

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

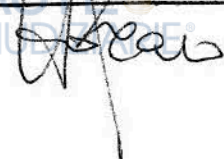
Procedimento di esecuzione immobiliare n. 158/2023 R.E.

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



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 158/2023 promosso da:

” [REDACTED] ”

Incarico del 29/04/2024

Il sig. Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto Ing Picaro Vito, nominato esperto, i seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti,.

“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 comma 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 trascrizioni e iscrizioni 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 l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari(sulla scorta dei 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 ciascuno dei soggetti che risulti proprietario (sulla scorta dei 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 sino a un atto d'acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Ing Picaro Vito – E. I. n. R.G. 158/2023 contro [REDACTED]

2

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. Specifici 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 Taranto		
158/2023	Unico	Appartamento in Taranto al piano secondo del fabbricato di via D'Alò Alfieri n.2, di vani catastali 5 fg. n° 319, p.lla n° 3421, sub. n° 6 ctg. A/3

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito ricerche presso gli uffici catastali e tecnici, al fine di reperire la documentazione riguardante il bene oggetto di stima.

Sopralluoghi

A seguito di avviso per raccomandata A.R. all'esecutato e pec ai legali e di ordine di accesso del G.D., il giorno 10/10/2025 lo scrivente CTU, si è recato, con l'incaricato custode dell'TVG all'orario concordato presso l'unità immobiliare in procedura, ove i proprietari esecutati hanno consentito l'accesso.

Catasto fabbricati - Dati originali in atti							
Lt.	Fg.	P.lla	sub	Ctg	classe	Consis.cat.	Rendita
Comune di Taranto							
Unico	319	3421	6	A/3	3	Vani 5	€ 516,46
In ditta:	[REDACTED]						

Formazione dei lotti

Si forma un unico lotto.

Lotto Unico

Descrizione: Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto al secondo piano di via D'Alò Alfieri n.2, con accesso a dx, composto da ingresso, ripostiglio, tre camere,

Ing Picaro Vito - E. I. n. R.G. 158/2023 contro [REDACTED]

7
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



bagno, cucina, un balcone interno con ripostiglio e due su strada, per una superficie utile di circa mq 80,00 l'appartamento e mq.9,00 i balconi, oltre lo spessore dei muri interni ed esterni.

In catasto al foglio 319 p.lla 3421 sub.6 ctg. A/3 vani 5.

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via D'Alò Alfieri, con vano scale e altre proprietà, con cortile, 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

L'immobile è ubicato in zona Borgo, nelle adiacenze dell'ospedale, in area densamente edificata negli anni 40'-50' con caratteristiche costruttive di tipo economico e architettura decorativa tipica del tempo.

Unità immobiliare

Appartamento sito al secondo piano di un fabbricato di vetusta costruzione e costituito da ingresso-di-simpegno, tre camere, bagno, cucina, un balcone interno con ripostiglio e due su strada.

Materiali e impianti

L'immobile è parte di un fabbricato realizzato negli anni '40 e sopraelevato successivamente in due fasi, in muratura con solai latero-cementizi, intonaci civili, impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico-fognante collegato a pubblica rete, impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia dismessa, scaldabagno per acqua sanitaria, infissi esterni ed infissi interni in legno, solo due infissi in lega leggera, persiane esterne, pavimentazione mista, nelle camere con ceramica e con gli originali mattoni in cemento decorati, nell'ingresso in ceramica tipo marmo, in cucina in cemento e grangiola, in bagno e balconi in ceramica, bagno e cucina con rivestimento in ceramica, tutti di diversa tipologia e colore, a seguito di sommarie e successive sostituzioni non coordinate, no ascensore. Sono presenti tramezzi in bagno e un ripostiglio esterno.

Stato manutentivo

L'appartamento è in pessime condizioni interne di conservazione, con economiche, varie e non coordinate rifiniture, mattoni in cemento decorati posati su sottofondo



ormai sconnesso, infissi in legno degradati e danneggiati, caldaia non funzionante e con evidenti segni di ossidazione e mancata manutenzione.

Il fabbricato versa in mediocri condizioni di conservazione, con presenza di consistente umidità sulle pareti del vano scale e dell'androne, nel quale è presente la riserva idrica in serbatoi metallici a vista.

<i>Superficie lorda commerciale ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
appartamento	mq 90,00
balconi (25%)	mq 2,25
ingombro murature compreso (100% esterne ed interne, 50% comuni)	---

Confini

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via D'Alò Alfieri, con vano scale e altre proprietà, con cortile interno, salvo altri.

Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile, realizzato negli anni '40 e di cui non è stata reperita pratica edilizia, è stato sopraelevato in due fasi successive a partire dal piano 3° con Autorizzazioni edilizie del 03.12.1953 e 22.11.1954, queste ultime dichiarate abitabili per i piani sopraelevati in data 16.02.1956.

La planimetria catastale in atti risale al 04.04.1946 ed è conforme allo stato di fatto.

Condonabilità

Non ci sono difformità rilevabili, il bagno non ha i requisiti igienico sanitari richiesti per l'altezza interna, ridotta dalla presenza di un tramezzo e per la comunicazione diretta con la cucina.

Agibilità

L'immobile è dotato di dichiarazione di abitabilità per le sole sopraelevazioni del piano 4° e 5° dal 16.02.1956.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30/05/2023</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 compravendita	Not. Vincenzo Vinci	06/10/09	07/10/09	17962

Ing Picaro Vito - E. I. n. R.G. 158/2023 contro

9



Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
proprietà	06/10/2009			
L'immobile è la residenza dei coniugi [REDACTED]				
Trascrizioni fg. 319 p.lla 3421 sub 6				
nn.	Del	Tipo	A favore	
11237	30/05/2023	Atto di pignoramento	[REDACTED]	

Iscrizioni fg. 319 p.lla p.lla 3421 sub 6			
nn.	Del	Tipo	A favore
7262	07/10/2009	Ipoteca volontaria	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	-	-	--	--

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	Si	-	Si		Si

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, allo stato di conservazione e di efficienza, alla dotazione e completezza di rifiniture ed impianti, all'acquisizione indiretta tramite consulenti immobiliari di quotazioni di mercato di beni assimilabili, confrontate con i dati medi dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta pertanto di criterio di stima sintetico. L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie commerciale (sup. netta residenza oltre incidenza muri interni ed esterni, pertinenze balconi al 25%). Si prende in considerazione il valore inferiore tabulato OMI riferito alla superficie lorda, ridotto ulteriormente per adeguarlo al grado e condizioni delle finiture interne, al peggior stato conservativo, alla necessità



di lavori del fabbricato, alla penalizzante assenza dell'ascensore, alla necessità di rendere a norma il bagno, di realizzare un filtro con la cucina, e del dichiarato debito nei confronti dell'amministrazione condominiale con costo totale presumibile di € 3.500,00 di cui si terrà conto nella determinazione del valore finale e si confronta con le indicazioni reperibili sul mercato recente.

Si assume pertanto un valore di €/mq 370,00 per la superficie commerciale, come sopra determinata, con riduzione per i balconi.

Valore dell'immobile

$$\begin{aligned} & \text{➤ } \text{€/mq } 400,00 \times \text{mq } (90,00 + 9,00 \times 0,25) = \text{€/mq } 400,00 \times \text{mq } 92,25 = \\ & \text{€ } 36.900,00 \text{ arrotondabili a € } 37.000,00 \end{aligned}$$

A detrarre costi presumibili per l'adeguamento igienico-sanitario di bagno e cucina e per le spese condominiali insolute, per un totale presumibile di € 3.500,00 :

Valore di mercato: € 33.500,00

In fede,

Taranto, venerdì 31 Ottobre 2025

Ing Picaro Vito

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

