

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

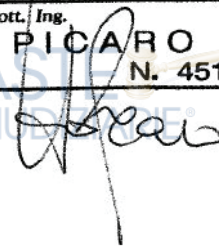
Procedimento di esecuzione immobiliare n. 122/2025 R.E.

Promosso da: [REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Picaro Vito *ingegnere*
Taranto via Plateja 55/6

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
PICARO Vito
N. 451



In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè 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 deve inoltre 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 d'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 e al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1. a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune località via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*
- 2. ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile,; più specificamente , in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.P.R. 380/01 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 caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili ignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.6 della legge 47/85 ovvero dell'art 46 co.5 del d.P.R.*

380/01, 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 47/85.

3. Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, num. civ., 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 in 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 e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento e 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 procedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
6. Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve inoltre chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7. *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai 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 via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni 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 mq 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.);*
10. *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);

- 11. 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;*
- 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 25.02.2008), 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.*

L'esperto, terminata la relazione , deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore a mezzo 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 telematici.

All'esperto sono concessi giorni 90 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 a € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 gg. dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore 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 RR.II., dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla L. n. 675/96;

- richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Manduria		
122/2025	Unico	Terreno, con accesso da via Sala Bianca, diviso in porzioni di area scoperta, tutte in catasto al fg. n° 143, p.lla n° 5546, ctg. C/6 cl.4 subalterni 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito ricerche presso gli uffici catastale e urbanistico riguardante il bene oggetto di stima.

Sopralluoghi

A seguito di avvisi per raccomandata A.R. all'esecutato e pec ai legali, il giorno 03/02/2026 lo scrivente Esperto si è recato all'orario comunicato presso l'unità immobiliare in procedura, ove è stato consentito l'accesso.

Catasto fabbricati - Dati originali in atti

Lt.	Fg.	P.lla	sub	Ctg	classe	Consis.cat.	Rendita
Comune di Manduria							
Unico	143	5546	dal n.5 al n.23 compresi	C/6	4	Varia	€ -
In ditta: [REDACTED]							

Formazione dei lotti

Si forma un unico lotto.

Lotto Unico

Descrizione: *Piena proprietà del terreno con posti auto scoperti, sito in Manduria loc. San Pietro in Bevagna, c.da Specchiarica, costituito da n.19 posti auto di diversa superficie serviti da area di manovra, con accesso da cancello principale comune al Condominio Sala Bianca su via Chidro e cancello su piazzale interno al Condominio Sala Bianca, per una superficie catastale totale dei posti auto pari a mq.426.*

In catasto i singoli stalli censiti nel foglio 143 p.lla 5546 e individuati dai sub. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,117,18,19, 20,21,22,23 tutti ctg. C/6.

Il terreno confina, nel suo insieme, con Condominio Sala Bianca, piscina scoperta stessa proprietà, viale interno al Condominio, salvo altri.

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 risulta dalla legge e dai titoli.

Caratteristiche zona

La consistenza immobiliare in oggetto è ubicata in contrada Specchiarica, località San Pietro in Bevagna, a poca distanza dalla Litoranea Salentina, accessibile da via Chidro, che da questa si diparte, in un complesso residenziale a carattere stagionale, con accesso comune anche ad altre residenze circostanti.

Unità immobiliare

L'immobile è costituito da un'area a destinazione urbanistica agricola, nella quale sono catastalmente censiti 19 posti auto, oltre aree di manovra, piscina scoperta a servizio del Condominio e vi è presenza della botola di ispezione della vasca interrata dell'impianto di trattamento rifiuti del Condominio Sala Bianca, che ricade sotto uno dei posti auto. L'area è limitata da recinzione in rete metallica con cancello interno su area carrabile e viale di accesso da via Chidro, comune all'omonimo Condominio.

Materiali e impianti

L'intera area non presenta pavimentazione e tracciato dei posti auto.

Stato manutentivo

L'intera area è lasciata allo stato naturale, con terreno a vista e presenza di erbe spontanee.



<i>Superficie</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
posti auto	mq. 426,00
area di manovra (non soggetta a pignoramento)	-

Confini

Il terreno confina, nel suo insieme, con area a servizio del Condominio Sala Bianca, piscina scoperta del Condominio, salvo altri.

Pratica edilizia

La trasformazione in posti auto e area di manovra risulta solo dalla dichiarazione catastale con relativo frazionamento, non è presente alcuna pratica edilizia di segnalazione certificata, né tantomeno di edilizia libera.

Ai sensi del Regolamento Reg.26/2013 art.1/com.2 sulla disciplina delle acque meteoriche, in caso di utilizzazione come area di sosta per autovetture, l'attuale natura sterrata e permeabile del terreno non richiederebbe impianto di trattamento.

Condonabilità

La assenza della pratica edilizia autorizzativa per cambio di destinazione urbanistica non è sanabile ai sensi del D.P.R. 380/01.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 13/12/2024</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trasr.</i>	<i>n°R.G.</i>
proprietà	1	atto di dazione in pagamento	██████████ ██████████	11/11/14	-	-

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
proprietà	11/11/2014			

L'intero terreno è nella proprietà della ██████████

<i>Trascrizioni fg. 145 p.lla 5546 subalterni da 5 a 23 compresi</i>			
<i>nn.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8146/6017	02/04/2025	Atto di pignoramento	██████████



<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<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	-	-	--	--

<i>Verifica allegato 2</i>						
<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

Metodo di stima

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza e allo stato di conservazione.

Premesso che l'intero terreno, in cui sono individuati catastalmente i beni oggetto di stima, è intercluso, è ubicato all'interno di un più vasto comprensorio edificato, servito da unico cancello su via Chidro, dal quale si dirama strada di penetrazione comune anche ad altro complesso di villette interno, l'accesso alle aree interessate dalla procedura, insieme con le zone di manovra e una piscina scoperta, entrambe della stessa proprietà ed una vasca interrata di trattamento liquami al servizio del Condominio Salla Bianca, avviene da un ulteriore cancello su recinzione interna in rete metallica.

Si precisa che la individuazione dei posti auto interessati non è dotata di autorizzazione edilizia, peraltro non compatibile con la destinazione urbanistica dell'area, di tipo verde agricolo ed è indicata genericamente come spazi esterni nell'atto di provenienza da altra Società.

Risulta pertanto inappropriata una determinazione certa di un valore rispondente alla sola destinazione catastale. Si assume in alternativa un valore presumibile mediato tra il semplice terreno agricolo e la sua precaria unica utilizzazione, riferita alla probabile, ma non totale, appetibilità da parte dell'adiacente Condominio, come ulteriore spazio a servizio di alloggi e piscina.

Tale probabile utilizzazione è peraltro limitata ad un numero ipotetico di posti auto e solo al breve periodo estivo, in cui le residenze, di dimensioni e tipo stagionale, sono effettivamente utilizzate. Il terreno, allo stato sterrato e irregolare, è precariamente utilizzabile per la circolazione di mezzi, con presenza anche di un manufatto interrato,

di cui non sono rilevabili caratteristiche costruttive e resistenza ai carichi nella zona di pertinenza.

Identica incertezza è evidente utilizzando, con le descritte limitazioni, una stima per capitalizzazione dei redditi, limitati per periodo e canone occasionale, adottando una percentuale di spese di manutenzione e gestione del 40%, un tasso del 6% e con necessità di spese per rendere effettivamente fruibile la superficie carrabile.

Si adotta pertanto un valore precauzionale mediato, con le limitazioni sopra esposte, di € 4.000,00.

Valore di mercato: € 4.000,00

In fede

Ing. Vito Picaro

Taranto, venerdì 20 Febbraio 2026

