

## TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica di perizia dell'esperto Arch. Ilaria Pignatelli nel  
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 222/2020 promosso da:

contro

Nomina del 15.02.2021

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott.sa 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\_etanle\_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 catasta le 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 eseguita 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

TRIBUNALE DI TARANTO — SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI — PROCEDURA N°222/2020

2

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 21.10.2020 ai n. 22739/16203 risultano sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili:

1. *Unità immobiliare sita in Ginosa al Corso Vittorio Emanuele 26, piano T, censita in catasto al fg. 144 p.lla 795 sub. 8, cat. A/4, classe 3, vani 2, rend. € 123,95;*
2. *Unità immobiliare sita in Ginosa al Vico Gioacchino Murat n. 3, piano T-1, censita in catasto al fg. 144, p.lla 795, sub. 19, cat. F/2.*

### **Operazioni Peritali**

Sono stati effettuati n. 3 sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Durante il primo sopralluogo, datato 21.07.21, la scrivente, unitamente alla presenza dell'Ausiliare del Giudice dell'Esecuzione Avv. Gisella Fico, non è stata messa nelle condizioni di iniziare le operazioni peritali, come anche relazionato dall'Ausiliare stesso.

Il giorno 28.11.22 sono iniziate le operazioni peritali, procedendo al rilievo metrico e fotografico di entrambi gli immobili.

Il giorno 19.10.2023 il Ctu ha effettuato un ultimo sopralluogo per ulteriori controlli e misurazioni.

### **Formazione dei Lotti**

La sottoscritta individua due lotti di vendita.

Individuazione del Lotto								
proc. n.	lotto n.							
222/2020	1	Appartamento facente parte di un fabbricato sito in Ginosa in Corso Emanuele n. 26, posto al piano terra, composto da due vani ed accessori. Riportato in Catasto:						
		NCEU						
		<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
		144	795	8	A/4	3	2 vani	€ 123,95
		Proprietà: 1. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/1)						
	2	Unità immobiliare collabente facente parte di un fabbricato sito in Ginosa al Vico Murat n. 3, posto al piano terra e piano primo. Riportato in Catasto:						
		NCEU						
		<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
		144	795	19	F/2	-	---	---
		Proprietà: 1. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/1)						

**Lotto n. 1**

**"Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato di due piani, terra e**

*primo, sito in Ginosa in Corso Emanuele n. 26, composto da ingresso indipendente su una zona giorno, bagno e 2 stanze".*

### **Ubicazione**

L'immobile è sito in un fabbricato in pieno centro storico del Comune di Ginosa, con affacci interni (cavedio) e affacci su Corso Vittorio Emanuele. La via principale è a traffico limitato. Si trova nelle vicinanze della piazza Orologio, in prossimità del Castello di Ginosa e della Gravina di Rivolta, ed è caratterizzata da fabbricati ad un piano con media/bassa possibilità di parcheggi.

### **Descrizione dell'immobile, caratteristiche, superfici**

L'immobile al piano terra è costituito da un ingresso che si affaccia direttamente su una zona giorno ampia sulla quale si affaccia il bagno e un disimpegno che divide due altre stanze, una più ampia e una più stretta. Gli ambienti sono voltati. Nel vano più piccolo attualmente vi è un affaccio (porta) che da su un cavedio aperto che a sua volta collega l'altra unità immobiliare.

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

<i>tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie	Mq 59

### **Materiali, impianti e stato di conservazione**

L'immobile è in muratura portante, i pavimenti e rivestimenti cucina sono in gres porcellanato, il bagno ha pavimento e rivestimento in gres, le porte in legno tamburato, infissi in pvc.

Vi è impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e caldaia

del tipo standard a gas metano, inoltre, nel locale igienico è presente uno scaldacqua del tipo elettrico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia da adeguare alla vigente normativa.

Lo stato di conservazione è buono.

### Analisi e verifica catastale

Dal confronto tra le risultanze catastali agli atti e lo stato dei luoghi vi sono difformità di seguito descritte.

### Individuazione catastale

N.C.E.U. - Comune di Ginosa						
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
144	795	21	A/3	3	3 vani	€ 209,17
Proprietà:						
1. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/1)						

### Confini

L'appartamento confina con altre unità immobiliari, con un cortile interno e con Corso Vittorio Emanuele.

### Situazione condominiale e quota millesimale

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo non vi è costituito un condominio.

### Situazione Edilizia

Da una attenta analisi della documentazione ritrovata al Comune di Ginosa, si può addurre che l'ultimo titolo autorizzativo sia la D.I.A. prot. n.6444 del 17/02/2006. In essa l'u.i. riacquisisce la destinazione residenziale e vengono concesse e sanate ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01 eventuali difformità condizionate all'esecuzione di quanto

dichiarato e richiesto nell'accertamento di conformità dall'ente comunale.

L'apertura di collegamento con il sub. 22 (ex 19), presso la zona del pozzo luce, invece viene indicata e quindi concessa con il titolo sopra indicato. Mantenendo tale conformazione si reputa che non si conformi comunque una fusione. Non è presente titolo di agibilità.

### **Difformità**

Dal raffronto tra rilevato e stato autorizzato non si evincono evidenti difformità per cui si può ritenere l'immobile regolare a livello urbanistico ed edilizio.

Da quanto rinvenuto durante i sopralluoghi esperiti però si può dedurre che non siano state recepite e rispettate tutte le condizioni imposte dall'ente comunale nel titolo autorizzativo. Si nota infatti che per esempio le finiture esterne, nonché il materiale ivi utilizzato, non sono state rimosse o modificate come da prescrizioni indicate. Per tale motivo, nel rispetto del titolo autorizzativo, si reputa necessario intervenire riportando lo stato dei luoghi a quanto richiesto dalle condizioni dettate.

Onde poter rispettare tutte le prescrizioni così come indicate dall'ente comunale, si reputa congruo considerare tutti i costi previsti per la rimozione/sostituzione degli elementi in contrasto con le condizioni dettate, riportando lo stato dei luoghi a quanto previsto, comprensivi delle eventuali spese per le opere di ripristino. Si presume pertanto che tali costi possano essere computabili in circa 5.000 € cautelative.

### **Stato di Possesso**

L'immobile è nel possesso del debitore.

### **Verifica stato civile**

risulta

### **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 € 58.000,00 il valore del bene.

### Descrizione sintetica

Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato di due piani, terra e primo sito in Ginosa in Corso Emanuele n. 26, composto da ingresso indipendente su una zona giorno, bagno e 2 stanze.

Valore a base d'asta: € 58.000,00

Taranto, 26/11/2024



### ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. ATTO DI COMPRAVENDITA;
3. PLANIMETRIA CATASTALE;
4. VISURA CATASTALE STORICA;
5. CONCESSIONE EDILIZIA;
6. VISURA CATASTALE AGGIORNATA;
7. PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA;
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

**Lotto n. 2**

"Immobile in corso di costruzione".

**Ubicazione**

Unità immobiliare collabente facente parte di un fabbricato sito in Ginosa al Vico Murat n. 3, posto al piano terra e piano primo.

**Individuazione catastale**

N.C.E.U. - Comune di Ginosa						
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
144	795	22	F/2	--	---	---
Proprietà: 1. (Diritto di: Proprietà per 1/1)						

**Situazione Edilizia e difformità**

Da una attenta analisi della documentazione ritrovata al Comune di Ginosa, si potrebbe ipotizzare di attestare che la regolarità urbanistico - edilizia, allo stato dei luoghi, possa essere riconducibile al titolo rilasciato con P. di C. n.117 del 12/11/2013 – Prat. Ed. n.112/2013, solo per quelle opere effettivamente compiute (la parte collabente non è stata rilevata poiché inaccessibile). Comunque, a seguito della relativa dichiarazione che ha portato l'U.I. quale collabente, accatastata quindi come F/2, si potrà nel futuro procedere all'ultimazione dei lavori e/o ad un eventuale modifica o relativa sanatoria solo ed esclusivamente previa richiesta di nuovo Permesso di Costruire, rispettando le condizioni ivi imposte.

Per tale motivo, fino a quando non si interverrà a mezzo di nuovo titolo autorizzativo, anche in catasto la condizione dovrà e potrà rimanere invariata, classificando l'immobile, per la sua interezza, come F/2. Solo in seguito si renderà necessario procedere con un nuovo accatastamento.

Causa mancanza di riscontro della documentazione di riferimento rimarrebbe da verificare se per le opere in c.a. che, all'atto de sopralluogo è parso fossero state quantomeno parzialmente eseguite, sia stato redatto e depositato quanto previsto da normativa e che il tutto, inoltre, corrisponda a quanto concesso e autorizzato

**Stato di Possesso**

L'immobile è nel possesso del debitore.

Taranto, 26/11/2024

Il CTU  
Arch. Ilaria Pignatelli

