

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

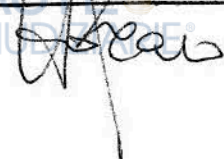
Procedimento di esecuzione immobiliare n. 88/2025 R.E.

Promosso da: COMPASS BANCA S.p.a./
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
PICARO Vito
N. 451



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 352/2024 promosso da:

" COMPASS BANCA S.p.a. contro ██████████ "

”

Giuramento del 16/06/2025

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 inidonei.

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.*

Ing Picaro Vito – E. I. n. R.G. 352/2024 contro ██████████

Promossa da COMPASS BANCA S.p.a.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*



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 25.02.2008), 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.

L'esperto, terminata la relazione , deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore a mezzo racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare , concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici.

All'esperto sono concessi giorni 90 dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari a € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 gg. dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:
_ accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della

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;

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Crispiano</i>		
88/2025	Unico	Fabbricato in Crispiano costituito da appartamento a piano terra, piano interrato, con accesso da via Toscanini n° 17 e locale al piano interrato, il tutto in catasto al fg. n° 55, p.lla n° 692, ctg. A/3 cl.3 vani 6

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito ricerche presso gli uffici catastale e urbanistico riguardante il bene oggetto di stima.

Sopralluoghi

A seguito di avvisi per raccomandata A.R. all'esecutato e pec ai legali, il giorno 02/01/2026 lo scrivente Esperto si è recato all'orario comunicato presso l'unità immobiliare in procedura, ove è stato consentito l'accesso.

<i>Catasto fabbricati - Dati originali in atti</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>sub</i>	<i>Ctg</i>	<i>classe</i>	<i>Consis.cat.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Crispiano</i>							
Unico	55	692	-	A/3	3	Vani 6	€ 402,84
In ditta: [REDACTED]							

Formazione dei lotti

Si forma un unico lotto.

Lotto Unico

Descrizione: *Piena proprietà del fabbricato sito in Crispiano, costituito da piano terra e piano interrato in via A. Toscanini n.17, composto al piano interrato da un*

Ing Picaro Vito - E. I. n. R.G. 352/2024 contro [REDACTED]

Promossa da COMPASSBANCA S.p.a.

7
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



locale accessibile da scala esterna, al piano terra da vano scala e disimpegno, ingresso-corridoio, quattro camere, un bagno, un cucinino, un porticato, un giardino in parte pavimentato su strada e un cortile sul tetro per una superficie lorda di circa mq 155,00 l'appartamento, mq. 39 il porticato, mq. 15 il vano scala, mq.45,00 il piano interrato, mq. 225 giardino e cortile.

In catasto al foglio 55 p.lla 692 sub.1 ctg. A/3.

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via A. Toscanini, con proprietà Coella A., con proprietà Speciale E., salvo altri.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.

Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato in zona periferica, accessibile da strada di scorrimento urbano, ai limiti dell'area edificata, inserita nella "Zona B1 - Edilizia di completamento" del P.R.G. con presenza di edificazione diversificata per consistenza, qualità e datazione.

Unità immobiliare

L'immobile è costituito da un fabbricato monofamiliare a piano terra, dotato di caratteristiche costruttive di tipo moderno e discreta qualità, con sottostante locale interrato accessibile autonomamente con scala dal giardino pavimentato.

Materiali e impianti

L'immobile è realizzato con struttura in c.a. e solai latero-cementizi, intonaci civili, impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico-fognante collegato a pubblica rete, no riscaldamento, infissi esterni in lega leggera anodizzata di vecchia data con vetro semidoppio, infissi interni in legno, pavimentazione uniforme in tavelloni con scaglie di marmo, bagno e cucina con pavimento e rivestimento in ceramica.

Stato manutentivo

L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione, ma è stato oggetto di un principio di incendio, che ha danneggiato l'impianto elettrico. Il lastrico e il piano interrato non sono stati ispezionati perché non accessibili a causa della presenza di pesanti attrezzature e detriti non rimovibili lungo le scale di accesso.

<i>Superficie lorda commerciale ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
appartamento	mq. 155,00
porticato (P.SI 35% della superficie sanabile)	mq. 4,90
piano interrato non comunicante direttamente (20%)	mq. 9,00
ingombro murature compreso (100% esterne ed interne, 50% comuni)	---
vano scale (60%)	mq. 9,00
giardino pavimentato e cortile posteriore (35% fino a 25 mq _ 5%)	mq. 18,75
TOTALE	mq. 196,65

Confini

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via A. Toscanini, con proprietà Collella A., con proprietà Speciale E., salvo altri.

Pratica edilizia

Il fabbricato viene realizzato con L.E. n. 105 del 21.10.1976, ma modificato verosimilmente con contemporanea realizzazione di un vano interrato adibito a garage sottostante la costruzione e dotato di rampa di accesso (dichiarazione del proprietario), con conseguente cambio di destinazione da garage a camera dell'originale garage previsto in progetto al p. terra, diversa distribuzione interna, diversa posizione di finestre, realizzazione di porticato. La planimetria catastale in atti, costituita il 27.10.1992, è conforme allo stato di fatto.

Condonabilità

Le variazioni della distribuzione interna, il parziale cambio d'uso di un ambiente, le modifiche di posizione e dimensione delle finestre, l'aumento di superficie del vano interrato sono sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 nell'ambito della volumetria consentita, con costi (diritti per Permesso di costruire a sanatoria, pratica edilizia, sanzione, oneri di urbanizzazione in misura doppia, costo di costruzione in misura doppia) di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore. Per quanto riguarda il porticato/veranda aperta esterna, la cui superficie non eccede l'indice di copertura previsto nel P.R.G., ma non sono rispettate le distanze dai confini, la sanatoria non è consentita per le porzioni (pari a mq.25), che non rientrano nella citata stanza.

Per la parte residua ammissibile (mq. 14) sono da considerare i costi di oneri di urbanizzazione ridotti al 50% e il costo di costruzione ridotto al 60% per locali accessori, entrambi valutati al doppio.

Per quanto concerne le due zone non regolarizzabili si deve procedere con la demolizione, risultando eccessivamente gravosa e dubbia una sanatoria ai sensi dell'art. 34 con sanzione pari al costo di produzione in vigore (circa €/mq 700,00), al limite applicato al doppio e non al triplo, vista la tipologia del manufatto, diversa da un fabbricato completo, ma comunque di molto superiore al costo della demolizione.

Agibilità

L'immobile non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 13/12/2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°R.G.
proprietà	1	atto di donazione	Not. Ermanno Leccese	20/04/17	24/04/17	7724/5519

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
proprietà	24/04/2017			
L'immobile è nella proprietà del signor [REDACTED], che vi risiede				
Trascrizioni fg. 55 p.lla 692				
nn.	Del	Tipo	A favore	
1353/18637	20/01/2025	Atto di pignoramento	COMPASS BANCA S.p.a.	

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	-	--	--

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Si	Si	Si	Si	Si	-	Si

Metodo di stima

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza, allo stato di conservazione e di efficienza, alla dotazione e completezza di rifiniture ed impianti, all'acquisizione indiretta tramite consulenti immobiliari di quotazioni di beni assimilabili, confrontate con i dati medi dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate Si tratta pertanto di criterio di stima sintetico. L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie commerciale (sup. lorda residenza, pertinenze giardino e cortile, vano scala, piano interrato con le percentuali del D.P.R. 198/1938). Si assume il corrispondente valore minimo per edilizia normale tabulato OMI della macrozona Periferica D1 (vie: Circonvallazione, Mesole, Magazzino) riferito alla superficie lorda, alle condizioni di finiture e impianti interni, all'effettivo stato conservativo e alla specifica ubicazione.

La sanatoria della distribuzione interna variata, del cambio di destinazione di parte del piano terra, della realizzazione del piano interrato e delle altre modifiche è possibile ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 con costo presumibile di € 9.500,00 riferito a diritti di istruttoria, sanzione art.37, sanzione art. 36, spese tecniche di progettazione, oltre costo presumibile della demolizione parziale delle porzioni di porticato non sanabile e conferimento a rifiuto di € 5.000,00.

Si assume pertanto un valore di €/mq 880,00 per la superficie commerciale, come sopra determinata, ridotta per vano scala, porticato e piano interrato.

Valore dell'immobile : €/mq 880,00 x mq. 196.65 = € 173.052,00

A detrarre costi presumibili per la regolarizzazione edilizia pari a € 14.500,00 :per un valore finale arrotondato :

Valore di mercato: € 158.000,00

In fede

Ing. Vito Picaro

Taranto, lunedì 26 Gennaio 2026

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
PICARO Vito
N. 451

