

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Relazione tecnica di perizia dell'esperto Arch. Ilaria Pignatelli nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n.220/2023 promosso da:**

“ [REDACTED]

contro [REDACTED]

Nomina del 4.3.2024

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Zanna, poneva alla sottoscritta arch. Ilaria Pignatelli, nominato esperto, i seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

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. 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 comp_etante ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

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

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

- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio

antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun 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.

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;

- 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.

Pignoramento

Nell'atto di pignoramento del 11.07.2023 risulta sottoposto a pignoramento gli immobili ed i relativi frutti per i diritti rispettivamente spettanti a

[REDACTED]
[REDACTED]:

- 1) locale sito nel Comune di Martina Franca (TA), alla Via Taranto, riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 153 Particella 330 Sub. 2, p. S1-S, mq 1445;
- 2) negozio sito nel Comune di Martina Franca alla via Taranto riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 153 Particella 330 Sub. 4, p. T, mq 101.

Operazioni Peritali

La scrivente, verificata preliminarmente la documentazione allegata al fascicolo, in data 24.06.2024 alle ore 10,00 ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in Martina Franca alla via Taranto, unitamente alla presenza del figlio della debitrice esecutata e dell'avv. Vita Santoro, Ausiliare del Giudice dell'Esecuzione, verificando lo stato dei luoghi ed effettuando i rilievi necessari. Ha eseguito ricerche presso gli uffici comunali, catastali e notarili, al fine di reperire la necessaria

documentazione riguardante gli immobili oggetto di stima.

Formazione dei Lotti

La sottoscritta, tenendo conto della tipologia dell'immobile dell'atto di pignoramento, individua due lotti di vendita.

Individuazione dei Lotti								
proc. n.	lotto n.	Immobilie sito in Martina franca alla via Taranto n. 153 piano S1-S2. Riportato in Catasto:						
220/2023	1	NCEU						
		<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
		153	330	2	C/2	1	1445 m ²	€ 3.283,63
		Proprietà		Diritto di: Proprieta' per 1/1				

Individuazione dei Lotti								
proc. n.	lotto n.	Immobilie sito in Martina franca alla via Taranto n. 1/BIS piano terra. Riportato in Catasto:						
220/2023	2	NCEU						
		<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
		153	330	4	C/1	6	101 m ²	€ 1.815,24
		Proprietà		Diritto di: Proprieta' per 1/1				

ASTE GIUDIZIARIE® **Lotto n. 1**

"Locale adibito a deposito consistente in due piani interrati ed un piano soppalco collegati da un vano scala con accesso diretto dal piazzale".

Ubicazione

Il locale è situato sulla strada di collegamento tra Taranto e Martina Franca (SS172), alle porte del centro storico di Martina Franca, in una zona rurale e mediamente lontano dai servizi.

ASTE GIUDIZIARIE® **Descrizione dell'immobile, caratteristiche, superfici**

L'unità oggetto di pignoramento, ubicata a Martina Franca alla via Taranto Snc, è un locale adibito a deposito costituito da due livelli oltre il soppalco, situato al di sotto di un piazzale, con ingresso diretto dal vano scala.

Dai rilievi metrici eseguiti sulla scorta delle risultanze catastali si sono ottenute le seguenti superfici:

<i>tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. Lorda P-1	Mq 900
Sup. Lorda P-2	Mq 594

ASTE GIUDIZIARIE® **Materiali, impianti e stato di conservazione**

L'ingresso indipendente avviene attraverso il torrino scala ubicato sul piazzale, dove si affacciano anche le coperture dei lucernari. La scala è in marmo con corrimano in ferro e le pareti perimetrali si presentano con distacchi di intonaco a causa di umidità e possibili infiltrazioni di acqua. Entrambi i piani si presentano con pavimentazione in

marmo, infissi vetusti in ferro, impianto elettrico e antincendio parzialmente sotto traccia e parzialmente con canaline esterne vetusto. Sono presenti dei ventilconvettori non attualmente funzionanti. Entrambi i piani presentano problemi di distacco di intonaco.

Analisi e verifica catastale

Dalla comparazione del rilievo con la planimetria catastale vi sono alcune difformità di seguito descritte.

Individuazione catastale

L'immobile, a seguito della variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79895.1/2024), è attualmente censito come segue:

N.C.E.U. - Comune di Martina Franca						
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
153	330	6	D/7	-	--	€ 3.436,20
Proprietà di: Proprietà per 1/1						Diritto

Confini

La proprietà confina con altro sub, sempre della stessa proprietà.

Situazione condominiale e quota millesimale

Non vi è un condominio

Situazione Edilizia

Il locale è oggetto di C.E. n. 575 del 11.02.1981, con relativa agibilità n. 25011/81. Sono state effettuate ulteriori ricerche presso il Comune di Martina Franca. All'archivio edilizio non sono stati reperiti ulteriori documenti riguardo all'immobile oggetto di pignoramento.

Difformità

Dal confronto della planimetria della C.E. con lo stato attuale dei luoghi, vi sono difformità consistenti in: variazione di destinazione d'uso da C/2 a D/7, frazionamento e variazione di spazi interni. Le difformità sono sanabili come previsto dal T.U.E. ed i costi totali sono cautelativamente stimati in € 4.000,00, comprensivi di spese tecniche.

Stato di Possesso

L'immobile è nel possesso dei debitori.

Verifica stato civile

Lo stato civile dell'esecutata risulta vedova. Si allega il certificato di morte del marito.

Ipotecche

Ipotecche			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
2485	14/11/2012	Ipoteca giudiziale	
4039	06/12/2022	Ipoteca giudiziale	
Pignoramenti¹			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14841	17/07/2023	Pignoramento	

Metodo di Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alle difformità rilevate.

¹ sulla scorta della certificazione notarile/dei certificati dei RR.II.

Determinazione del valore

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, la scrivente, premesso quanto sopra, determina in € 971.100,00 il valore del bene.

Descrizione sintetica

Locale adibito a deposito consistente in due piani interrati ed un piano soppalco collegati da un vano scala con accesso diretto dal piazzale

Valore a base d'asta: € 971.100,00

Taranto, 07/11/2024

Il CTU
arch. Ilaria Pignatelli

Lotto n. 2

"Appartamento su due livelli, con al piano terra una zona di ingresso, soggiorno, studio, cucina, due bagni e zona lavanderia, e al piano interrato 4 vani con altezze interne variabili e un bagno".

Ubicazione

All'appartamento si accede dal piazzale situato sulla via di percorrenza che collega Taranto a Martina Franca, nella periferia di Martina Franca. Si colloca ad 1,5km dal centro di Martina Franca e a circa 800 m dalle zone commerciali.

Descrizione dell'immobile, caratteristiche, superfici

L'unità oggetto di pignoramento, ubicata a Martina Franca alla via Taranto Snc, è un appartamento che si sviluppa su due livelli: piano terra e piano seminterrato. Il piano interrato ha anche un ingresso separato esterno. Le entrate di ambo i piani si presentano con ampie vetrate. Il piano terra ospita un ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, zona studio e lavanderia. Quasi ogni stanza ha un livello diverso, al quale si accede mediante gradini. All'interno dell'appartamento vi è una scala a chiocciola che collega il piano interrato, che consiste a sua volta in un bagno e n. 4 ambienti con altezze medie di solaio di circa 2,20m.

Dai rilievi metrici eseguiti sulla scorta delle risultanze catastali si sono ottenute le seguenti superfici:

<i>tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. Lorda	Mq 210

Materiali, impianti e stato di conservazione

Si descrivono di seguito i materiali di cui è fatto l'appartamento:

esternamente il pavimento è in pietra, il rivestimento della casa un misto tra pietra e intonaco, con infissi doppio vetro in alluminio.

Internamente si trova un pavimento in parquet, pareti intonacate e rifinite e porte in legno. I bagni sono rivestiti in gres.

La pavimentazione del seminterrato è in marmo perlato di Sicilia, nel bagno pavimento e rivestimento in gres.

L'appartamento si presenta in buono stato, a meno di fenomeni di infiltrazione e umidità di risalita in alcuni punti. La copertura del vano lavanderia è in pannelli sandwich.

Gli impianti di riscaldamento sono di tipo tradizionale con caldaia Junkers e funzionanti.

Non vi sono impianti di raffrescamento. L'impianto elettrico risulta in buono stato.

Analisi e verifica catastale

Dalla comparazione del rilievo con la planimetria catastale vi sono varie difformità, oltre ad un ampliamento, di seguito descritte.

Individuazione catastale

L'immobile, a seguito della variazione per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento (n. 79895.1/2024), è attualmente censito come segue:

N.C.E.U. - Comune di Martina Franca						
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
153	330	5	A/3	2	8,5	€ 746,28
Proprietà: [REDACTED]						Diritto
di: Proprieta' per 1/1						

Confini

La proprietà confina al piano terra con altro sub, sempre della stessa proprietà.

Situazione condominiale e quota millesimale

Non vi è un condominio

Situazione Edilizia

Sono state effettuate ricerche presso il Comune di Martina Franca. All'archivio edilizio non sono stati reperiti documenti riguardo all'immobile oggetto di pignoramento, pertanto non risulta nessuna pratica edilizia depositata.

Difformità

Non essendo presente agli atti una pratica edilizia depositata, si conviene confrontare la planimetria catastale esistente con lo stato attuale dei luoghi. Vi sono pertanto difformità consistenti in: Ampliamento del piano terra (circa 20mq) e annessione del seminterrato (circa 140 mq), diversa distribuzione interna degli spazi, variazione di destinazione d'uso da C/1 ad A/3.

L'area in cui insiste l'immobile è soggetta a vincoli di tipo:

- Componenti culturali e insediative – immobili e aree di notevole importanza
- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici – siti di rilevanza naturalistica

Pertanto cautelativamente si considerano gli ampliamenti non sanabili, con un costo cautelativo di ripristino dei luoghi pari a circa 10.000 €.

Le difformità sanabili e la variazione di destinazione d'uso sono cautelativamente stimate in € 4.000,00, comprensivo di spese tecniche.

Stato di Possesso

L'immobile è nel possesso della debitrice.

Verifica stato civile

Lo stato civile dell'esecutata risulta vedova. Si allega il certificato di morte del marito.

Ipotecche

Ipoteche			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
2485	14/11/2012	Ipoteca giudiziale	
4039	06/12/2022	Ipoteca giudiziale	
Pignoramenti²			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14841	17/07/2023	Pignoramento	

Metodo di Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alle difformità rilevate.

Determinazione del valore

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, la scrivente, premesso quanto sopra, determina in € 180.500,00 il valore del bene.

Descrizione sintetica

Appartamento su due livelli, con al piano terra una zona di ingresso, soggiorno, studio, cucina, due bagni e zona lavanderia, e al piano interrato 4 vani con altezze interne variabili e un bagno.

Valore a base d'asta: € 180.500,00

² sulla scorta della certificazione notarile/dei certificati dei RR.II.

Taranto, 07/11/2024

Il CTU
arch. Ilaria Pignatelli



ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. CERTIFICATO DI MORTE [REDACTED]
3. ATTO DI COMPRAVENDITA;
4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
5. PEC COMUNE DI MARTINA FRANCA;
6. PLANIMETRIA CATASTALE PRECEDENTE;
7. VISURA CATASTALE STORICA;
8. VISURA CATASTALE AGGIORNATA;
9. PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA;
10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1,
11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2.

Taranto, 07/11/2024

Il CTU
arch. Ilaria Pignatelli

