

TRIBUNALE DI TARANTO

Giudice: Dr.ssa Francesca ZANNA

RUOLO GENERALE N° 204/2020

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento Civile: Ruolo Generale n°204/2020

tra



nonché





Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

SOMMARIO

I.	INTRODUZIONE.....	3
	1. Quesiti.....	4
II.	OPERAZIONI PERITALI.....	16
	1. Sopralluogo.....	16
III.	INDAGINI	
	PRELIMINARI.....	18
IV.	RISPOSTA AI QUESITI.....	25
	1. Primo quesito: situazione catastale.....	30
	2. Secondo quesito: documentazione urbanistica.....	32
	3. Terzo quesito: conformità.....	35
	4. Quarto quesito: acquisizione del bene.....	37
	5. Quinto quesito: divisibilità.....	41
	6. Sesto quesito: divisibilità <i>pro quota</i>	45
	7. Settimo quesito: occupazione.....	46
	8. Ottavo quesito: esproprio.....	51
	9. Nono quesito: valore immobiliare.....	51
	10. Decimo quesito: planimetrie e visure catastali.....	52
	11. Undicesimo quesito: descrizione per vendita immobiliare.....	60
	12. Dodicesimo quesito: descrizione per privacy.....	61
	13. Tredicesimo quesito: check list.....	62
V.	CONCLUSIONI	62

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

Ill.ma Dott.ssa Francesca ZANNA, Giudice del Tribunale di Taranto,

INTRODUZIONE

Al dì del 15 febbraio 2021, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Gabriella PERRINI, iscritta all'Albo degli Architetti di Taranto, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento civile in epigrafe indicato.

Oggetto di perizia è l'immobile ubicato al primo piano in Via Orazio Flacco n°132 in Martina Franca (74015 - TA) ed individuato al N.C.E.U. con foglio 110 particella 959 subalterno 61, piano 1°, interno 3. Si allegano visure catastali e planimetriche.



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

1_QUESITI

Giuramento Telematico: 16 febbraio 2021.

Congiuntamente al documento di nomina, il Sig. Giudice Dr.ssa Francesca ZANNA poneva alla sottoscritta Dott.ssa Arch. Gabriella PERRINI, nominata esperta, i 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:

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

- se la certificazione risalgia 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.

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

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 (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'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;

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

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 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

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

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



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

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

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera



distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese 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;

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità

alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008

(G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza

l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale

idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi

(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene

dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o

comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un

foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

2_SOPRALLUOGO

Il giorno 21 luglio 2021 alle ore 18:30, come concordato tramite pec e previo avviso, tramite raccomandata a/r agli esecutati, il sottoscritto CTU si è recato presso i luoghi di causa in presenza del sig.:

- Avv. Antonio ALBANO, ausiliare del Giudice.

La parte esecutata, secondo quanto riferito dall'Avv. Albano, giunto poco prima dell'arrivo della sottoscritta sui luoghi di indagine, si era allontanata al fine di non consentire l'accesso all'immobile.

Al chè, al licenziarsi dell'Avv. Albano, la sottoscritta si è trovata nella necessità di formalizzare la propria presenza ed i fatti avvenuti tramite l'ausilio della Polizia di Stato che giungeva sui luoghi di causa alle ore 19:15 con operatori della Volante Ducale – Commissariato di Martina Franca. Questi ultimi tentavano di

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ricevere risposta dagli inquilini per verificare se si fossero effettivamente allontanati e non ricevendo riscontro alcuno.

La sottoscritta, richiesto e ricevuto il verbale della Polizia nei giorni successivi, ne inviava copia, tramite PCT, al Giudice, il quale in data 07/08/2021 riservava ogni ulteriore provvedimento di merito.

All'Udienza successiva del 15.11.2021, alla presenza della sottoscritta e delle parti processuali, venivano assunti dal Giudice adito i provvedimenti di rito, con l'ulteriore accesso all'unità immobiliare fissato per il successivo il 18/01/2022 ore 11.00.

In suddetta data, gli avvocati Antonio Albano, nella cita qualità, nonché l'avv. Guglielmo Boccia, in qualità di procuratore della parte esecutata, congiuntamente alla sottoscritta, si aveva accesso all'unità immobiliare. Si procedeva al fotorilievo interno ed esterno dell'immobile nella sua interezza ed alla stesura del verbale di sopralluogo, letto e firmato dai presenti.

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

Le indagini si chiudevano alle ore 11.25 circa.

INDAGINI PRELIMINARI

"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."

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

Il creditore procedente, [REDACTED], ha optato per il deposito della certificazione notarile ex. Art. 567, 2° comma c.p.c., ove è illustrato e descritto l'immobile sito in Martina Franca (TA) alla Via Orazio Flacco n°132, 1° piano, interno 3, censito al catasto con foglio 110, particella 696, subalterno 61, categoria A/3, classe 4°, vani 6,5, rendita catastale €805,67.

E' presente anche la nota di trascrizione (allegata) con registro generale n°23422 e particolare n°16502, con presentazione n°16 del 26/10/2020, con le seguenti specifiche:

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	679/2020
Data	22/09/2020	Codice fiscale	900 379 80738
Autorità emittente	UNEP CORTE APPELLO LECCE SEZ STACC		
	TARANTO		
Sede	TARANTO (TA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente FORMICA MARIO PER AVV
ALBERTO CAROLILLO

Indirizzo VIA CIALDINI, 16 MONOPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Immobile n.	1				
Comune	E986 - MARTINA FRANCA (TA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	110	Particella	959
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	6,5 vani
Indirizzo	VIA ORAZIO FLACCO			Subalterno	61
Interno	3	Piano	1	N. civico	132



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

"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

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

*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; "*

Così come riportato nella certificazione notarile prima descritta:

"Al ventennio, il cespite apparteneva a

per acquisto fattone con atto di compravendita per notaio

Vincenzo Vinci coadiutore temporaneo del notaio Luca Torricella di Martina

Franca, in data 29/12/1976 trascritto a Taranto il 21/01/1977 ai numeri

1368/1244. Il sopracitato acquisto del 29/09/1976 è stato stipulato nel periodo



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

transitorio previsto dalla legge 151/75 affinché le coppie già coniugate

potessero, anche con un atto unilaterale di uno dei due coniugi, optare per la

"prosecuzione" del previgente regime "naturale" di separazione dei beni; in

manca di formalizzata dichiarazione il regime della comunione legale dei

beni avrebbe cominciato a decorrere dall'entrata in vigore della citata legge

151/75. E' stato pertanto richiesto estratto per riassunto dai registri degli atti di

matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Martina Franca

in data 19 novembre 2019. Da tale documento risulta matrimonio contratto da

[redacted] con la [redacted] in data 12 luglio 1973 e tra le

annotazioni "nessuna annotazione". di conseguenza, l'acquisto del cespite

oggetto della presente certificazione deve ritenersi in regime di comunione

legale dei beni di [redacted] con il coniuge [redacted] nata a Martina

Franca il [redacted] che delle svolte di disamine ipotecarie figura avere

codice fiscale [redacted] Pertanto, la presente certificazione viene



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

"estesa" alla predetta [redacted] quale coniuge in comunione dei beni

virgola non debitore. (...) Dalle visure effettuate a carico di [redacted] e

[redacted] risulta che l'immobile sopra descritto appartiene a [redacted]

[redacted] nato a [redacted] in piena proprietà, in

comunione legale con [redacted]

Tale immobile risulta aggravato dalle seguenti formalità:

- trascrizione n. 25448/18009 del 9 ottobre 2019 a carico [redacted]
conseguente a verbale di pignoramento immobiliare dell'ufficio UNEP della

Corte d'Appello di Lecce S.D. in data 6 settembre 2019 repertorio n.

[redacted]

[redacted]



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

*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
anteriore di almeno venti anni la trascrizione del
pignoramento.*

Come riportato a pag.20: "Al ventennio, il cespite apparteneva a [redacted]

[redacted] per acquisto fattone con atto

di compravendita per notaio Vincenzo Vinci coadiutore temporaneo del notaio

Luca Torricella di Martina Franca, [redacted]

[redacted] " L'atto di compravendita, a cui si fa

riferimento e compreso negli allegati della certificazione notarile, riporta il

prezzo di vendita pari a Lire 3'500'00 e le parti contraenti, [redacted]

in qualità di venditrice e [redacted] in qualità di acquirente.

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

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).

La visura catastale storica del periodo di riferimento viene menzionata come allegato "B". La sottoscritta ha provveduto al recupero della documentazione planimetrica e catastale, sia attuale che storica, tramite portale SISTER. Le copie sono presenti in allegato alla presente e riportate alle pagg. 28 e 29.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

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."

Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

Come sopra riportato, i dati catastali attuali e storici, tra loro coincidenti, sono
presenti correttamente nella certificazione notarile.

Inoltre, il creditore procedente ha provveduto a depositare *l'estratto di
riassunto degli atti di matrimonio*, indicandolo come allegato "E", di seguito
riportato:

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

il giorno
alle ore
in

hanno contratto matrimonio:

[Redacted area]

[Redacted area]

come risulta dall'atto

ANNOTAZIONI

NESSUNA ANNOTAZIONE

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5°, della legge 29 dicembre 1990, n° 405.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

Diritti:

MARTINA FRANCA, 19/11/2019

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE DELEGATO



3.1_PRIMO QUESITO:

“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.);”

Quanto richiesto è esposto a pag.17. Di seguito, estratto della visura catastale e planimetrica.

1											(1) Proprietà per 10/1000	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		110	959	61			A/3	4	6,5 vani	Totale: 103 m² Totale escluse aree scoperte: 96 m²	Euro 805,07	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ORAZIO PLACCO n. 132 piano: 1 interno: 3;										
Notifica		TA0129707/2003				Partita		13100		Mod.58		-

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

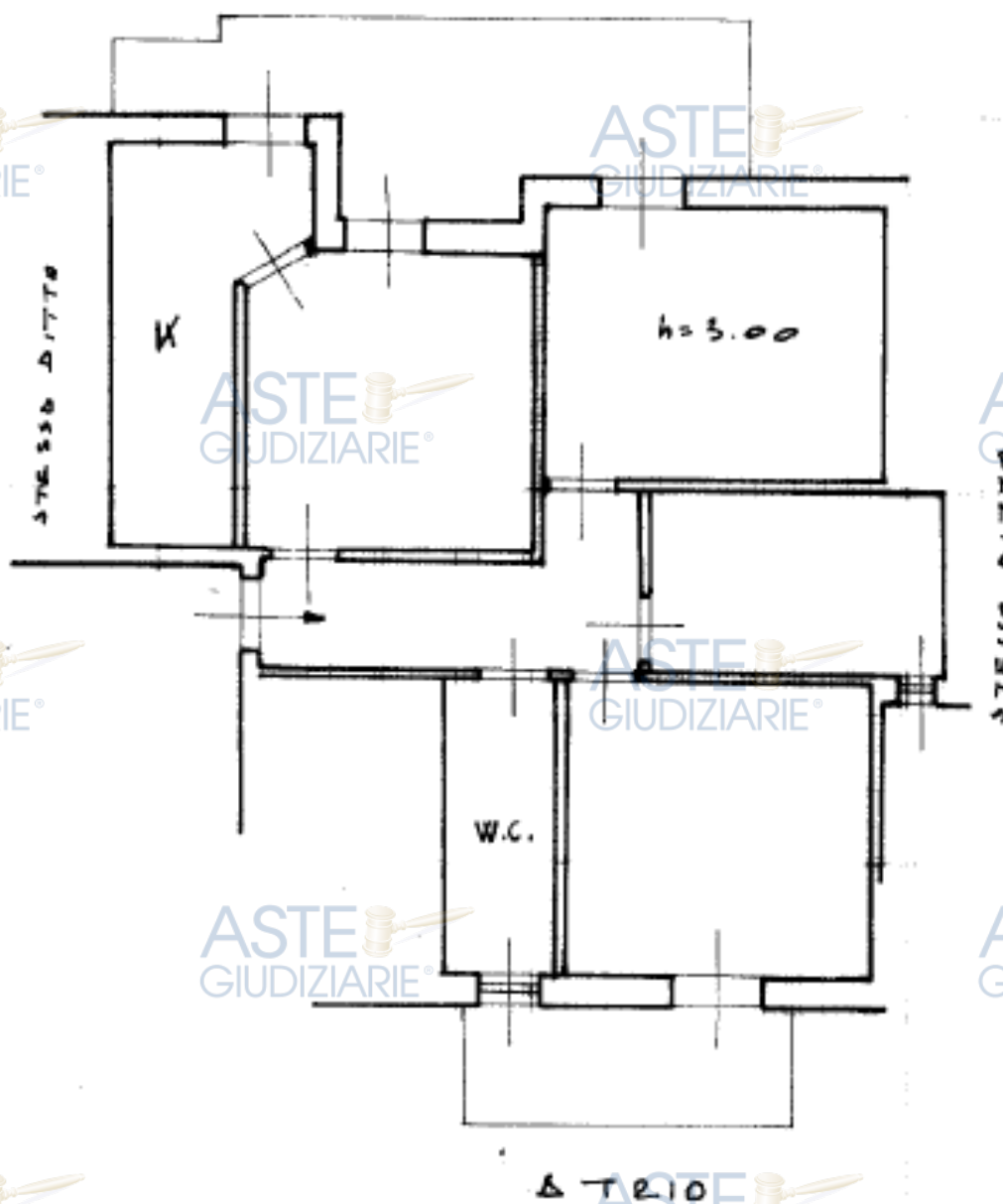
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA ORAZIO FLACCIO

ASTE
GIUDIZIARIE®





3.1_SECONDO QUESITO:

"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



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

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. “

A seguito della richiesta trasmessa a mezzo p.e.c. il 21/01/2022 agli uffici competenti del Comune di Martina Franca, il giorno 24/01/2022 la sottoscritta riceveva risposta con file zip contenente quanto recuperato e presente in archivio e che qui di seguito si riporta:

- Agibilità dello stabile del 30 gennaio 1975 da parte del Comune di Martina

Franca;



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

- Area Esterna ad uso parcheggio di pertinenza degli inquilini;
- Variante al progetto del 31 agosto 1974 n°9799;
- Concessione edilizia del 20 ottobre 1973 n°20288;
- Tavole di progetto e di variante.

Durante il sopralluogo, si è riscontrata la presenza di una sorta di gabbiotto (con struttura in profili metallici e vetro satinati opaco e inferiore ai 3mq coperti) con funzione di ripostiglio situato sul balcone che affaccia nella corte interna dell'edificio e che, apparentemente, non risulta avere alcun genere di documento che lo regoli.

Nel caso di specie, la struttura amovibile in questione non





corrisponde ad un vano principale, accessorio, diretto o indiretto, così come da definizione estimativa, bensì una mera rimessa, non riscaldata ed esterna.

L'unica premura, non obbligatoria per il residente, è quella di valutare se la struttura possa intaccare l'estetica dell'edificio e la sua sicurezza. In tal caso, gli organi condominiali potrebbero opporsi alle modifiche realizzate e chiederne la rimozione, seppur non occorra una preventiva autorizzazione dell'assemblea o una comunicazione all'amministratore.

3.3_TERZO QUESITO:

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

manca di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione ed all'accatastamento

delle unità immobiliari non regolarmente

accatastate;"

I dati urbanistici, catastali e reali collimano tra loro e con i dati riportati nell'atto

di pignoramento.

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

3.4_QUARTO QUESITO:

"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 costituisca titolo dell'acquisto dell'eredità)."



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

All'atto del pignoramento, parte eseguita, il [REDACTED] risulta

essere intestatario dell'immobile, nonché ivi residente congiuntamente alla

consorte.

Nell'atto di pignoramento immobiliare si specifica la provenienza del bene:

"In data 28/05/2018 veniva notificato dall'odierno istante alla ditta individuale

[REDACTED] - in persona del suo titolare legale
rappresentante pro tempore [REDACTED]

[REDACTED] la sentenza n°3955/2017

n°6459/2014 R.G., emessa dal Tribunale di Taranto in funzione di giudice del
lavoro in persona del G.L. Annamaria Lastella in data 29/11/2017, depositata in

data 06/02/2018, e munita di **formula esecutiva** in data 19/04/2018, unitamente

ad atto di precetto a mezzo del quale veniva intimato alla ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] - in persona del suo titolare rappresentante - il

pagamento in favore del [REDACTED] della complessiva somma di euro



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

[redacted]; il su indicato precetto rimaneva
infruttuoso ed andava perento per decorso dei 90 giorni con atto di precetto in
rinnovazione datato il 21/09/2018, notificato in data 03/10/2018, si intimava
nuovamente il pagamento della complessiva somma di euro 6.480,23 oltre
interessi e spese successive; anche questo precetto rimaneva infruttuoso; con
atto di precetto in rinnovazione datato 31/07/2020, notificato in data
08/02/2020, si intimava nuovamente il pagamento della complessiva somma di
euro 6.506,68 oltre interessi e spese successive.

Tutto quanto sopra premesso il [redacted], come rappresentato ed
avendone interesse, intende sottoporre a pignoramento in danno di [redacted]
[redacted], il seguente bene immobile, il cui acquisto
è da ritenersi in regime di comunione legale dei beni di [redacted] con il
coniuge [redacted]
[redacted] in quanto effettuato in data 29/12/1976, e cioè nel

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

periodo transitorio previsto dalla legge 151/1975 affinché le coppie già coniugate potessero, anche con atto unilaterale di uno dei due coniugi, optare per la "prosecuzione" del previgente regime e "naturale" di separazione dei beni virgola in mancanza di idonea dichiarazione risultante dall'estratto per riassunto dei Registri degli atti di Matrimonio.

(...) Ho avvertito il debitore e il coniuge non debitore che, (...) possono chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, appena di inammissibilità, sia da loro depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530,552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad 1/5 dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti

dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, di tutti i

versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.”

3.5 QUINTO QUESITO:

“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;”

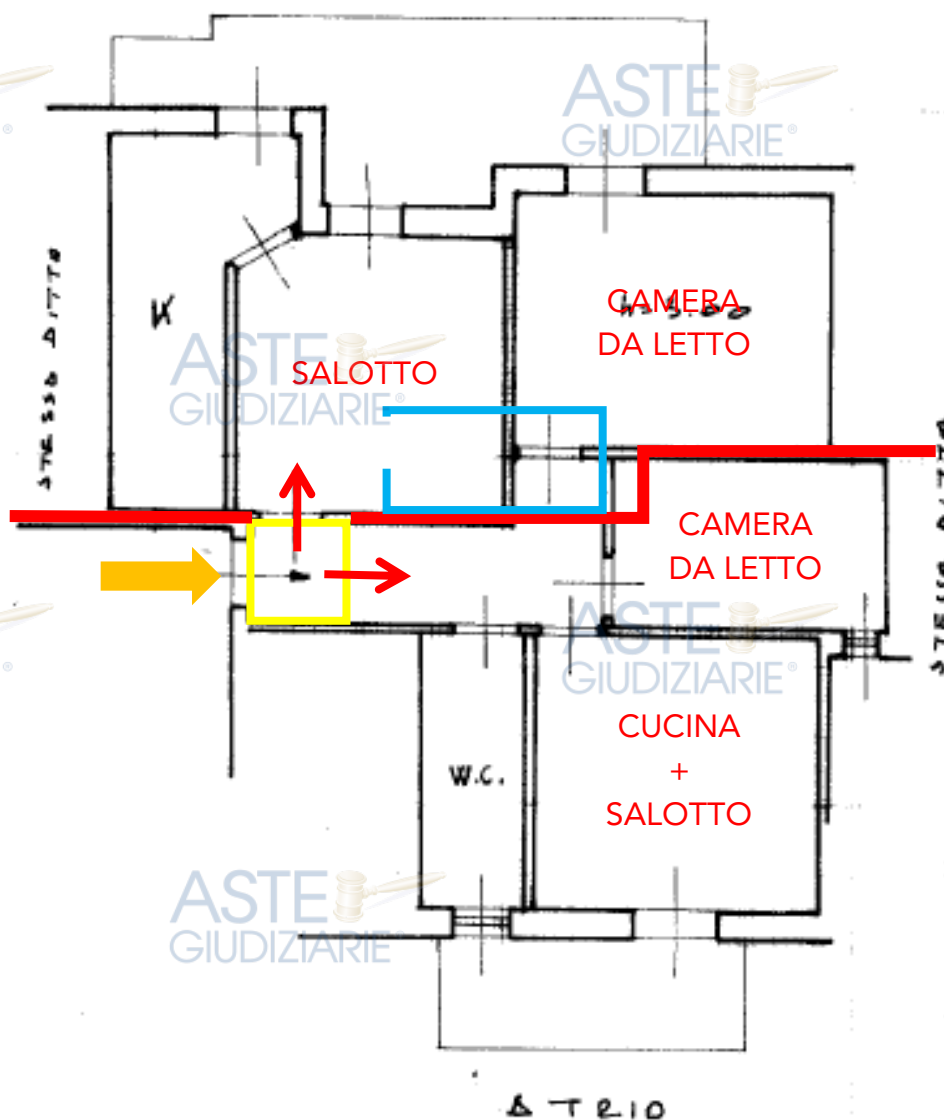
A parere della sottoscritta, il bene immobile potrebbe essere oggetto di divisione nella seguente ipotesi:



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

POTESI DI DIVISIONE:

VIA ORAZIO FLACCIO





Nel grafico si evidenzia la seguente legenda:

freccia gialla: ingresso principale;

rettangolo giallo: disimpegno di ingresso tra i due appartamenti;

freccie rosse: ingressi indipendenti agli appartamenti;

linea rossa: divisione dell'immobile;

rettangolo blu: secondo wc.

Risulterebbe essere la migliore divisione in quanto sarebbe l'unica praticabile

che potrebbe verificarsi: due trilocali con affaccio indipendente.

La difficoltà nella divisibilità del bene si riscontra nel rendere duplici gli allacci

agli impianti delle acque scure e chiare che percorrono verticalmente l'edificio

e che, all'attualità, sono in corrispondenza, dei servizi igienici (acque nere) e

della cucina (acque chiare).

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

Crearne un secondo significherebbe, nella cantierizzazione, impostare un raccordo che possa portare lo scarico del nuovo bagno, che nell'ipotesi è stato posizionato il più vicino possibile, a quello esistente.

È pacifico che, per fare ciò, sono necessarie delle pendenze che possano permettere lo svuotamento del contenuto, necessitando di circa 1 - 2 cm di inclinazione per ogni metro lineare.

Data la vetustà dell'immobile ed il *modus operandi* degli anni '70 - '80, non si potrebbe andare a scavare ulteriormente nel massetto (solitamente di 5 - 10 cm di spessore a seconda delle necessità), arrivando addirittura ad intaccare la struttura del solaio in laterocemento, ma bisognerebbe alzare il livello di pendio con un gradino di circa 20 - 25 cm. Tale ostacolo riguarderebbe anche gli altri arredi sanitari (bidet, lavabo e doccia/vasca).

Nel caso in cui quanto esposto non si potesse verificare, in casi estremi ma necessari si può ricorrere al cosiddetto "SANITRIT", un tritratore di liquami che



ha bisogno di un impianto di adduzione (energia elettrica ed acqua fredda per poter scaricare le scorie) che funziona con tubazioni di modesto diametro e pressione ridotta.

Se, dunque, si volesse procedere alla divisione del cespite, sarebbe necessario un professionista abilitato, la formulazione e consegna di C.I.L.A. e S.C.A. da presentare al Comune competente, nonché la variazione catastale (sia in visura che in planimetria).

3.6_SESTO QUESITO:

"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; “*

L'ipotesi di divisione del cespite è stata ampiamente affrontata al quesito precedente. Sta di fatto che la quota, pari a [REDACTED] oltre interessi e spese successive, non troverebbe mai applicazione nella divisione suddetta, essendo la cifra irrisoria dinanzi ad un bene come un trilocale. Paradossalmente, sia andrebbe a spendere la stessa cifra, se non oltre, solo nella cantierizzazione e regolarizzazione degli immobili divisi.

3.7 SETTIMO QUESITO:

*“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*

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

allegli 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; “

Il bene immobile è occupato dagli esecutati con regolare compravendita specificata ed analizzata nei quesiti precedenti.

Nel 2020, la stima della spesa media mensile delle famiglie residenti in Italia è di 2.328 euro mensili in valori correnti (-9,0% rispetto al 2019). Considerata la dinamica inflazionistica (-0,2% la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale, NIC), il calo in termini reali è appena meno ampio (-8,8%).

Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

È la contrazione più accentuata dal 1997 (anno di inizio della serie storica), che riporta il dato medio di spesa corrente al livello del 2000. Nel biennio 2012-2013, quando si registrò la flessione più ampia nel periodo considerato, il calo rispetto al 2011 era stato complessivamente del 6,4%.

Poiché la distribuzione dei consumi è asimmetrica e più concentrata nei livelli medio-bassi, la maggioranza delle famiglie spende un importo inferiore al valore medio. Se si osserva il valore mediano (il livello di spesa per consumi che divide il numero di famiglie in due parti uguali), il 50% delle famiglie residenti in Italia ha speso nel 2020 una cifra non superiore a 1.962 euro (2.159 euro nel 2019).



Si analizzino le seguenti tabelle ISTAT:

SPESE DELLE FAMIGLIE: I NUMERI CHIAVE. Anni 2019-2020, valori in euro

SPESA	Ripartizione geografica										Italia	
	Nord-ovest		Nord-est		Centro		Sud		Isole			
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Spesa mediana mensile	2.381,11	2.118,92	2.437,31	2.119,20	2.328,60	2.123,90	1.757,36	1.650,57	1.814,16	1.656,15	2.158,82	1.961,70
Spesa media mensile	2.810,27	2.523,38	2.789,97	2.525,33	2.754,12	2.510,51	2.067,50	1.898,09	2.070,78	1.949,00	2.559,85	2.328,23
Spesa media mensile per alimentari e bevande analcoliche	464,87	452,61	443,70	457,86	475,64	481,82	482,30	478,00	442,60	476,90	464,27	467,56
Spesa media mensile per beni e servizi non alimentari	2.345,40	2.070,77	2.346,27	2.067,47	2.278,49	2.028,69	1.585,20	1.420,10	1.628,17	1.472,10	2.095,58	1.860,68

2

SPESE DELLE FAMIGLIE

Istat

Come comprensibile dal grafico, negli ultimi due anni, a causa della situazione pandemica, le famiglie del Sud hanno dovuto rinunciare anche a beni primari pur di mantenere le spese di affitto o mutuo. Nel caso di specie, è opportuno considerare una media di consumo generale (manutenzione, spese vive, bollette, etc.) di circa €1.400,00.



3.8_OTTAVO QUESITO:

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

Il bene immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.

3.9_NONO QUESITO:

*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.);*

Il bene immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica
convenzionata ed agevolata.

3.10_DECIMO QUESITO:

*“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);”*



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

Il grafico del subalterno in allegato alla presente relazione riporta le dimensioni reali, sviluppando così la *superficie commerciale* secondo il “codice delle valutazioni immobiliari” che comprende anche l’incidenza delle strutture perimetrali e divisionali.

Dai recenti rilievi svolti sul mercato immobiliare di Manduria (TA) risulta che il prezzo corrente in unità residenziali, con caratteristiche simili agli immobili oggetto di stima, ovvero inseriti in un contesto urbano simile a quello di P.za Commestibili, oscilla tra i **740,00€/mq** per immobili di ristrutturazione meno recente ed i **1’050,00€/mq** per gli immobili di ristrutturazione più recente.

Come da tabella riportata:



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: MARTINA FRANCA

Fascia/zona: Periferica/ABITATO PERIFERICO ESTERNO AL PERIPLO: VIA DELLE MURGE, DEI MILLE, DELLA STAZIONE, DELLA LIBERTA', ITALIA, MONTEGRAPPA, OBERDAN...

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2300	L	7,9	10,2	N
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1500	L	6	7,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1050	L	3,6	5,4	N
Autorimesse	NORMALE	400	700	L	2,3	3,7	N
Box	NORMALE	770	960	L	4,4	4,9	N
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	5	7,4	N

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo

prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);



- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un

immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";

- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile,

caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];

- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];

- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];

- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi parametri sono comparati secondo i seguenti criteri:



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) comprende oltre a quella interna

"calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali

non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato

tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche

ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima; dalla banca

dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min

e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo –zona OMI);

- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da

fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri

della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 (in seguito riportata); i dati

dell'Agenzia del Territorio, infatti, fanno riferimento ad immobili in stato di

conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali

dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel

coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da:

servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);

- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche,

n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);

- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in

generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si

tiene conto di tale fattore.

STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare		-10%
Buono stato		0,00%
Ristrutturato		+5%
Finemente ristrutturato		10,00%
Piano 3°		0%
Nuova costruzione		+15%
LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Arch. GABRIELLA PERRINI

Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)

e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it

P.IVA 03214840732 Cell. +39 328 935 1671

ESPOSIZIONE E VISTA		COEFFICIENTE DI MERITO	
Esterna panoramica		+10%	
Esterna		+5%	
Mista		0%	
Interna		-5%	
Completamente interna		-10,00%	
ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%
RISCALDAMENTO		COEFFICIENTE DI MERITO	
Autonomo		+5%	
Centralizzato		0%	
Centralizzato con contabilizzatore		+2%	
Assente		-5%	

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locate a canone libero	durata quadriennale	-20%
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi		-5%
PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-25%



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

Applicando quanto detto finora, avremo che:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

$$= 103 \times 1'000,00 \times (1 - 5/100)$$

$$= 103'000,00 \times (1 - 0,05)$$

$$= 103'000,00 \times 0,95$$

VALORE DELL'IMMOBILE: €97'850,00

(novantasettemilaottocentocinquanta,00)

3.11_UNDICESIMO QUESITO:

*"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*



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

*schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita
immobiliare;*

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

3.12_DODICESIMO QUESITO:

*"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;*

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

3.13_TREDICESIMO QUESITO:

“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.”

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

4_CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai precedenti quesiti.

Con la presente relazione, lo scrivente CTU ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnato e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Crispiano, 21 febbraio 2022

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gabriella Perrini