



**TRIBUNALE DI TARANTO**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°150/2021**  
**PROMOSSA DA:**



**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**  
**CONTRO**



**GIUDICE DOTT.SSA ZANNA FRANCESCA**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER PERIZIA TECNICA**

*Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nell'udienza del 02.08.2021*

**Ing. Ilaria CLANCIOTTA**



## 1. PREMESSA

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Zanna in data 02.08.2021 nominava C.T.U. in qualità di esperto per il procedimento RGE n. 150/2021, l'ing. Ilaria CIANCIOTTA, iscritta all'albo dell'Ordine degli Ingegneri al n°2133, per redigere la Perizia Tecnica relativa all'esecuzione immobiliare promossa da Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED], relativa all'immobile sito nel Comune di Massafra (Ta).

## 2. QUESITI

Sulla base del nuovo regolamento, la sottoscritta provvederà a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice:

*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 R.R.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

*Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R.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 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 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 in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.*

*Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:*

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombrò, 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 specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria 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 di 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 dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis comma 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 casi 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 transazioni 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 dei 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.



abitabilità n. 43 del 12.06.1968, Licenza di Costruzione n. 129 Prot. 5416 del 19.05.1975, Sanatoria n.190 del 29.12.1995.

### 3.2 Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia la sottoscritta, dopo aver concordato come data per il sopralluogo di perizia il giorno 20.09.2021 alle ore 15.30 con l'Ausiliario del Giudice avv. Cavallo Attilio, ha informato debitamente l'esecutata a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno. Nel giorno indicato la sottoscritta ha potuto eseguire le operazioni peritali in merito all'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Massafra (Ta), come mostra il verbale di sopralluogo allegato. Le operazioni si sono svolte alla presenza del sig. [REDACTED], in qualità di coniuge della debitrice, assistito dall'avv. Laterza Vincenzo, dell'Ausiliario del Giudice avv. Cavallo Attilio oltre che della sottoscritta.

Durante il sopralluogo è stata eseguita una ricognizione completa dell'immobile oggetto di espropriazione con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievo sul posto, ed è stata scattata un'ampia documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi esterni ed interni, così come debitamente inserito nell'Allegato alla presente relazione.

## 4. DESCRIZIONE DEI MANUFATTI PIGNORATI

### 4.1 Descrizione sintetica lotto

Piena proprietà di un appartamento sito al primo piano di edifici in linea pluripiano destinati a civile abitazione sito in Massafra (Ta) alla Via Bernini n.87; l'appartamento si compone di un ingresso, un bagno e due camere da letto, la superficie totale dell'immobile è di circa 80 mq

### 4.2 Urbanizzazioni primarie e secondarie

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nella zona centrale di Massafra, in cui è assicurata la presenza di viabilità urbana organizzata con spazi di sosta pubblica e una buona illuminazione. I servizi quali scuole dell'obbligo, delegazioni comunali, chiese ed associazioni varie sono facilmente raggiungibili.

### 4.3 Area pertinenziale

Nulla da osservare.

### 4.4 Fabbricato

L'ingresso per accedere al fabbricato si attesta su pubblica via denominata Via Bernini n.87 (foto 1 e 2). Il fabbricato è situato ad angolo con Via Losavio contiguo ad altri in linea, ciascuno contraddistinto da un numero civico.

Il fabbricato si articola su un piano terra, e due piani fuori terra destinati a civile abitazione, tutti i piani hanno accesso da unico vano scala.

La struttura portante in elevazione è formata da pilastri e travi in c.a. La muratura perimetrale ha uno spessore non superiore a 40 cm. I solai dello spessore di cm (20+5) sono del tipo misto laterocementizio.

Le facciate esterne e altri spazi comuni sono rifiniti con intonaco, solo la facciata a piano terra è rivestita con mattoni a faccia vista (foto 1 e 2).

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni esterne e interne sono buone, non ci sono elementi evidenti che farebbero pensare a criticità della struttura (foto 3 e 4).

### 4.5 Confini

L'appartamento confina a Nord con vano scala, a Est con pubblica via denominata Via Bernini, a Sud con pubblica via denominata Via Losavio e a Ovest con altra unità abitativa.

### 4.6 Unità immobiliare

Salendo le scale al primo piano la porta a sinistra è l'ingresso all'immobile oggetto di pignoramento, entrando nell'abitazione si accede in un ampio ingresso (foto 5) ben illuminato e aerato da una portafinestra che affaccia sul balcone in Via Bernini. Proseguendo di fronte la porta di accesso si trova un lungo e stretto corridoio che dopo l'ingresso distribuisce negli altri spazi della casa. Sulla sinistra si incontra subito un ampio bagno con finestra (foto 6), una camera da letto ben illuminata da un'ampia portafinestra che affaccia sempre sul balcone in Via Bernini (foto 7). Infine l'ultima camera segue la precedente, con uno spazio molto ampio presenta un affaccio con portafinestra sul balcone in Via Losavio (foto 8).

Di seguito si riassume i singoli ambienti interni con le relative superfici utili:

Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso	20,74
Corridoio	6,54
Bagno	7,00
Letto	16,27
Letto	17,18
<b>Superficie utile</b>	<b>67,73 mq</b>
<b>Superficie lorda commerciale</b>	<b>83,20 mq</b>

#### 4.7 Finiture interne e impianti

Le finiture interne nell'appartamento sono: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica per i servizi, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura, porte interne in legno tamburato, finestre e persiane a battente in PVC.

Gli impianti idrico-sanitari ed elettrici sono tutti posti sotto traccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia esterna.

#### 4.8 Stato di manutenzione

L'unità immobiliare al suo interno si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

#### 4.9 Pertinenze

Nulla da osservare.

#### 4.10 Pratica Edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (Ta) sono presenti i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione di abitabilità n. 43 del 12.06.1968, per edificio ad un piano;
- Licenza di Costruzione n. 129 Prot. 5416 del 19.05.1975, per edificio con un primo piano oltre il piano terra;
- Sanatoria n.190 del 29.12.1995, realizzazione di un ampliamento del vano scala e dell'abitazione a primo piano.

#### 4.11 Diffformità

Le diffformità emerse dai rilievi effettuati durante il sopralluogo rispetto alla planimetria catastale e al progetto depositato al Comune riguardano la diversa distribuzione interna all'ingresso dell'immobile. In particolare al piano primo non è presente una cucina ma un ambiente unico di ingresso e vicino la portafinestra è stata realizzata una scala che conduce al piano superiore in cui si sviluppano ulteriori ambienti. L'accesso al secondo piano attualmente può avvenire sia da suddetta scala interna all'immobile sia dal vano scala. Poiché l'ampliamento dislocato al secondo piano non era presente tra le carte reperite presso l'Ufficio Catasto e l'Ufficio Comunale, la sottoscritta ha voluto effettuare comunque un ulteriore approfondimento e ricercare presso l'Ufficio Condoni del Comune di Massafra una pratica attinente alla realizzazione del suddetto ampliamento. Da tale ulteriore indagine non è emersa altra documentazione che la sottoscritta non avesse già consultato. Inoltre per avere maggiori informazioni, la sottoscritta tramite contatti telefonici intercorsi più volte con l'avv. Laterza Vincenzo, costituito di parte con la debitrice, ha chiesto di recuperare presso la proprietaria una qualsiasi documentazione utile per risalire alla

legittimità d'uso di quella parte dell'immobile e dei lavori eseguiti. Poiché di fatto sulla base della documentazione raccolta dalla sottoscritta l'area sovrastante l'immobile risulta di proprietà condominiale, la sig.ra [REDACTED] ha realizzato un ampliamento della propria unità immobiliare apparentemente senza un accordo legittimo con il proprietario dell'altra unità abitativa presente nell'edificio pertanto si costituisce come opera abusiva.

La sottoscritta non ha potuto procedere nei rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare situata al secondo piano e collegata all'unità del primo piano oggetto di pignoramento perché di fatto tale entità non risulta menzionata nel compendio pignorato e inoltre in nessun documento reperito dalla sottoscritta appare l'effettiva proprietà in testa alla sig.ra [REDACTED], piuttosto dall'atto di compravendita acquisito la parte superiore confinante con l'immobile pignorato costituiva il solaio di copertura dell'edificio e in quanto tale era di proprietà condominiale.

Lo stato di fatto dell'immobile presenta delle complessità la cui risoluzione da un punto di vista tecnico si presta a molteplici vie. La sottoscritta reputa che si possano intraprendere n.2 percorsi risolutivi che di seguito vengono illustrati

- Soluzione 1°: ripristino dello stato dei luoghi (demolizione).
- Soluzione 2°: sanatoria.

- *Soluzione 1° (ripristino stato dei luoghi)*

Secondo tale soluzione sarà necessario procedere tramite demolizione alla parte del corpo di fabbrica realizzato abusivamente, con il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero la chiusura del solaio e la realizzazione della cucina nell'attuale ingresso. Le spese eventuali che scaturiscono da tale scelta sono:

- demolizione	€ 5.200,00
- trasporto a discarica delle macerie	€ 4.000,00
- ripristino solaio (foro scala di collegamento)	€ 1.800,00
- lavori per destinazione uso cucina	€ 2.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.000,00</b>

- *Soluzione 2° (sanatoria)*

Per poter conservare lo stato di fatto, sarebbe possibile procedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra con una pratica di sanatoria per l'art.36 DPR 380/2001 (Accertamento di Conformità per opere realizzate in assenza di permesso di costruire), ma la richiesta di sanatoria è fattibile previa verifica del rispetto di determinati fattori di ordine urbanistico/legislativo, che dovranno essere verificati e accertati da un tecnico abilitato, quali:

- rispetto della distanza dai confini del corpo di fabbrica realizzato abusivamente;
- disponibilità di volume in avanzo sul suolo di proprietà da poter utilizzare.

Inoltre per ottenere l'esito positivo dell'Accertamento di Conformità, l'immobile dovrà essere provvisto della seguente documentazione:

- Certificato di Agibilità;
- collaudo statico;
- variazione catastale;
- Certificazione Energetica (APE)

I costi di segreteria e gli oneri comunali e catastali previsti per procedere con la suddetta pratica ammontano a circa € 50.000,00 escluse le spese di un tecnico abilitato per redigere le pratiche citate.

#### 4.12 Conclusioni

La planimetria catastale dell'appartamento depositata presso l'Ufficio Catasto del Comune di Taranto e la planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (Ta), nonostante abbiano difformità rispetto allo stato dei luoghi, illustrate nel paragrafo precedente, non sono state aggiornate dalla sottoscritta vista la rilevante entità riscontrata.

Per quanto detto finora, la sottoscritta nella valutazione del compendio pignorato terrà conto di una sua svalutazione inerente una eventuale demolizione, poiché trattasi di fatto attualmente di

un'opera abusiva che pertanto non dovrebbe esistere, e per quanto detto precedentemente sarà onere e cura dell'acquirente procedere alle eventuali verifiche di regolarizzazione e sanatorie delle difformità evidenziate.

### 5. SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento notificato in data 28.04.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Taranto in data 04.05.2021 al nrp10336:

- 1) "Abitazione sita in abitato di Massafra (Ta) alla Via Gian Luigi Bernini n. 81, piano 1, in Catasto Fabbricati del Comune di Massafra (TA) al foglio 44, particella 837, sub 2, piano 1°, cat. A/3, cl. 2, vani 4, Rendita € 299,55"

L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Massafra (Ta), così come segue:

#### Appartamento

- Catasto Fabbricati: Foglio 44, P.lla 837, Sub 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 87 m<sup>2</sup>, Rendita euro 299,55, Via Gian Luigi Bernini n.81 piano: 1 [REDACTED], proprietà per 1/1.

Anche se il numero civico è stato modificato da n. 81, come riportato catastalmente, a n. 87 l'immobile rimane univocamente individuato e l'aggiornamento presso l'Ufficio Catasto verrà eseguito a carico del futuro acquirente, contestualmente alla variazione di destinazione d'uso dell'ingresso, come meglio dettagliato nel §4.11 e cap. 8.

### 6. TITOLAREITA' DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Di seguito si riassume schematicamente il diritto di proprietà dell'immobile acquisito con lo stesso atto di donazione a nome della sig.ra [REDACTED], e le iscrizioni/trascrizioni rinvenute dalle indagini effettuate:

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 04.05.2021						
Diritto	Qt	Provenienza	Rogante	Data	Trascrizione	N° Rep.
Sig.ra [REDACTED]	100%	Donazione*	Dott. Salvatore de Stefano	20.04.2001	03.05.2001	178254

\*: Ad esso segue Atto di Rettifica per mano del dott. Paola Trise Mangoni di S. Stefano per errata scrittura dei dati anagrafici della sig.ra [REDACTED] in data 25.11.2014 Rep. 38633/7616 trascritto a Taranto il 01/12/2014

Stato di possesso				
Titolo	Data	Reg.	Data Reg.	Can. Annuo
Occupato	----	----	----	----

Note: l'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria, e dal coniuge [REDACTED]

Iscrizioni				
N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
---	---	---	---	---

Trascrizioni				
--------------	--	--	--	--

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
10336	01.06.2021	Pignoramento immobiliare	Banca Popolare di Puglia e Basilicata	Sig.ra [REDACTED]

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
Ese cutata in vita	----



## 7. PARERE SULLA PROCEDURA DI VENDITA

In merito alla procedura di vendita la scrivente ritiene che dovrebbe avvenire in un unico lotto, sostanzialmente perché l'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile.

Nella procedura di vendita la scrivente ritiene che debbano essere considerati i costi per una sua svalutazione inerente a una eventuale demolizione degli ambienti siti al secondo piano e il ripristino dello stato dei luoghi con la realizzazione del ripristino solaio di copertura e della cucina nell'attuale ingresso, poiché attualmente trattasi di fatto di un'opera abusiva che pertanto non dovrebbe esistere; mentre se si opta per la seconda soluzione, per quanto detto precedentemente, sarà onere e cura dell'acquirente procedere alle eventuali verifiche di regolarizzazione e sanatorie delle difformità evidenziate. Riassumendo i costi da dover considerare sono i seguenti:

### IMPORTO DA RIDURRE

- demolizione	€ 5.200,00
- trasporto a discarica delle macerie	€ 4.000,00
- ripristino solaio (foro scala di collegamento)	€ 1.800,00
- lavori per destinazione uso cucina	€ 2.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.000,00</b>

Per quanto detto, il prezzo di vendita del bene dovrebbe essere ridotto di € 13.000,00 (tredicimila/00 euro).

### 7.1 Metodo di stima

In ottemperanza al quesito posto dal Giudice, il C.T.U. ha proceduto nella comparazione con altri immobili simili, in zone limitrofe a quella ove sorge l'immobile, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato chiedendo presso diverse agenzie di vendita i valori delle transazioni da esse trattate.

Ai fini della ricerca del valore degli immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare la STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA in quanto, rilevando dati reali di mercato e caratteristiche degli immobili sia intrinseche che estrinseche, è possibile eseguire una corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima. Le caratteristiche che possono essere considerate sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

- Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, collegamenti viari, attrezzature collettive ed esercizi commerciali facilmente raggiungibili, livello di qualificazione dell'ambiente esterno).
- Caratteristiche di posizione (panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale).
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio e caratteristiche architettoniche, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali sia privati).
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive con diritti e oneri di qualsiasi natura).

Il parametro di riferimento, che si è cercato e stabilito, è il prezzo per unità di superficie commerciale o lorda, essendo quello stesso più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Per definizione di superficie commerciale si è calcolata l'area dell'immobile comprensiva dei muri interni e perimetrali, mentre per le superfici delle pertinenze (balconi di proprietà esclusiva) si sono applicati determinati coefficienti correttivi.

## 8. VALORE COMMERCIALE DEL BENE

### Stima del LOTTO UNICO

Nel §4.6 si è calcolata la superficie commerciale, ovvero, l'area che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie, mentre per le superfici delle pertinenze si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

balcone: 0,30

Tenendo conto delle quotazioni in zona per immobili aventi caratteristiche simili e considerando il particolare periodo che attraversa il mercato immobiliare, si può stimare una quotazione unitaria lorda pari a 900,00 €/mq.

Di seguito si riassumono le superfici commerciali vendibili dell'appartamento, corretti considerando gli opportuni coefficienti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda abitativa	83,20x1,00	83,20 mq
Balcone	14,47x0,30	4,34 mq
<b>TOTALE CORRETTO</b>		<b>87,54 mq</b>

Appartamento  $P_{stima} = 87,54 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 78.786,00$

Per quanto ampiamente descritto precedentemente nei §4.11 e §4.12, sarà eventualmente onere e cura dell'acquirente procedere a verifiche di regolarizzazione e sanatorie delle difformità evidenziate se non si dovesse optare per la demolizione. La sottoscritta ritiene di considerare nella valutazione dell'immobile della riduzione del prezzo di stima per l'eventuale demolizione degli ambienti siti al secondo piano, poiché attualmente trattasi di fatto di un'opera abusiva che pertanto non dovrebbe esistere, pertanto si ha:

$$P_{vendita} = P_{stima} - P_{svalutazione} = 78.786,00 - 13.000,00 = \text{€ } 65.786,00$$

Considerando l'arrotondamento si ha un prezzo base del cespite nella sua interezza, pari a

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO** **€uro 66.000,00**  
(in lettere sessantasaimila/00 euro)

## 9. RISPOSTA AI QUESITI

### 9.1 Quesiti preliminari

Esaminati gli atti della procedura, secondo quanto richiesto dai quesiti preliminari del Giudice, la sottoscritta ha subito verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva gravante sui beni pignorati e la certificazione risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) ma è presente l'estratto catastale storico (riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo), la sottoscritta ha subito provveduto all'acquisizione di tali atti per accertarsi che nel tempo trascorso non ci siano state ulteriori variazioni; inoltre nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato;
- non risulta presente lo stato civile dell'esecutata, ma è stato immediatamente acquisito dalla sottoscritta, ed essendo coniugata ho provveduto ad acquisire il certificato di

matrimonio rilasciato dal Comune di Massafra, dal quale emerge che l'acquisto risulta antecedente al matrimonio contratto.

## 9.2 Quesiti

Il C.T.U. con i sopralluoghi effettuati alla presenza delle parti ed alle ricerche operate presso il Comune di Massafra e presso l'Ufficio del Territorio di Taranto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice:

In risposta al *primo* quesito il C.T.U. ha descritto le caratteristiche dell'immobile pignorato nei paragrafi dal §4.1 al §4.12e descritto la situazione catastale nel cap. 5 della presente.

In risposta al *secondo* quesito il C.T.U. ha accertato la non conformità del bene relativamente al cambio di destinazione d'uso della cucina in ingresso con l'aggiunta di una scala interna che collega suddetto piano con quello superiore catastalmente non presente come descritto nel §4.11. Tenendo conto di tale difformità, la sottoscritta non ha ritenuto opportuno aggiornare la planimetria lasciando al futuro acquirente la scelta da adottare indicando i relativi costi sulla base della soluzione desiderata come indicato nel §4.11.

In risposta al *terzo* quesito il C.T.U. ha accertato che tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento la corrispondenza è parziale, poiché risulta assente l'immobile sito al secondo piano collegato al primo piano con vano scala interno, la cucina è attualmente un ingresso e il numero civico dell'immobile risulta catastalmente differente: queste variazioni potranno essere aggiornate dal futuro acquirente presentando una pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate quando realizzerà le opportune modifiche ampiamente dettagliate nella presente relazione.

In risposta al *quarto* quesito il C.T.U. ha accertato, sulla base della documentazione reperita, gli atti di trascrizione ed iscrizione dell'immobile oggetto di pignoramento così come riassunto nel cap.6 della presente a cui fa espresso riferimento, nel merito ha provveduto inoltre a reperire l'esatta provenienza dei beni staggiati con atto di donazione, come mostra l'allegato alla presente relazione.

In risposta al *quinto* quesito il C.T.U. precisa che la vendita del bene pignorato può essere in un unico lotto.

In risposta al *sesto* quesito il C.T.U. ha accertato che l'immobile è stato pignorato per l'intero e non *pro quota*.

In risposta al *settimo* quesito il C.T.U. ha accertato che l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] come mostra l'atto di donazione allegato, risulta occupato dalla stessa e dal coniuge.

In risposta all'*ottavo* quesito il C.T.U. ha accertato che l'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In risposta al *nono* quesito il C.T.U. ha accertato che il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

In risposta al *decimo* quesito il C.T.U. ha stimato al capitolo 8 della presente il valore del bene pignorato, definendo per il LOTTO UNICO un valore a base d'asta di **66.000,00 euro** (*in lettere sessantaseimila/00 euro*), la sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare una riduzione del prezzo di stima per l'eventuale demolizione degli ambienti siti al secondo piano, poiché attualmente trattasi di fatto di un'opera abusiva che pertanto non dovrebbe esistere pari a 13.000,00 euro (*in lettere tredicimila/00 euro*), sarà eventualmente onere e cura dell'acquirente procedere a verifiche di regolarizzazione e sanatorie delle difformità evidenziate se non si dovesse optare per la demolizione del piano indicato.

In risposta all'*undicesimo* quesito il C.T.U. ha provveduto ad allegare copia delle planimetrie degli immobili, le visure catastali attuali e copia della documentazione presente al Comune, ovvero Autorizzazione di abitabilità n. 43 del 12.06.1968, per edificio ad un piano; Licenza di Costruzione n. 129 Prot. 5416 del 19.05.1975, per edificio con un primo piano oltre il piano terra; Sanatoria n.190 del 29.12.1995, realizzazione di un ampliamento del vano scala e dell'abitazione a primo piano.

In risposta al *dodicesimo* quesito il C.T.U. ha provveduto a depositare separata e succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutata con il

prezzo di stima attribuito, nel quale è indicato, tra l'altro anche il contesto in cui è ubicato secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

In risposta al *tredecimo* quesito il C.T.U. ha provveduto ad allegare alla presente una perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

In risposta al *quattordicesimo* quesito il C.T.U. ha provveduto ad allegare alla presente una 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.

Tanto doveva la sottoscritta per adempiere all'incarico affidatogli.

La presente si compone di n°14 pagine dattiloscritte su una sola facciata consecutivamente, dalla numero 1 alla numero 14 senza correzione alcuna, inclusa la pagina ove sono elencati gli allegati.

Taranto, lì 18.01.2022

il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Ilaria CIANCIOTTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Autorizzazione di abitabilità n. 43 del 12.06.1968;
4. Licenza di Costruzione n. 129 Prot. 5416 del 19.05.1975;
5. Sanatoria n.190 del 29.12.1995;
6. Estratto di mappa;
7. Visura storica appartamento;
8. Visura attuale appartamento;
9. Planimetria catastale appartamento;
10. Certificato di residenza, Stato di famiglia e Estratto atto di matrimonio;
11. Provenienza del bene: donazione;
12. Penzia protezione dati;
13. Penzia sintetica;
14. Check-list.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

