 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 con-

tenuta 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
7. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

8. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
9. 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 con-

dominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10. al 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);

11. a deposita relazione 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;

12. 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;

13. 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.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 30 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.

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
Proc. n.	Lotto	Immobili di proprietà [REDACTED]						
97/22	unico	Piena proprietà del fabbricato sito in Carosino alla via D'Azeglio n. 77, in catasto:						
		N.C.E.U. - Comune di Carosino						
		Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
		7	136	-	A/4	--	3,5 vani	€ --

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ha eseguito indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto della stima.

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito in data 02.12.2022, al quale hanno presenziato [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi, e l'avv. Giulia RANDO, quale Ausiliare del G.E.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha visionato il bene ed ha eseguito i necessari rilievi planimetrici e fotografici, al fine di ricavare le informazioni utili per l'individuazione, descrizione e valutazione del bene oggetto di consulenza.

NOTA SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per:

- diversa sagoma del fabbricato riportata sulla mappa catasto terreni;
- diversa destinazione e distribuzione degli spazi interni dell'unità.

Nell'ambito delle difformità catastali rilevate veniva (nella precedente planimetria catastale) omessa la presenza del deposito al piano lastricare, di proprietà.


Pertanto, in considerazione delle sopra citate difformità si è proceduto alla necessaria rettifica della mappa (pratica PREGEO) e della planimetria di accatastamento (pratica DOCFA).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, valutate le condizioni di mercato, individua il seguente

lotto unico:

Individuazione dei Lotti	
Lotto	Descrizione
Unico	Fabbricato indipendente composto da piano terra e piano lastricare sito in Carosino alla via Massimo D'Azeglio civ. 77, adibito a studio professionale al piano terra, della superficie lorda di mq 100, oltre retrostante cortile di mq 35 e lastrico solare ove è ubicato un locale deposito della superficie lorda di mq 17. A seguito di aggiornamenti l'immobile è censito catastalmente come segue:

N.C.E.U. - Comune di Carosino						
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
7	136	1	A/10	U	5,5 vani	€ 908,96
In ditto 						

"Fabbricato indipendente composto da piano terra e piano lastricare sito in Carosino alla via Massimo D'Azeglio civ. 77, adibito a studio professionale al piano terra, della superficie lorda di mq 100, oltre retrostante cortile di mq 35 e lastrico solare ove è ubicato un locale deposito della superficie lorda di mq 17".

CARATTERISTICHE ZONA

La costruzione è ubicata nel comune di Carosino in via Massimo D'Azeglio una delle vie limitrofe al centro storico cittadino.

La zona è abitata da edifici perlopiù al piano terra e primo piano e servita da strade, parcheggi, verde, scuole, negozi, uffici e studi professionali, commercialmente poco attiva.

FABBRICATO

La costruzione è composta da piano terra e primo piano con prospetti sono semplici e lineari ma gradevoli. Edificata nell'anteguerra, ha struttura in muratura portante solai del tipo a volta.

Lo stato di manutenzione è buono.

UNITA' IMMOBILIARE

L'unità, al piano terra, è attualmente adibita a studio dentistico, con ingresso diretto dalla strada, è composta da ingresso - reception, n. 2 stanze a studio, n. 2 servizi igienici, lavanderia e disimpegni, della superficie lorda di mq 100 circa.

Completano l'unità l'area cortilizia interna, accessibile dal retro, di mq 35



circa e lastrico solare al piano superiore, accessibile mediante scala esterna ove è ubicato un deposito di mq 17 circa.

MATERIALI, IMPIANTI E STATO DI CONSERVAZIONE

Pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore neutro.

Pareti e rivestimenti: intonacate e tinteggiate; quelle perimetrali rivestite in pannelli di cartongesso stuccati e tinteggiati. Rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni.

Serramenti esterni: in alluminio freddo.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Servizio igienico: serie composta da sanitari, vaso, bidet, lavabo e rubinetteria.

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia.

Impianto idrico: allacciato alla rete cittadina.

Impianto fognario: allacciato alla rete cittadina.

Impianto gas: assente.

Impianto riscaldamento: autonomo del tipo a climatizzatori con slit.

L'immobile è in buono stato di conservazione e, a parere dello scrivente, non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

RIEPILOGO SUPERFICI	
Tipologia	Superficie Lorda
01) sup. lorda locale PT	mq. 100
02) sup. utile PT	mq. 81

03) sup. deposito 1P	mq.	17
04) sup. cortile	mq	35

ASTE
GIUDIZIARIE **CONFINI**

L'immobile confina a nord con l'unità al fg. 7 p.lla 139, ad est con via Massimo D'Azeglio ed a sud con l'unità al fg. 7 p.lla 133.

N.C.E.U. - Comune di Carosino						
Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
7	136	1	A/10	U	5,5 vani	€ 908,96
In ditto: [REDACTED]						

ASTE
GIUDIZIARIE **PRATICA EDILIZIA**

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteguerra senza titolo autorizzativo, poi oggetto di ristrutturazione cui fece seguito il rilascio della Agibilità rilasciata in data 02.10.1997.

L'immobile è altresì munito di Autorizzazione Igienico Sanitaria n. 0061116 del 02.04.2019 per l'attività di studio odontoiatra.

DIFFORMITA'

Dal confronto tra la planimetria catastale e quelle di progetto assentito e lo stato dei luoghi, si evincono difformità per:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di una scala che giunge al piano lastricare.

SANABILITA'

Le difformità sono sanabili ordinariamente ai sensi del DPR 380/01.



CONCLUSIONI

Le difformità sono sanabili e, ad avvenuta regolarizzazione urbanistica, ottenuti i necessari collaudi, impiantistici e tutto quanto previsto dalla vigente normativa, dovrà essere oggetto di richiesta del nuovo Certificato di Agibilità.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e le spese tecnico / amministrative / finanziarie per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, esclusi gli oneri tecnico / professionali, sono stati prudenzialmente stimati in circa € 4.500,00, che saranno detratti in fase di stima.

STATO CIVILE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

STATO DI POSSESSO

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Taranto risulta che l'immobile è in locazione ad uso non abitativo per:

- contratto di locazione RLI TUY16T002161000F stipulato il 02.01.2016 e registrato in data 04.03.2016 con durata dal 01.01.2016 fino al 31.12.2021 canone annuo 1.200,00 €;
- cessione e subentro del 01.12.2018;
- proroga fino al 31.12.2027.

Si allegano Interrogazione Agenzia delle Entrate del 01.09.2024, copia contratto locazione, registrazione di cessione e subentro.

DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 17.05.2022					
Diritto	Pervenuto	Rogante	Data	Trascriz.	N°
piena proprietà					

ISCRIZIONI			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
570	19.13.2013	ipoteca legale	

TRASCRIZIONI			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
2164	23.02.2015	Pignoramento	
2853	10.03.2015	Revoca	
10126	17.05.2022	Pignoramento	

METODO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alla necessaria integrazione della pratica per la regolarizzazione urbanistica e dell'ottenimento del Certificato di Agibilità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore

(tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell' Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, lo scrivente, premesso quanto sopra, determina in **€ 95.000,00** (novantacinquemilaeuro) il valore del bene.

DESCRIZIONE SINTETICA

Fabbricato indipendente composto da piano terra e piano lastricare sito in Carosino alla via Massimo D'Azeglio civ. 77, adibito a studio professionale al piano terra, della superficie lorda di mq 100, oltre retrostante cortile di mq 35 e lastrico solare ove è ubicato un locale deposito della superficie lorda di mq 17, confina a nord con l'unità al fg. 7 p.lla 139, ad est con via Massimo D'Azeglio ed a sud con l'unità al fg. 7 p.lla 133.

L'immobile, in locazione fino 31.12.2027 con canone annuo di 1.200,00 €, dovrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica cui dovrà seguire la richiesta del nuovo Certificato di Agibilità.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

VALORE DI MERCATO: € 90.000,00

Taranto, 16 settembre 2024

geom. Carmine CARELLI



- 01) VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- 02) PRATICA PREGEO;
- 03) DENUNCIA DI AVVENUTA VARAIZIONE CATASTALE;
- 04) VISURA CATASTALE STORICA;
- 05) PLANIMETRIE CATASTALE ORIGINARIA;
- 06) PLANIMETRIE DI ACCATASTAMENTO (DOCFA);
- 07) AUTORIZZAZIONE IGIENICO SANITARIA;
- 08) INTERROGAZIONE AGENZIA ENTRATE DEL 04/09/2024;
- 09) COPIA CONTRATTO LOCAZIONE;
- 10) COPIA REGISTRAZIONE CESSIONE E SUBENTRO;
- 11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.