

STUDIO TECNICO
Geom. TRINCHERA Aurelio
Via Brest n. 2 - 74121 Taranto
Tel. e Fax 099/7350087 Cell. 333/2634521

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esec. n. 194/20 R.E.

Promossa da: ---

Contro: ---

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. ZANNA Francesca**

Udienza per conferimento del 05/07/2023



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Relazione di consulenza dell'esperto Geom. TRINCHERA Aurelio nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 322/22, promossa da:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

Decreto di nomina del 05/07/2023, accettazione incarico del 10/07/2023

Dopo il giuramento di rito il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Francesca ZANNA
poneva al sottoscritto Geom. TRINCHERA Aurelio, nominato esperto, i seguenti
quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta ne-
cessaria, 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.

Successivamente:

- 1. descriva l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, lo-
calità, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne
ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attua-
li, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e mil-
lesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, por-
tineria, riscaldamento ecc.);*
- 2. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o con-
cessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibili-*



tà. Descriva 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).

Allegghi – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3. *Accerti 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 pigno-*

ramento 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. Accerti, 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. Verifichi 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 precisi 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. Accerti 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 allegghi 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, livel-

lo 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. Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
9. Determini 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. Alleghi le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, de-

gli 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. Depositi 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. Alleghi 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. Alleghi, 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.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti:

Proc. n. 322/22 – Lotto unico - Comune di Muruggio (TA)

L'appartamento al primo piano, adibito a civile abitazione con affaccio su via Dante Alighieri, è composto da un soggiorno, un disimpegno, due camere da letto un guar-

daroba ed un bagno, con scala di collegamento con il piano terra che si accede direttamente dalla strada pubblica.

Catasto urbano - Dati originali

Lotto Unico – Comune di Maruggio (TA)

- ***Fg. 34 P.lla 3265 Sub 3 Cat A/3 Cl 3 Cons 5 vani Sup. cat. --- Rend. 258,23***
Piano 1° int. --- scala ---.

In ditta: ---.

Operazioni peritali, Attività e Sopralluoghi

Successivamente all'incarico l'Ausiliario, Avv. DOMENICA STIGLIANO, in concordia con il C.T.U. sottoscritto, comunicava regolarmente alla parte, tramite raccomandata AR del 28/07/23, l'avvio delle operazioni peritali, fissando l'incontro al successivo martedì 19 settembre 2023 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di perizia.

Le stesse, come preannunciato, hanno poi avuto regolare svolgimento alla presenza del signor ---, debitore esecutato.

~0~

Controllata, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.
ed in particolare che:

- *il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione ipocatastale.*
- *ha depositato l'estratto catastale attuale;*
- *ha depositato l'estratto catastale storico;*

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono in atti assieme alla suddetta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato ed è quindi stato acquisito dal CTU sottoscritto dal Comune del luogo in cui è stato celebrato. Da questo si evince che esiste rapporto di coniugio e dalle annotazioni a margine risulta che alla data di attribuzione l'esecutato non era coniugato in regime di comunione legale.

Acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata;

Acquisita la documentazione urbanistica originaria;

Si procede con la

RELAZIONE DI STIMA

Risposta a Punto 1 dei quesiti

Descrizione sintetica: Abitazione in condominio al primo piano di palazzina ubicata nella zona marina di Maruggio (TA) denominata "Campomarino", avente accesso dal portone prospiciente via Dante Alighieri e corrispondente al civico 18. L'appartamento e quello con ingresso a sinistra salendo le scale, ha altezza netta interna pari a circa mt. 3.15 ed è composto da un ampio ingresso da cui si accede direttamente alla cucina quindi, tramite il corridoio, alle due camere e al bagno. Una delle due camere è dotata di vano di servizio. Il tutto per una superficie utile di mq. 95,95, oltre al balcone intemo e a quello, più piccolo, esposto su via Dante, che nell'insieme misurano mq. 17,80.

Caratteristiche zona: Campomarino è la zona marina di Maruggio, prevalentemente abitata e frequentata nel periodo estivo. La palazzina in cui ricade l'unità in oggetto è ubicata lungo il corso principale, prossima al mare, in zona ben soleggiata, con buona dotazione viaria e con presenza di attività commerciali e negozi, anche questi

prevalentemente correlati al turismo estivo. L'edilizia che caratterizza la zona è relativamente recente, di media qualità, semplice e costituita da palazzine simili a quella in questione.

Per quanto l'appartamento non abbia vedute panoramiche, la palazzina è comunque ubicata nella parte più popolosa, frequentata e commercialmente valida di Campomarino.

Area pertinenziale: L'appartamento è privo di qualsiasi area pertinenziale ad uso esclusivo.

Fabbricato: La palazzina in cui ricade l'abitazione oggetto di perizia è un unico corpo di fabbrica su tre piani fuori terra senza ascensore, realizzato negli anni '70.

Si presenta con prospetti semplici, intonacati e tinteggiati in parte con colore azzurro ed in parte con colore bianco.

Confina a Sud e ad Ovest con altre proprietà, a Nord con via Dante Alighieri da cui ha accesso tramite il civico 18 e ad Est con Piazzale Italia da cui ha accesso tramite altro corpo scale condominiale.

Il piano terra è destinato ad attività commerciali.

Unità immobiliare: L'appartamento oggetto di stima ha altezza interna costante pari a mt. 3.15, è posto al primo piano ed ha accesso a sinistra salendo le scale. Internamente composto da un ampio ingresso da cui sia accede direttamente alla cucina e, tramite corridoio, al bagno e alle due camere, una delle quali dotata di vano di servizio. Da queste si accede al balcone prospiciente l'interno mentre all'altro, più piccolo ed esposto su via Dante, si accede tramite la cucina.

Materiali e impianti: La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura ceramizzata. Le pareti ed i soffitti sono semplicemente intonacati e tinteggiati, ad esclusione di bagni e cucina le cui pareti sono rivestite in piastrelle di monocottura ordinaria.

Le porte interne sono a battente, con telaio in legno e pannellature in lino stellare, ovvero in vetro come nel caso della cucina. La porta di ingresso è in legno, così come le finestre porte/finestre, fornite di vetro a lastra unica e avvolgibili in plastica.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti a parete in ghisa e caldaia esterna.

Stato manutentivo: Le facciate della palazzina, nella porzione corrispondente all'appartamento in questione, manifesta esfoliazioni e lesioni che richiedono opera di manutenzione. L'appartamento si presenta in discreto stato, evidentemente non abitato, con le rifiniture probabilmente risalenti all'epoca della costruzione. Gli impianti richiedono adeguamenti ed in generale tutto l'appartamento necessita di opera di manutenzione, come dimostrano gli elementi radianti smontati e riposti nel corridoio.

Conclusioni: L'appartamento e lo stabile in cui questo è ubicato, si presentano in discreto stato di conservazione bisognosi di opera di manutenzione.

Pertinenze: L'appartamento è privo di pertinenze ad uso esclusivo.

Stato di possesso dell'immobile: L'appartamento è libero.



Ambienti

Ambiente interno: ingresso/disimpegno mq. 31,30, cucina mq. 11,70, bagno mq. 5,40, camera mq. 18,85, camera mq. 18,60, ambiente di servizio mq. 10,10 - **Ambienti di servizio:** balcone alla strada mq. 3,70, balcone interno mq. 14,10.

Riepilogo ambienti: Superficie Lorda (escluso balconi) mq. 114,80, corrispondente ad una superficie utile interna di mq. 95,95, oltre al balcone alla strada di mq. 3,70 e a quello interno di mq. 14,10.

Confini: L'appartamento confina a Nord con via Dante Alighieri, ad Est con altra unità immobiliare, a Sud e ad Ovest con cortile ed altre unità immobiliari.

Risposta a Punto 2 dei quesiti

Pratica edilizia: I dati che seguono provengono da informazioni e documenti forniti dalla parte. L'Ufficio Tecnico di Maruggio, interpellato innumerevoli volte, a tutt'oggi non ha prodotto risposta a regolare istanza prodotta dal CTU sottoscritto.

La palazzina in cui ricade l'appartamento oggetto di perizia è stato realizzato a seguito di Lic. Edilizia del 28/02/1961. L'ultimo titolo valido è il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 24/2016 del 19/07/2016, conseguente a domanda di condono edilizio prot. 10892 del 01/10/1986, presentata ai sensi della L. 47/85.

Abitabilità: Non risulta che l'abitazione sia dotata di dichiarazione di agibilità.

Difformità: Dalla sovrapposizione tra i grafici di cui al citato Permesso di Costruire in Sanatoria e la situazione rilevata non sono emerse difformità di rilievo.

Condonabilità: non necessaria.

Conclusioni: L'immobile corrisponde ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio valido e pertanto non necessita di regolarizzazioni urbanistico/edilizie.

Risposta a Punto 3 dei quesiti

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

In particolare i dati indicati in pignoramento hanno mai identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

Essendosi corrispondenza anche con la pinta catastale non è stato necessario procedere ad eseguire variazioni per l'aggiornamento.

Risposta a Punto 4 dei quesiti

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data della trascrizione del pignoramento: 16/12/2022 la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto.

È stata acquisita copia del titolo di proprietà in favore del debitore.

Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

Titolarità

Lotto unico, Maruggio Foglio 34 Particella 3265 sub. 3 – , diritto proprietà, **qt.** 100 %; **Perv. per** Sentenza del Tribunale di Taranto n. 2282 del 13/11/2013 avente per oggetto scioglimento della comunione “divisione” tra i comproprietari del fabbricato --- .

Iscrizioni

- **N.r.p.** 820, **Del** 29/03/2016, **Tipo** Ipoteca Giudiziale, **A favore** ---.
- **N.r.p.** 2743-2744-2745, **Del** 23/10/2020, **Tipo** Ipoteche Giudiziali, **A favore** ---.
- **N.r.p.** 1017-1018, **Del** 19/04/2021, **Tipo** Ipoteche Giudiziali, **A favore** ---.
- **N.r.p.** 1649, **Del** 14/06/2021, **Tipo** Ipoteca Giudiziale, **A favore** ---.
- **N.r.p.** 1969, **Del** 08/07/2021, **Tipo** Ipoteca Giudiziale, **A favore** ----.

- **N.r.p.** 188-189-190-191, **Del** 24/01/2023, **Tipo** Ipoteche Giudiziali, **A favore** ---

.Trascrizioni

N.r.p. 25829, **Del** 16/12/2022, **Tipo** Pignoramento immobiliare, **A favore** ---.

Risposta a Punto 5 dei quesiti

Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

Risposta a Punto 6 dei quesiti

L'immobile non è stato pignorato solo pro quota.

Risposta a Punto 7 dei quesiti

L'immobile non è abitato.

Non risultano formalità, vincoli o oneri.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile è in condominio amministrato in maniera familiare. Per quanto a conoscenza non risulterebbero debiti o pagamenti di quote fisse periodiche.

Risposta a Punto 8 dei quesiti

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta a Punto 9 dei quesiti

Metodo di stima: Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc. dall'esterno) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "Abitazione di Tipo popolare", data la vetustà e la si-

militudine agli altri immobili di zona, si è rilevato un costo al metro quadro compreso tra €. 1300 ed €. 1900 al metro quadro. Considerato lo stato di conservazione e la mancanza di molte esposizioni alla strada, ma anche la particolare posizione nel contesto di zona e la conseguente potenzialità, si è ritenuto di attribuire un valore unitario pari ad €. 1500. Alla superficie commerciale (lorda) dell'appartamento sono state quindi aggiunte le superfici dei balconi, opportunamente ragguagliate tramite l'applicazione, rispettivamente, dei coefficienti 0,4 per quello alla strada e 0,3 per quello interno.

se si considera quindi che:

- la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 114,80;
- la superficie del balcone alla strada è pari a mq. 3,70;
- la superficie del balcone alla strada è pari a mq. 14,10;

ne consegue che, non essendoci costi per adeguamenti e correzioni, il **valore di mercato dell'immobile è pari a circa €.** **180.000,00** così ottenuto:

$$[114,80 + (3,70 \times 0,4) + (14,10 \times 0,3)] \times 1500,00 = \text{€ } 180.765,00$$

Risposta a Punto 10 dei quesiti

Documentazione allegata: Planimetrie degli immobili, visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze).

prov. Sì, plan. att. Sì, plan. cat. Sì, estr. Matr. Sì.

Verifica allegato 2

n. trascr. Sì, mappa No, c. cat. Sì, c. ipot. Sì, c. not. No, D.U. Sì, Stor. Sì.

Conclusioni: La documentazione necessaria è in atti

In fede,

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Geom. TRINCHERA Aurelio

Taranto, mercoledì 15 novembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

