

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa F. Zanna

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 312/2022 R.E.

Contro [REDACTED]

Promosso da [REDACTED]

(Studio Legale avv. [REDACTED])

riunito al

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 329/2022 R.E.

Promosso da [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Picaro Vito ingegnere
Taranto via Plateja 55/6



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare :

n° 312/2022 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] riunito al procedimento n° 329/2022 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

Giuramento del 18/08/2023

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

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

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2) c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inadeguati.

In particolare l'Esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

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

Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risulti proprietario (sulla scorta dei registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino a un atto d'acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione. L'esperto deve inoltre precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data d'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente e al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1. a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune località via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*
- 2. ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile,; più specificamente , in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.P.R. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili ignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.6 della legge 47/85 ovvero dell'art 46 co.5 del d.P.R.*

380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis co.1, n.7).

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art 18 della legge 47/85.

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

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

4. Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento e acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
5. A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve procedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
6. Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve inoltre chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7. *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

9. *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art.568 co.2 c.p.c.);*

10. *Ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato*

Conservatoria dei RR.II., dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla L. n. 675/96;

- richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Pulsano		
312/2022	Uno	Terreno agricolo in agro di Pulsano, in catasto Fg. n° 2, p.lle nn° 1156,1157,1314,1315,1410,1412 e p.lla n° 1100 (soppressa)
	Comune di Taranto (loc. Morroni)	
	Due	Terreno agricolo in agro di Taranto loc. Morroni, in catasto Fg. n° 1, p.lle nn° 130, 144, 517

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito ricerche presso gli uffici catastale e tecnico, al fine di reperire la eventuale documentazione riguardante i beni oggetto di stima.

Sopralluoghi

A seguito pec ai legali e con raccomandata A.R. all'esecutato, il giorno 20/09/2023, lo scrivente CTU ha eseguito il sopralluogo presso i terreni interessati, a partire dalla residenza in Pulsano dell'esecutato ed alla presenza dell'Ausiliario del G.D. avv. Angelo Messinese.

Formazione dei lotti

I beni pignorati formano due lotti, ubicati a distanza tra loro, nelle adiacenze di Pulsano, ma ricadenti uno alla periferia del paese, nel Comune di Pulsano ed uno nella contrada Morroni del Comune di Taranto.



Lotto Uno

Descrizione : Piena proprietà del fondo agricolo in agro di Pulsano, costituito dalle particelle 1156, 1157, 1314, 1315, 1410, 1412 del Fg.2, logisticamente divise dalla S.P. Pulsano- San Giorgio in due estensioni fronteggianti, per un totale catastale di mq. 38.945.

Caratteristiche zona

Il fondo agricolo è ubicato nell'agro di Pulsano, ai limiti della zona periferica edificata del paese, con accessi dalla S. P. Pulsano- San Giorgio.

Unità immobiliare

Trattasi di due appezzamenti, a conformazione pressochè regolare, giacitura pianeggiante, divisi dalla S.P. Pulsano San Giorgio, attualmente con assenza di vegetazione.

Destinazione Urbanistica

Il fondo giace in Zona Territoriale omogenea E Rurale del vigente Programma di Fabbricazione.

L'utilizzazione, variamente consentita per Attrezzature di pubblico interesse Generale, Parcheggio pubblico, Verde pubblico, Viabilità pubblica, era prevista nel P.U.G. adottato nel 2003, ma l'approvazione definitiva, slittata a seguito di diffuse opposizioni alle destinazioni previste, è stata rimandata alla Regione per le opportune correzioni.

Tale ultima revisione, restituita dalla Regione dopo le correzioni apportate, sarà oggetto di definitiva, presumibile, approvazione definitiva da parte del C.C. di Pulsano e pertanto ancora in itinere, come dichiarato nel CDU rilasciato dal Settore Urbanistica e allegato alla presente relazione.

Superficie	
Tipologia	Area
Z.T.O. E Rurale	mq. 38.945

Le particelle interessate ricadono nelle seguenti sottozone per le superfici indicate:

- F8 Attrezzature di pubblico interesse generale per circa mq. 19.000
- P2 Parcheggio pubblico per circa mq. 3.220
- V2 Verde pubblico per circa mq. 5.460
- Viabilità pubblica per la restante superficie

Confini

Il lotto, nelle sue due consistenze, confina con la S.P. Pulsano San Giorgio, da cui è diviso, con p.lle 895, 532, 1318, 999 del FG.2, vecchia strada Pulsano San Giorgio, salvo altri.

Catasto

Catasto Terreni - Dati originali						
Comune di Grottaglie						
Lotto	fg.	p.lla	colt.	cl.	sup.	r.a.
Uno	2	1156	seminativo	1	mq 26.401	€ 88,63
		1157	seminativo	1	mq 1.908	€ 6,41
		1314	seminativo	2	mq 10.357	€ 32,09
		1315	vigneto	1	mq 13	€ 0,12
		1410	seminativo	2	mq 200	€ 0,92
		1412	varie		mq 66	-
		1100	soppressa	0	0	-
In ditta: [REDACTED]						

Diritti reali					
diritto	pervenuto per	rogante	data	reg.	n°
Piena proprietà	Atto di successione	-	03/10/1983	25/02/05	Vol.197/ 2005

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	
Il fondo è nella disponibilità del proprietario.				

Iscrizioni su p.lla 1314			
N.R.G.	Del	Tipo	A favore
8152/799	25.03.2019	Ipoteca volontaria	[REDACTED]
Iscrizioni su p.lla 1314 e altre del Fg.1			
32670/3778	16.11.2022	Ipoteca della Riscossione	[REDACTED]

Trascrizioni su tutte le p.lle del Fg.2			
N.R.G.	Del	Tipo	A favore
1147/803	12.01.2023	Pignoramento	[REDACTED]
25762/18127	16.11.2020	Pignoramento	[REDACTED]
36945/26424	23.12.2022	Pignoramento	[REDACTED]

<i>Documentazione allegata/verificata</i>					
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Cert. Di Dest. Urbanistica</i>
<i>Si</i>	-	<i>Si</i>	-	-	<i>Si</i>

Metodo di stima

La stima del fondo è stata condotta, con metodo sintetico, ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento alla consistenza, alla presenza o meno di acqua per irrigazione, alla destinazione urbanistica, alla dimensione, all'acquisizione indiretta delle quotazioni di mercato in uso nella zona e dei valori agricoli medi della Regione agraria n.5 (disponibili fino al 2011) editi dall'Agenzia Entrate, per terreni assimilabili (seminativo), nonché della deliberazione di G.M. di Pulsano sul valore delle aree edificabili ai fini della tassazione I.M.U..

Premesso che a carico delle particelle del presente Lotto non risulta ancora perfezionata la continuità delle trascrizioni e pertanto la conseguente vendibilità ed essendo ancora in itinere l'approvazione definitiva del P.U.G., la valutazione allo stato attuale potrebbe essere riferita alla mera destinazione agricola dei terreni, ma sarà, presumibilmente a breve, possibile utilizzare ragionevolmente criteri che tengano effettivamente conto della potenzialità edificatoria, se pur legata ad opere di interesse pubblico e quindi di non immediata esecuzione.

Pertanto una immediata valutazione, proporzionale alle diverse colture e aggiornando la vetustà delle quotazioni disponibili, porterebbe a valori medi di stima di €/ha 9.000,00.

In alternativa ormai prossima, atteso che la R.P. ha restituito la versione rivisitata del P.U.G. a seguito delle obiezioni sollevate e che il C.C. procederà presumibilmente nel mese di dicembre p.v. alla definitiva approvazione, fatti salvi ulteriori e imprevedibili impedimenti, il valore di riferimento delle sole aree edificabili, come da citata deliberazione di G.M., potrebbe essere circa €/ha 75.000,00 da adeguare alle effettive condizioni e richieste di mercato auspicabili, applicando invece i valori agrari alle restanti aree con destinazioni sussidiarie.

A ulteriore chiarimento, ai fini di una corretta e ponderata futura valutazione, si evidenzia che le destinazioni urbanistiche, previste dal P.U.G. nella zona, sono prevalentemente di tipo pubblico e di non immediata utilizzazione, pertanto legate a futuri possibili programmi di realizzazione, non prevedibili temporalmente e da considerare con le opportune limitazioni, che non le rendono al momento appetibili sul mercato.

Determinazione del valore

Pertanto il valore dell'immobile può essere temporaneamente determinato:

All'attualità:

mq 38.945 x €/mq 0,90 = € 35.050,00

Si rimanda al perfezionamento della continuità delle trascrizioni ed a richiesta del G.D. la più corretta e attendibile valutazione, che tenga conto delle effettive ed efficaci destinazione del P.U.G. definitivamente approvato.

Lotto Due

Descrizione : *Piena proprietà del fondo agricolo, costituito da tre terreni adiacenti in agro di Taranto, loc. Morroni, individuati dalle particelle 130, 144, 517 del Fg. 1, per un'estensione catastale totale di mq. 22.510.*

Caratteristiche zona

Il fondo agricolo, costituito da tre terreni adiacenti, è ubicato nell'agro di Taranto, loc. Morroni, con accesso dalla S. P. 112 Pulsano- Lizzano.

Unità immobiliare

Trattasi di un fondo a conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, accessibile dalla strada provinciale, con assenza di vegetazione e di irrigazione.

Destinazione Urbanistica

Il fondo giace in Zona di Verde Agricolo di tipo B (A5- art.17 delle norme)) del vigente strumento urbanistico.

Non è vincolato ai sensi del P.P.T.R.

L'edificabilità è consentita per insediamenti al servizio dell'agricoltura :

- I.F.F. mc/mq 0,03
- Lotto minimo mq. 10.000
- H max mt.7
- Distanze da confini e fabbricati 1/1

Superficie	
Tipologia	Area
Z. Agricola	mq. 22.510

Confini

Il lotto confina con strada vicinale, derivata dalla S.P. Pulsano Lizzano, p.lla 6, p.lle 143, 507, 511 e 140 del Fg. 1, salvo altri.

Ing Picaro Vito – E. I. 312/2022 contro

Promossa da M.P.S. S.p.A.

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

Catasto

Catasto Terreni - Dati originali						
Comune di Grottaglie						
Lotto	fg.	p.lla	colt.	cl.	sup.	r.a.
Due	1	130	seminativo	1	mq 11.073	€ 31,45
		144	seminativo	1	mq 11.255	€ 31,97
		517	seminativo	1	mq 182	€ 0,52
In ditta: [REDACTED]						

Diritti reali					
diritto	pervenuto per	rogante	data	rep.	n°
Piena proprietà	Atto di comprav.	[REDACTED]	30/12/2016	1350	-

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	
Il fondo è nella disponibilità del proprietario.				

Iscrizioni su p.lle 130, 144, 517 del Fg. 1 e altra del Fg. 2			
N.R.G.	Del	Tipo	A favore
32670/3778	16.11.2022	Ipoteca della Riscossione	[REDACTED]

Trascrizioni su tutte le p.lle del Fg.1			
N.R.G.	Del	Tipo	A favore
1147/803	12.01.2023	Pignoramento	[REDACTED]
25762/18127	16.11.2020	Pignoramento	[REDACTED]
36945/26424	23.12.2022	Pignoramento	[REDACTED]

Documentazione allegata/verificata					
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Cert. Di Dest. Urbanistica
Si	-	Si	-	-	Si

Metodo di stima

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta, con metodo sintetico, ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento alla consistenza, alla presenza o meno di acqua per

Ing Picaro Vito - E. I. 312/2022 contro [REDACTED]
Promossa da M.P.S. S.p.A.

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

irrigazione, alla destinazione urbanistica, alla dimensione, all' acquisizione indiretta delle quotazioni di mercato in uso nella zona e dei valori agricoli medi della Regione agraria n.5 (disponibili fino al 2011) editi dall' Agenzia delle Entrate, per terreni assimilabili (seminativo non irriguo). Acquisite la vetustà delle quotazioni disponibili e la varietà di quelle in uso al momento della stima, proporzionalmente alle estensioni di diversa coltura, si assume un valore medio di riferimento aggiornato all'attualità di €/Ha 9.000,00.

Determinazione del valore

Pertanto il valore dell'immobile è così determinato :

mq 22.510 x €/mq 0,90 = € 20.259,00

Taranto, venerdì 24 novembre 2023

Ing Picaro Vito

