

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



## RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023**

**PROMOSSO DA**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

IICTU.  
*dott. ing. Paolo Carella*  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# Sommario

<b>0. INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
0.1 QUESITI.....	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE.....	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.5 OPERAZIONI PERITALI.....	9
0.6 SOPRALLUOGHI.....	9
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
<b>1. LOTTO N. 1.....</b>	<b>11</b>
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	11
1.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	11
1.3 FABBRICATI.....	11
1.4 IMPIANTI.....	12
1.5 STATO MANUTENTIVO.....	13
1.6 AMBIENTI STATO DEI LUOGHI.....	13
1.7 VINCOLI GRAVANTI.....	14
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	14
1.9 CONFINI.....	14
1.10 PRATICHE EDILIZIE E AGIBILITÀ.....	14
1.11 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	15
1.12 PROVENIENZE VENTENNALI.....	15
1.13 STATO DI POSSESSO.....	15
1.13.1 <i>Stima del canone di locazione.....</i>	<i>16</i>
1.14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
1.14.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>16</i>
1.14.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	<i>17</i>
1.14.3 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....</i>	<i>17</i>
1.15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	18
1.16 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	18
1.17 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	18
1.18 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	18
1.19 ULTERIORI ACCERTAMENTI.....	18
1.19.1 <i>Regime di edilizia residenziale pubblica.....</i>	<i>18</i>
1.19.2 <i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	<i>19</i>
1.20 CONCLUSIONI.....	19
1.21 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE.....	19
1.22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	19
1.23 PREZZO STIMATO.....	20
<b>2. DESCRIZIONI SINTETICHE.....</b>	<b>21</b>
2.1 LOTTO N. 1.....	21
<b>INDICE ALLEGATI.....</b>	<b>22</b>

## 0. INTRODUZIONE

### 0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 22/02/2023

Con provvedimento del 10/02/2023, 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 (calpe-stabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Taranto</i>		
21/2023	1	Proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Taranto al piazzale Monsignor Guglielmo Motolese, riportato nel N.C.E.U. al foglio 145, p.IIa 467, sub.4, piano T, Z.C.1, categ. A/3 di 1, vani 5, RC Euro 374,43.
	2	Proprietà della casa di Cura sita nel Comune di Taranto al piazzale Monsignor Guglielmo Motolese, riportato nel N.C.E.U. al foglio 145, p.11a 467, sub.5, piano T, Z.C.I, categ. B/1 di 3, mc. 30.741, RC Euro 41.278,71.
	3	Proprietà dell'opificio sito nel Comune di Taranto al piazzale Monsignor Guglielmo Motolese, riportato nel N.C.E.U. al foglio 145, p.11a 467, sub.6, piano T, Z.C.1, categ. D/1, RC Euro 16,27
	4	Proprietà dell'area urbana sita nel Comune di Taranto al piazzale Monsignor Guglielmo Motolese, riportato nel N.C.E.U. al foglio 145, p.11a 467, sub.8, piano T, area urbana.

### Catasto urbano - Dati originali

Lt.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di Taranto</i>							
1	145	467	4	A/3	1	5 vani	€ 374,43
2	145	467	5	B/1	3	30.741 mc	€ 41.278,71
3	145	467	6	D/1			€ 16,27
4	145	467	8	F/1		27 mq	
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

### Catasto urbano - Dati aggiornati

Lt.	Mod.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
-----	------	-----	-------	-----	-----	----	------	------

Comune di Taranto								
1		145	467	4	A/3	1	5 vani	€ 374,43
1		145	467	5	D/4			€ 91.420,00
1		145	467	6	D/1			€ 16,27
1		145	467	8	F/1		27 mq	
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

#### 0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Rispetto all'atto di provenienza, come riportato sulle visure catastali:

- con tipo mappale n. 289.1/1989 del 11/09/1989, in atti dal 27/01/1998, la particella 468, del foglio 145 del N.C.T. di Taranto, viene soppressa ed unita alla particella 467, che passa alla partita speciale 1, ente urbano, che assume la superficie di ha 17.32.57;
- con costituzione n. 4380.1/1989 del 19/10/1989, in atti dal 30/07/1991, vengono censite nel N.C.E.U. di Taranto le unità immobiliari al foglio 145, particella 467/1, particella 467/2 e particella 467/3, quest'ultima con l'annotazione di pertinenza scoperta (bene comune non censibile);
- con variazione, per ampliamento, frazionamento e fusione, n. A03169.1/1997 del 05/06/1997, in atti dal 05/06/1997, le particelle 467/1 - 467/2 - 467/3, del foglio 145 del N.C.E.U. di Taranto, vengono sopresse e sostituite dalle seguenti unità immobiliari:
  - particella 467/4, categoria A/3;
  - particella 467/5, categoria B/1;
  - particella 467/6, categoria D/1;
- con frazionamento n. 260.1/2002 del 31/01/2002, pratica n. 16247 in atti dal 01/02/2002, viene ridotta la superficie della particella 467, del foglio 145 del N.C.T. di Taranto, da ha 17.32.57 ad ha 15.89.39;
- con costituzione di area urbana n. 719.1/2004 del 26/04/2004, pratica n. TA0047456 in atti dal 26/04/2004, viene censita nel N.C.E.U. di Taranto la unità immobiliare:
  - particella 467/8, categoria F/1.

Nell'atto di pignoramento immobiliare non viene espressamente riportata l'area pertinenziale dei fabbricati censita al catasto terreni del Comune di Taranto, al foglio 145 particella 467, come ente urbano di 158.939 mq, ma essa risulta automaticamente attratta tra i beni pignorati in quanto ente urbano su cui insistono i fabbricati.

## **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 esecutata (visura ordinaria del soggetto – Allegato C –).

## **0.6 SOPRALLUOGHI**

È stato concordato con l'avvocato [REDACTED] ausiliario del Giudice, previa comunicazione via PEC (Allegato A) alle parti, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 21/03/2023 alle ore 09:30, rinviato, su richiesta della società debitrice, alla data del 23/03/2023 alle ore 9.30. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia dell'avv. [REDACTED] si è recato presso l'immobile pignorato ubicato a Taranto (TA), Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n.1, dove, ricevuto [REDACTED] le operazioni di sopralluogo. Le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 29/05/2023 alle ore 9.30, in data 9/06/2023 alle ore 10.30, in data 29/06/2023 alle ore 8.45, in data 19/07/2023 alle ore 9.00, in data 26/07/2023 alle ore 8.30 ed in data 31/07/2023 alle ore 8.30. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

## **0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

In considerazione del fatto che:

- l'area urbana, identificata in catasto fabbricati al foglio 145 particella 467 subalterno 8, rappresenta l'area di pertinenza di una cabina elettrica, identificata in catasto fabbricati al foglio 145 particella 467 subalterno 9, non oggetto di pignoramento, ubicata all'esterno della recinzione che delimita il complesso edilizio sanitario (Allegato E – foto 33),
- l'area urbana ha una superficie catastale complessiva di 27 mq,
- che, in base alla documentazione in atti, alla lettura delle visure catastali e alle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Taranto (Allegato G), non è possibile conoscere con certezza i diritti sulla suddetta area urbana e la relativa ditta intestata, dopo la edificazione della cabina elettrica intestata ad altra ditta,
- il valore commerciale della suddetta area di 27 mq, coperta dalla cabina elettrica che ha superficie di circa 10 mq, sarebbe poco significativo rispetto al valore dell'area di

pertinenza dell'intero complesso edilizio sanitario che ha superficie residua di 158.912 mq (0,017%),

si esclude cautelativamente l'area urbana, identificata in catasto fabbricati al foglio 145 particella 467 subalterno 8, dalla stima, rimettendosi ai provvedimenti che l'Ill.mo Sig. Giudice intenderà disporre per una eventuale integrazione di perizia.

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

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
21/2023	1	Piena proprietà del complesso edilizio sanitario sito nel Comune di Taranto, Quartiere Paolo VI, Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 1, costituito da più corpi di fabbrica, identificati in catasto fabbricati al foglio 145 particella 467 subalterni 4, 5 e 6, con circostante terreno pertinenziale della complessiva superficie catastale pari a circa 158.912 mq, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati suddetti.

<i>Catasto urbano - Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	145	467	4	A/3	1	5 vani	€ 374,43
	145	467	5	D/4			€ 91.420,00
	145	467	6	D/1			€ 16,27
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# 1. LOTTO N. 1

## 1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del complesso edilizio sanitario sito nel Comune di Taranto, Quartiere Paolo VI, Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 1, costituito da più corpi di fabbrica, identificati in catasto fabbricati al foglio 145 particella 467 subalterni 4, 5 e 6, con circostante terreno pertinenziale della complessiva superficie catastale pari a circa 158.912 mq, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati suddetti.

## 1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Taranto, nel quartiere Paolo VI, periferia nord-est della città, zona destinata, nel P.R.G. di Taranto, a zona per servizi di interesse pubblico: "Distretto scolastico" in parte, "zona di verde di rispetto stradale" in parte, "strada di P.R.G." in parte (Allegato F), provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

## 1.3 Fabbricati

Il complesso edilizio è composto da un ingresso portineria, un alloggio custode, locali adibiti ad uso foresteria, depositi, cabina elettrica e quattro corpi di fabbrica (padiglioni):

- Padiglione Presidenza/Direzione, distribuito su un piano terra ed un primo piano, per una superficie lorda complessiva di circa 2.000 mq, e adibito a reception, uffici direzionali, sala congressi e alloggi delle suore.
- Padiglione Ulivo, distribuito su un piano seminterrato, un piano terra e due piani superiori. per una superficie complessiva di circa 4.300 mq, e adibito ad assistenza lungodegenti.
- Padiglione Poliambulatorio, distribuito su un piano terra ed un primo piano, per una superficie lorda complessiva di circa 3.000 mq, e adibito a locali tecnici, cucina, locali mensa, palestra, reception e ambulatori medici.
- Padiglione Arca, distribuito su un piano terra e quattro piani superiori, per una superficie complessiva di circa 2.600 mq, e adibito a centro funzionale di riabilitazione.

Le strutture portanti di tutti i fabbricati presenti sono costituite da telai di cemento armato, con fondazioni dello stesso tipo, con solai piani latero-cementizi, con murature di tamponamento miste di mattoni forati e di tufo. Le strutture sono dotate di stanze di degenza comprensive di servizi igienici, spogliatoi per i dipendenti, lavanderie, medicherie e studi medici, infermerie e ambulatori attrezzati con apparecchiature specialistiche e palestre di

riabilitazione. L'area di pertinenza è in parte arredata a verde ed in parte pavimentata in mattoni o in asfalto.

Il complesso edilizio sanitario è, inoltre, allacciato alla rete urbana di elettricità, gas, acquedotto e fognatura.

La attuale recinzione dell'intero complesso edilizio sanitario, che comprende l'area di pertinenza, ingloba porzioni di ulteriori particelle non oggetto di pignoramento, come è possibile osservare nell'immagine riportata di seguito.



#### **1.4 Impianti**

Al servizio dell'intera struttura ci sono centrali termiche, impianti ascensori, impianti di fornitura elettrica gruppi elettrogeni, una centrale elettrica dotata di trasformatori per bassa tensione, un impianto fotovoltaico da smaltire, un impianto di sollevamento acque alla torre piezometrica con gruppo pompe e serbatoi, l'impianto idrico-sanitario, un gruppo pompe di estinzione incendi, attrezzature e apparecchiature mediche, impianti di climatizzazione e numerose pompe calore ubicate nei vari uffici e sale mediche.

## **1.5 Stato manutentivo**

I fabbricati si presentano in sufficienti condizioni di stato e conservazione. Occorrono locali interventi di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate e il ripristino del copriferro delle strutture in cemento armato, e per locali fenomeni fessurativi e infiltrativi. Gli impianti, in generale, necessitano di manutenzione straordinaria. Come appare dai documenti messi a disposizione dalla società esecutata, la manutenzione delle centrali termiche risulterebbe aggiornata (Allegato H). Il certificato di prevenzione incendi risulta rilasciato nel 2004 ma dovrà essere aggiornato e adeguato alle attuali norme antincendio (Allegato I).

## **1.6 Ambienti stato dei luoghi**

La consistenza dei padiglioni, come risulta dalle planimetrie catastali (Allegato L), con riferimento alla superficie lorda dei fabbricati, è la seguente:

### **PADIGLIONE PRESIDENZA/DIREZIONE**

- Piano terra mq. 1.250
- Primo piano mq. 725

### **PADIGLIONE ULIVO**

- Piano seminterrato mq. 1.150
- Piano terra mq. 1.650
- Primo piano mq. 1.405
- Secondo piano mq. 115

### **PADIGLIONE POLIAMBULATORIO**

- Piano terra mq. 830
- Primo piano mq. 2.170

### **PADIGLIONE ARCA**

- Piano terra mq. 775
- Primo piano mq. 770
- Secondo piano mq. 700
- Terzo piano mq. 300
- Quarto piano mq. 65

### **ALTRI FABBRICATI**

- Foresteria 1 (ex alloggio custode) mq. 107
- Portineria mq. 12
- Foresteria 2 e locali per radio mq. 206

- Locali tecnici adiacenti la cabina elettrica mq. 82
- Cabina elettrica mq. 25
- Locali deposito mq. 114



### **1.7 Vincoli gravanti**

Come riportato nell'attestazione riportata nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato F), *“dalla consultazione agli atti relativi alla sistemazione demaniale del Comune di Taranto si può concludere che non risultano terre demaniali civiche o gravate da uso civico”*.



### **1.8 Immagini fotografiche**

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

### **1.9 Confini**

Il lotto confina, nell'insieme, con via del Lavoro, con piazzale Monsignor Guglielmo Motolese, con proprietà del Comune di Taranto, con proprietà della società \*\*\* e con strada provinciale, salvo altri.

### **1.10 Pratiche edilizie e agibilità**

In base a quanto è stato possibile riscontrare presso l'archivio edilizio del Comune di Taranto, il complesso edilizio sanitario oggetto di pignoramento è stato edificato ed ha subito interventi di manutenzione straordinaria in forza dei seguenti titoli edilizi (Allegato J):

- Concessione edilizia n. 81 del 12/04/1986 e successive varianti n. 93 del 11/04/1989, con conseguente dichiarazione di abitabilità n. 685 del 03/07/1989, e n. 18 del 24/01/1992, con conseguente dichiarazione di agibilità n. 645 del 13/08/1992.
- Concessione Edilizia n. 207 del 21/09/1993 e successiva variante n. 19 del 21/02/1997, con conseguente certificato di agibilità n. 47 del 24/07/1997
- DIA prot. 401 del 5/03/1997
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 333 del 30/11/1998
- Permesso a costruire per esecuzione lavori edili n. 243 del 17/12/2003
- Permesso di costruire per esecuzione lavori edili n. 368 del 28/10/2004
- DIA prot. 1210 del 20/04/2005
- DIA prot. 3530 del 5/10/2007
- DIA prot. 1451 del 7/05/2008



- SCIA prot. 158876 del 25/10/2011
- CIL prot. 404 del 10/09/2014
- DIA prot. 210 del 4/12/2015
- Permesso di costruire per esecuzione lavori edili n. 137 del 12/05/2017
- SCIA prot. 21095 del 26/02/2021
- CILA prot. 160538 del 16/09/2022.



### 1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 30/01/2023, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<i>Foglio 145 Particella 467 subb. 4, 5 e 6 – ***</i>						
proprietà	1/1	Atto di compra- vendita	notaio Gian- franco Troise	10 marzo 1986	18 marzo 1986	3705

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

### 1.12 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>
<i>Foglio 145 Particella 467 subb. 4, 5 e 6 – ***</i>						
dal 30/01/2023 al 18/03/1986	██████████ ██████	Atto di com- pravendita	██████████ ██████████	10 marzo 1986	18 marzo 1986	3705

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

### 1.13 Stato di possesso

Presso l'Agenzia delle Entrate, è stata effettuata la ricerca di atti di locazione dal 1/01/2000 al 1/09/2023. Oltre a atti di locazione risolti o scaduti, per i quali non si ha evidenza di proroga, sono stati riscontrati due comodati (Allegato P) e un atto di locazione immobile n. 9533 serie 3T registrato il 16/11/2016 prorogato fino al 29/02/2024 (Allegato Q), per un corrispettivo annuo di € 100.000,00. Una porzione della foresteria 2, inoltre, è risultata occupata da una emittente radio, senza la evidenza di un atto di locazione

opponibile alla procedura.

Infine, si evidenzia, dalla lettura della visura camerale (Allegato C), che, in data 10/08/2023, è stato sottoscritto un affitto di ramo di azienda tra la società debitrice ed altra società relativo alla gestione delle attività sanitarie del Poliambulatorio e della casa di cura con annessa farmacia e laboratorio di analisi.

### **1.13.1 Stima del canone di locazione**

La stima del calcolo del valore di locazione, considerando la unicità del lotto che non consente confronti con altri simili, 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.

Nel caso in oggetto, per l'intero immobile identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 145 particella 467 sub. 5, categoria D/4, rendita € 91.420,00, risulta che il valore catastale sia pari ad € 5.759.460,00 e che, pertanto, il valore minimo del canone di locazione annuale (10% del valore catastale), considerando l'intero immobile identificato al Comune di Taranto al foglio 145 particella 467 sub. 5, sia pari ad € 575.946,00.

## **1.14 Vincoli ed oneri giuridici**

### **1.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro \*\*\* promossa da Banca Popolare Pugliese soc. coop. p.a.

1.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Domanda giudiziale trascritta con nrp 18580 in data 27/10/2017 a favore di [REDACTED]
- Domanda giudiziale trascritta con nrp 18581 in data 27/10/2017 a favore di [REDACTED]

1.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- Vincolo edilizio trascritto con nrp 5422 in data 21/04/1986.

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

/.

1.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

/.

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

1.14.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
9801	30/12/2006	Ipoteca volontaria	[REDACTED]
2576	7/05/2010	Ipoteca volontaria	[REDACTED]
2577	7/05/2010	Ipoteca volontaria	[REDACTED]
2577	7/05/2010	Ipoteca volontaria	[REDACTED]
1043	16/05/2012	Ipoteca volontaria	[REDACTED]

1.14.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2001	30/01/2023	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]

**1.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

1.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi riportati nel par. 1.10, per ampliamenti, variazione di prospetti e diversa distribuzione interna relativamente a parte dei padiglioni che compongono il complesso edilizio sanitario. Tali difformità, in base alle attuali norme urbanistiche, potranno essere sanate. Occorrerà inoltre presentare, dopo la pratica di sanatoria e le opportune verifiche, una SCIA per l'agibilità

in quanto ci sono stati interventi successivi all'ottenimento del certificato di agibilità del 1997 che hanno modificato o adeguato gli impianti elettrici, idrici, fognanti e termici. In fase di determinazione del prezzo stimato si terrà conto dell'esborso necessario per sanare e ripristinare le difformità urbanistico-edilizie riscontrate.

#### 1.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Le planimetrie catastali (Allegato L) dovranno essere aggiornate dopo aver sanato le difformità urbanistico-edilizie individuate. In fase di determinazione del prezzo stimato si terrà conto dell'esborso necessario per sanare e ripristinare le difformità catastali riscontrate.

### 1.15 Altre informazioni per l'acquirente.

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

### 1.16 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	---	---	---

### 1.17 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	---	Sì	Sì	---

### 1.18 Divisibilità del bene

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

### 1.19 Ulteriori accertamenti

#### 1.19.1 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.

### **1.19.2 Espropriazione per pubblica utilità**

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

### **1.20 Conclusioni**

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

### **1.21 Metodo di stima e valore dell'immobile**

La stima del complesso edilizio sanitario è operata con il metodo del costo (cost approach), tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione, dei materiali utilizzati per le rifiniture e degli impianti presenti.

Il suddetto procedimento di stima si compone di tre elementi: il valore del terreno (considerando la porzione ricadente nella zona per servizi di interesse pubblico e valutato in base ai valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU - deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 24/03/2023 (Allegato M)), il costo di ricostruzione a nuovo (valutato considerando i valori elaborati dal CRESME – Centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato per l'edilizia e il territorio e dall'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti, conservatori della Provincia di Grosseto (Allegato N) – raggugliati alla Provincia di Taranto - e desumendo le superfici dalle planimetrie catastali) e il deprezzamento per vetustà (obsolescenza fisica) calcolato con la formula elaborata dall'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.).

La stima, considerando tutti valori di calcolo riportati nell'Allegato O, ha condotto al valore di mercato complessivo, alla data della presente perizia, di:

$V_{\text{complesso}} = \text{€ } 23.166.374,25.$

La superficie commerciale complessiva del complesso edilizio sanitario approssimata considerando la superficie lorda dei fabbricati e l'area di pertinenza raggugliata secondo il D.P.R. 138 del 23/03/98, porta al valore:

$S_{\text{complesso}} = (6.391 + 152.521 \times 0,1) \text{ mq} = 21.643,10 \text{ mq}$

Pertanto, il valore unitario di superficie commerciale è pari a: € 1.070,38/mq.

### **1.22 Adegamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi oltre che per le spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale e per le spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti (ripristino confinamento particella)

€ 1.158.318,71

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

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

Spese condominiali insolute:

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
€ 0,00  
€ 0,00

### **1.23 Prezzo stimato**

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$P_{\text{stimato}} = € (23.166.374,25 - 1.158.318,71) = € 22.008.055,54$  che si arrotonda a €

**22.008.000,00.**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

## 2. DESCRIZIONI SINTETICHE

### 2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà del complesso edilizio sanitario sito nel Comune di Taranto, Quartiere Paolo VI, Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 1, costituito da più corpi di fabbrica, identificati in catasto fabbricati al foglio 145 particella 467 subalterno 4, categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43, subalterno 5, categoria D/4, rendita € 91.420,00 e subalterno 6, categoria D/1, rendita € 16,27, con circostante terreno pertinenziale della complessiva superficie catastale pari a circa 158.912 mq, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati suddetti.

Il lotto confina, nell'insieme, con via del Lavoro, con Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese, con proprietà del Comune di Taranto, con proprietà della società \*\*\* e con strada provinciale, salvo altri.

Il complesso edilizio sanitario, dotato dei certificati di agibilità n. 685 del 3/07/1989, n. 645 del 13/08/1992, n. 47 del 24/07/1997 che dovranno essere aggiornate, rispetto ai titoli edilizi autorizzati, presenta difformità che potranno essere sanate con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore.

Il lotto è occupato dalla società debitrice. In data 10/08/2023 è stato sottoscritto un affitto di ramo di azienda tra la società debitrice ed altra società relativo alla gestione delle attività sanitarie del Poliambulatorio e della casa di cura con annessa farmacia e laboratorio di analisi, con inizio dal giorno 1/10/2023 per la durata di 12 anni.

**Prezzo stimato: € 22.008.000,00**

*In fede,*

*Dott. Ing. Paolo Carella*

*Taranto, 31 agosto 2023*

## **Indice allegati**

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Visura ordinaria del soggetto*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visure catastali ed estratto di mappa*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Elenco formalità foglio 145 particella 467 subalterni 8 e 9*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Schede manutenzione centrali termiche*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Certificato di prevenzione incendi*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato K** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*
- Allegato L** – *Lotto 1 – Elaborato planimetrico e planimetrie catastali*
- Allegato M** – *Lotto 1 – Deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 24/03/2023*
- Allegato N** – *Lotto 1 – Costo di costruzione 2023 – Ordine degli architetti di Grosseto*
- Allegato O** – *Lotto 1 – Schema cost approach*
- Allegato P** – *Affitto di ramo di azienda*
- Allegato Q** – *Comodati ed atti di locazione*
- Allegato R** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato S** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato T** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato U** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato V** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*

