



ISTANZA N. 2
16/07/2024
URGENTE



Descrizione:

**PERIZIA di STIMA IMMOBILE ESECUZIONE
FALLIMENATRE**

Procedura:

Registro:

Esecuzioni Immobiliari

Giudice:

Giudice Paiano Dott. Andrea

Ufficio:

Tribunale ordinario di Taranto



TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzione Immobiliari

G. E. Dott. Andrea PAIANO

Accertamento R. G. E. N° 379/2023

Comune di Taranto Fg 203 P.IIIa 3238, Sub. 16, P. 1°



RELAZIONE DI CONSULENZA dell'esperto **Ing. Guerino De Pascalis** nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

CREDITORE PROCEDENTE: SAPHIRA SPV S.r.l. (codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 09520510968) corrente in Milano alla Via San Prospero n.4, rappresentata e difesa dall'Avv. Gianluca de Lima Souza (cod. fisc. DLM GLC 81R15 F839I) del Foro di Napoli, giusta procura generale alle liti a rogito per Notar Dott. Luigi Cecala in Milano, Repertorio. n. 45616, Raccolta n. 14719 del 17/02/2021 registrata a Milano in data 24/02/2021, con cui elettivamente domicilia in Napoli, Via Riviera di Chiaia n. 267; telefax 081.0099591, PEC gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it

DEBITORE ESECUTATO: Sig. [REDACTED], nato a Taranto (TA) il [REDACTED]

PER L'IMMOBILE PIGNORATO: Immobile a civile abitazione sita in Taranto (TA) 74123, alla Via Cervaro n. 9 Piano 1, riportato all'agenzia del territorio al Fg 203 P.IIIa 3238, Sub. 16, piano 1, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, Sup. catast. 131 mq totale, escluse aree scoperte 126 mq;

ATTO DI PRECETTO: Col quale fra l'altro, si intimava di pagare la somma di € 10.060,37 salvo maturandi interessi e spese, dietro il tentativo del 17.10.23, stante l'assenza mediante RAR del 18.10.23 ad entrambi i coniugi, mai ritirata nei termini e depositata alla casa comunale.



ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Dell'importo di € 8.253,23 ad oggi circa € 10.060,37 oltre spese maturande e interessi, notificato il 5.12.23 al solo [REDACTED]

TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: Trascritto il 15.12.2023 al NGR 32552, NPR 24908 a favore di "SAPHIRA SPV S.r.l. CF. Registro Imprese di Milano n. 09520510968", con sede in Via San Prospero n.4, Milano. E' specificato che il debitore è il solo signor [REDACTED]

DECRETO INGIUNTIVO: Il decreto ingiuntivo N.RG 1249/2023 del 1.3.23, è stato dichiarato esecutivo al N cron. 1298/2023 del 26.6.23 Rep n. 2166/2023 del 26.6.23

ISTANZA DI VENDITA: depositata in Tribunale in data 20.12.2023;

NOTA DI DEPOSITO, datata 23.1.24: per l'avviso 498 cpc e dell'ordinanza 569 cpc:

NOTA DI DEPOSITO, datata 06.03.24: per l'avviso 569 cpc notificato alla comproprietaria e ai creditori iscritti;

NOTA DI DEPOSITO, datata 28.12.23: per il contratto di finanziamento:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo stipulata con atto per Notaio Rocco D'AMORE di Taranto in data 3 marzo 2000, rep. n. 38804, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Taranto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 marzo 2000 ai numeri 3563/705, per la somma di Lire 127.500.000 (centoventisettemilionicinquecentomila), pari ad Euro 65.848,25 (sessantacinquemilaottocentoquarantotto virgola venticinque), a favore di "Banca Ubc Societa' Per Azioni" con sede in Milano, CF. 09464450155, contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al Fg 203, P.lla 377 sub. 16 (poi P.lla 3238 sub. 16); ipoteca rinnovata in data 18 febbraio 2020 ai numeri 3870/389;

- **Ipoteca legale** iscritta presso L'Ufficio Provinciale di Taranto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 luglio 2001 ai numeri 13785/2503, per la somma di Lire 7.145.516 (settemilionicentoquarantacinquemilacinquecentosedici), pari ad Euro 3.690,35 (tremilaseicentonovanta virgola trentacinque), a favore della "Servizio Riscossione Tributi Taranto Soget Spa" con sede in Taranto, CF. 00274230945 e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al Fg 203, P.lla 377 sub. 16 (poi P.lla 3238 sub. 16);

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 dicembre 2010 ai numeri 36998/25288, a favore di "Pirelli Re Credit Servicing Spa" con sede in Milano, CF. 08360630159 e contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al Fg 203, P.Illa 377 sub. 16 (poi P.Illa 3238 sub. 16);

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 gennaio 2011 ai numeri 1083/740, a favore di "Oney S.P.A." con sede in Rozzano (M), CF. 03695240964 e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al Fg 203, P.Illa 377 sub. 16 (poi P.Illa 3238 sub. 16);

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 dicembre 2023 ai numeri 32552/24908, a favore della società "Saphira Spv S.R.L." con sede in Milano, codice fiscale 09520510968 e contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.



CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: del Notar Dott.ssa Teresa Di Girolamo Notaio in Reggio Emilia, datato 20.12.2023 antecedente il ventennio. Emerge che l'acquisto avvenne con atto di Notaio Rocco D'Amore di Taranto in data 3 marzo 2000, rep. n. 38803, trascritto a Taranto il 7 marzo 2000 ai numeri 3562/2590, [REDACTED]

[REDACTED] acquistavano, in

comunione legale dei beni fra loro, da [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Taranto individuata al Catasto di Taranto al Fg 203, P.Illa 377, sub. 16, z.c. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, R.C. Euro 411,87.

Variazione catastale del 15 ottobre 2013, pratica n. TA0120038, bonifica identificativo catastale, la P.Illa 377 sub. 16 veniva soppressa e sostituita dall'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg 203, P.Illa 3238, sub. 16, z.c. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, R.C. Euro 411,87.

Variazione catastale del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare in oggetto veniva individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg 203, P.Illa 3238, sub. 16, z.c. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, superficie catastale totale 131 mq, totale escluse aree scoperte 126 mq, R.C. Euro 411,87.

Il creditore ha optato con il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che risale come atto originario trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento. E catastalmente il periodo risale sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente ai venti anni la trascrizione del pignoramento, ed i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione.

Pur avendo il creditore procedente depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, si è provveduto all'acquisizione del rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune.

INTERVENUTI: Sono intervenuti nell'esecuzione immobiliare:

1. **Agenzia di riscossione delle Entrate**, ha chiesto la partecipazione alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di € **16.058,77**, per il Sig. [REDACTED] oltre gli accessori di legge;
2. **Agenzia di riscossione delle Entrate**, ha chiesto la partecipazione alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dell'immobile espropriando sino alla concorrenza del proprio credito di € **209,45** nei confronti di [REDACTED] oltre gli accessori di legge;
3. **SOGET spa** ha chiesto di essere soddisfatta dal ricavato del prezzo di vendita per il soddisfacimento del complessivo credito pari ad € **2.218,60** nonché interessi, privilegi, nei confronti di [REDACTED] ect.;

AUSILIARIO DEL GIUDICE: Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto s.r.l., con sede in Via Corso Vittorio Emanuele, 74122-Taranto (TA), Rea: 209234, nominata in data 20.12.2023; Pec ivgtaranto@pec.it

PERITO ESPERTO ESTIMATORE: Ing. **Guerino De Pascalis** nominato in data 22.12.2023;

UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.: Rifissata al 14.10.2024.

PREMESSA

Dopo il giuramento di rito effettuato per via telematica, al sottoscritto Ing. Guerino De Pascalis, il Giudice Paiano Dott. Andrea.

DISPONEVA

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“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 co. 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 iscrizioni e trascrizioni 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 dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici 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 ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici 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 ad un atto di 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 alla situazione 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, inoltre, deve 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 di 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 ed 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'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).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente 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 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, 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) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) 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.);

11) 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);

12) 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;

13) 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;

14) 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 trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con 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 teletrasmessi.

All'esperto sono concessi **giorni novanta** 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 ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- 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 Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

NOMINA

Quale custode del compendio pignorato, in sostituzione dell'esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, autorizzando lo stesso ad:

- a. estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne la completezza;
- b. effettuare la notifica del presente decreto al debitore ex art 569 c.p.c. e verificare le notifiche ex art. 498 e 599 c.p.c. come da prospetto che segue;
- c. coadiuvare l'esperto nell'accesso all'immobile pignorato e nell'analisi della documentazione ipotecaria acquisita, verificando - unitamente allo stesso - la documentazione ipotecaria e catastale in atti, segnalando al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni ed invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- d. trasmettere al debitore, anche a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, apposita informativa reperibile sul sito del Tribunale;
- d. segnalare immediatamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, così da consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c.;
- e. intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;
- f. depositare in via telematica, prima dell'udienza 569 c.p.c., una relazione iniziale evidenziando eventuali problematiche tali da impedire la vendita del compendio pignorato;

FISSA

Per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c., l'udienza del 30/05/2024;

AVVISA i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla redazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo racc.a.r.; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti;

AVVISA il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita: l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

DISPONE che la cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esperto nominato e all'ausiliario.

INCARICA il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni prima dell'udienza alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

DESCRIZIONE

Descrizione del bene ricavata dagli atti		
Comune di Taranto (TA)		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
379/23	UNICO	Immobile a civile abitazione, sito in Taranto (TA) alla Via Cervo n. 9, al piano 1°.

Catasto urbano - Dati originali – Comune Taranto								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rend.
unico	203	3238	16	A/3	1	5,5 vani	131	€ 411,87
In ditta: Coniugi [REDACTED] [REDACTED], ivi residenti alla Via Cervaro n. 9. TA, con la famiglia.								

Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi, oltre che presso l'immobile oggetto di stima, anche presso gli uffici comunali, l'Agenzia del Territorio per reperire le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli e, consultando tecnici ed agenzie immobiliari operanti nel settore per reperire i valori di mercato dell'immobile.

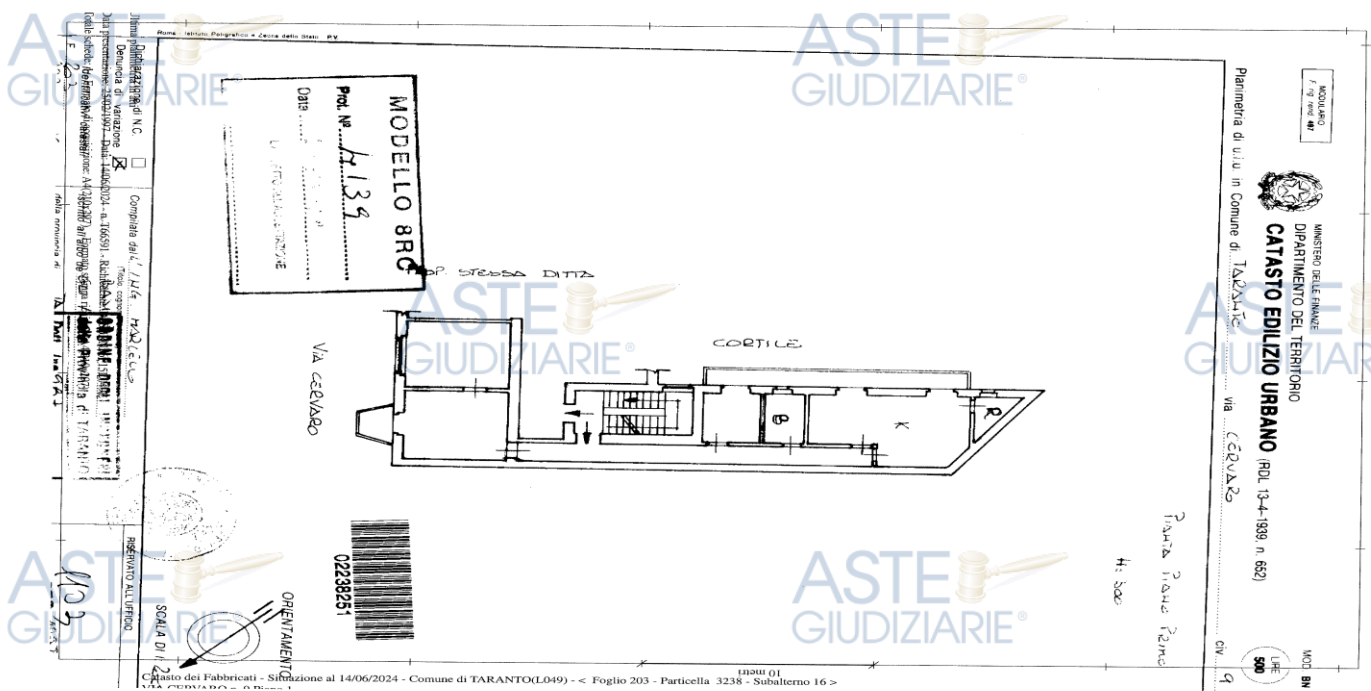
Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile, è stato eseguito il 03.07.24 alle ore 15,30, giusto RAR di questo CTU inviata il 15.10.22, aggiornata alla data del 03.07.24 giusta richiesta di spostamento con PEC dall'avv. Alessandra Dalcin per conto dell'esecutato, motivato dal ricovero del padre dell'esecutato.

Individuazione del lotto

Lo stato dell'immobile sia catastalmente che urbanisticamente, è individuato in unico **lotto di vendita**.

INDIVIDUAZIONE LOTTO								
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene						
Comune di Taranto (TA)								
379/23	UNICO	Immobile sito in Taranto (TA) alla Via Cervaro n. 9, 1° piano						
		Catasto urbano - Dati originali						
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rend.
		Comune di Taranto (TA)						
unico	203	3238	16	A/3	1	5,5 vani		€ 411,87
		In ditta: ivi residenti con la famiglia alla Via Cervaro n. 9. TA.						

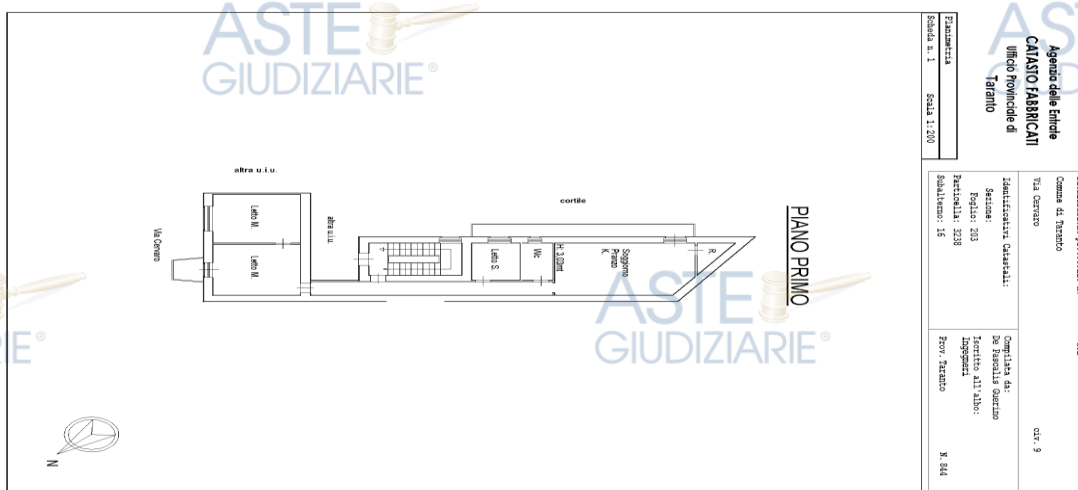


Catasto urbano – DATI AGGIORNATI

E' stato necessario aggiornare la planimetria dell'immobile in catasto, per le variazioni rilevate sia sulla diversa distribuzione dei tramezzi interni e d'uso dei singoli vani e, per un tramezzo demolito rispetto al precedente accatastamento, ect.. Invariati i dati censuari.

Fabbricato

L'immobile a civile abitazione oggetto di stima è sito in Taranto (TA) alla Via Cervaro n. 9, al 1° piano a cui si accede attraverso la scala non essendo servito da ascensore, l'edificio a sei piani fuori terra, realizzato dal proprietario Dott. Clemente Ottavio a firma dell'ing Clemente Nicola giusto nulla Osta datato 13.10.1958 Pratica 284/1958, con strutture a telaio in cemento armato e solai latero-cementizi. Le facciate esterne sono intonacate a civile e rivestite al quarzo plastico e al piano terra vi è una zoccolatura in marmette.



Area pertinenziale

L'immobile è dotato delle quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, il solaio di copertura, le colonne fognarie e idriche, ect., l'atrio comune che serve tre garage, è reso ad uso di questi proprietari che ne hanno le chiavi.



Materiali ed impianti

L'immobile è pavimentato in mattoni di marmo nel corridoio e nei due vani letto, mentre la cucina, il bagno ed il ripostiglio in ceramica chiari, è intonacato a civile internamente ed ha l'impianto elettrico non adeguato perché ancora quello dell'epoca. Il portoncino d'ingresso è in legno massello, mentre le porte interne in legno dell'epoca del tipo a scomparsa. L'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa è stato dismesso con l'eliminazione delle tubazioni, attualmente vi sono due split in cucina e in una camera da letto. L'attestazione energetica attuale dell'immobile è scadente, ha **APE classe G**. L'antenna TV non è presente. Le porte interne sono in legno dell'epoca del tipo scorrevoli, come in legno a vetri semplici sono gli infissi esterni dell'epoca con tapparelle di plastica. I due balconi di proprietà sono in stato di ammaloramento con il sottofondo in sfondellamento come i relativi frontalini, ed entrambi sono stati retinati per contenere i calcinacci e non arrecare danni a terzi.



Stato manutentivo

Nel complesso lo stato di conservazione è quasi sufficiente.

Pratica edilizia

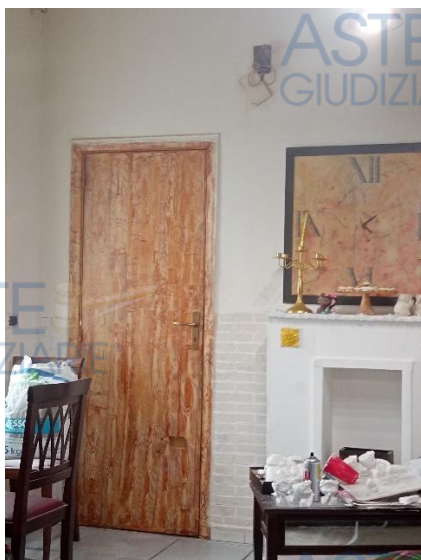
All'ufficio tecnico comunale di Taranto è stata rinvenuta la pratica edilizia dell'edificio, col Nulla Osta datato 13.10.1958 Pratica n. 284/1958 rilasciato al Sig. Clemente Ottavio su progetto a firma dell'Ing. Nicola Clemente a sei piani fuori terra con un appartamento residenziale a piano. Successivamente sono stati divisi gli appartamenti ai piani in due immobili indipendenti, ma non ho rinvenuto pratica edilizia di divisione. La denuncia di opere in cemento armato è stata depositata alla prefettura di Taranto il 29.08.1958.

Confini

L'immobile confina a Nord con Via Cervaro, ad Est con ditta Andrisani/Spalluto, a Sud con altro edificio, ed a Ovest con altro edificio.

Abitabilità

Il proprietario originario Sig. Clemente Ottavio ottenne il certificato di abitabilità, rilasciato dal Sindaco in data 09.04.1960. Tuttavia per la divisione degli immobili da uno a due unità per piano operata a posteriore e, non essendoci pratica edilizia sulla divisione, va richiesta ex-novo l'abitabilità.

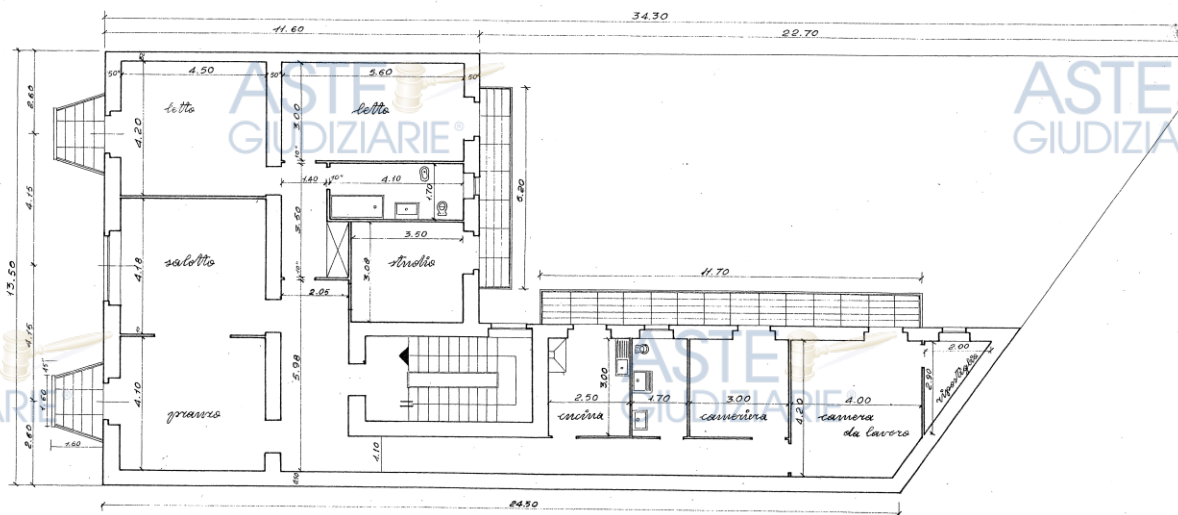


Difformità

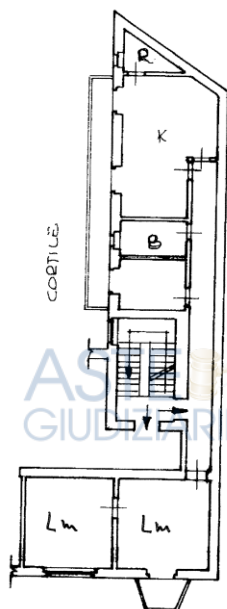
Dal confronto tra la piantina approvata, l'accatastamento e lo stato dei luoghi, vi sono differenze sulle dimensioni in pianta e, per i cambi di destinazione d'uso dei vani, insieme all'altezza utile interna di mt 3,03 mt, contro i mt 3,30 del progetto approvato. Inoltre è stata eliminata una finestra nella cucina, un tramezzo tra la cucina ed il corridoio. Altra difformità da sanare è la divisione dell'immobile unifamiliare presente al primo piano da progetto, successivamente diviso in due unità familiari.

Trattasi di difformità sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria, **ex art. 36 del DPR 380/01 e s. m. & i.**, "Accertamento di conformità", che tra i costi professionali del tecnico e la sanzione da corrispondere al Comune ed i diritti di segreteria, si quantifica un costo complessivo di **€ 2.500,00**.

A seguire occorrerà riacquisire la nuova abitabilità preliminarmente all'esecuzione a norma dell'impianto elettrico con l'ex-certificato di conformità ex legge 46/90, al costo di circa **€ 1.500,00**, ed il **costo complessivo della sanatoria e dell'abitabilità ammonta a circa € 4.000,00**. Si riportano di seguito le planimetrie come sono state riportate nel progetto originario del 13.10.1958, in catasto e come rilevata.

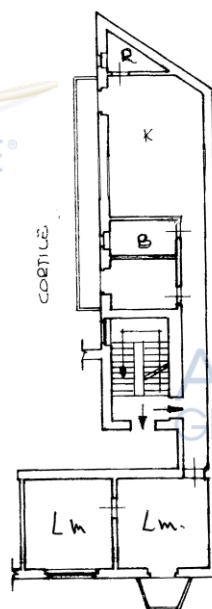


Pianta Catesto



Via CERVARO

Pianta Rilievo



Via CERVARO

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Proprietà	100%	atto di Acquisto	Notaio Rocco D'Amore	3.3.2000	Taranto 7.03.00	R. G. N. 3562/2590

Atto di compravendita per Notaio Rocco D'AMORE di Taranto, in data **3.3.2000**, Rep. n. 38803, trascritto a Taranto il 7 marzo 2000 ai numeri 3562/2590, Coniugi Sig. [REDACTED]

[REDACTED], acquistavano, **in comunione legale**

dei beni fra loro, da [REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Taranto individuata al Fg. 203, P.lla 377, sub. 16, z.c. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, R.C. Euro 411,87. Piano 1°.

Stato di possesso

L'immobile è in uso dalla famiglia dei [REDACTED]

[REDACTED]. Inoltre convive con loro da tre anni, la neo famiglia della figlia [REDACTED]

Stato Civile Dei Debitori

[REDACTED] sono residenti in Taranto alla Via Cervaro n. 9 (TA) come da certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Taranto, e si sono coniugati il 12.09.1992, giusto n. 112P.2S. A uff. 2 Anno 1992, senza annotazioni.

La famiglia si completa del figlio [REDACTED]

[REDACTED] che ancora non vi ha portato la sua residenza.

Si allegano i certificati stato civile residenza, ed estratto di matrimonio.

Superfici dell'alloggio	
Ambiente	Superficie utile mq
Ingresso /corridoio lungo buio	13,75
Cucina/Soggiorno/Pranzo	29,50
Bagno	4,86
Letto ragazzo	7,50
Letto matrimoniale	18,45
2° Letto matrimoniale	17,60
Ripostiglio	2,60
Totale	94,26
Superficie non residenziale	
Balcone interno	11,70
Balcone su via Cervaro	3,20
Totale Sup. non Res	14,90
Superficie commerciale abitazione	MQ 94,26 + (10% x 94,26) + (25% x 14,90) = mq 107,50

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello “comparativo” che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull’andamento delle recenti compravendite in zona d’immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti una corretta valutazione, in particolare:

- Servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona, con specifico riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ubicazione, ect.;
- Condizione del mercato immobiliare della zona d’ubicazione dell’immobile;
- Destinazione urbanistica, esposizione, orientamenti, collegamenti viari, ect.;
- Eventuali presenze di vincoli e oneri giuridici, le condizioni di mercato e le condizioni attuali;
- Stato d’uso e di manutenzione, di possesso, le spese condominiali, ect..
- Inoltre, data la peculiarità di questa vendita forzata esecutiva, occorre apportare una giusta riduzione al valore di libero mercato, per l’assenza di garanzia su eventuali vizi occulti presenti, cioè l’assenza di garanzia postuma sull’immobile, ex-art. 568 C.p.c..

Tutti questi gli elementi rilevati in sede di sopralluogo, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è stabilito è il "prezzo di mercato" per unità di superficie commerciale (mq), essendo quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali nelle operazioni di compravendita, visionando siti d'internet, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, le agenzie immobiliari operanti nel settore, e colleghi professionisti.

Dalle notizie assunte, per quanto evidenziato dai luoghi, e per le deduzioni si considera un costo medio unitario finale pari a **795,00 €/mq** di superficie commerciale.

Valore Commerciale = Sup. commerciale **mq 107,50 mq** x €/mq **795,00** = **€ 85.500,00**

Il valore commerciale anzi indicato è pertinente la proprietà al 100% dell'immobile civile abitazione in comunione ai coniugi [REDACTED], riportato all'agenzia del territorio al Fg 203 P.la 3238 Sub. 16, piano 1, Cat A/3, Cl. 1, Consistenza 5,5 vani, R. € 411,87, composto da due stanze da letto matrimoniali (purtroppo d'accesso scomodo, si entra in una attraversando l'altra stanza senza riservatezza), un letto ragazzo, un bagno un lungo corridoio buio ed una cucina/pranzo/soggiorno e due balconi.

Per le difformità edilizie, si deve richiedere la sanatoria e riacquisire la nuova agibilità, oltre ai debiti d'acqua consumata e le spese del condominio non pagati, ed i ripristini dei balconi cadenti, che si detraggono del valore complessivo di **€ 10.500,00**, portano il costo di mercato dell'immobile a civile abitazione, nelle condizioni attuali sopra-descritte a **€ 75.000,00** che rappresenta la quota 100% di proprietà in comunione in ditta ai coniugi [REDACTED].

DESCRIZIONE SINTETICA

Intera quota dell'immobile a civile abitazione, sito in Taranto (TA) alla Via Cervaro n. 9 al primo piano senza ascensore, composto da due stanze da letto matrimoniali (purtroppo di accesso scomodo, si entra in una stanza da letto attraversando l'altra stanza da letto, senza alcuna riservatezza), un letto per ragazzo, un bagno, un lungo corridoio buio, una cucina/pranzo/soggiorno, un balcone su Via Cervaro ed un balcone sul retro del cortile, il tutto di mq 94,26 netti utili + mq 15,00 di balconi, insieme alle pertinenze condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, (come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, le colonne idriche e fognarie, ect.), e con la sanatoria edilizia e il certificato d'abitabilità d'acquisirsi, i ripristini ai balconi a farsi, i debiti presenti di acqua consumata e costi condominiali non pagati, il tutto esenti da garanzie ed eventuali vizi ex art 568 C.p.c., ect., per un valore al netto di questi oneri, di **€ 75.000,00**, riportato all'agenzia del territorio al Fg 203 P.la 3238 Sub. 16, piano 1, Cat A/3, Cl. 1, Consistenza 5,5 vani, R. € 411,87;

- **Costi IMU** €/anno 733,46
- **Costi condominiali, pulizia, consumi Enel, ect., circa:** €/anno 350,00
 - **Costi condominiali scaduti e non pagati** € 4.000,00
 - **Costo scaduti di acqua non pagata** € 1.000,00
 - **Costi ripristino frontalini e fondo due balconi di mq 15** € 1.500,00
 - **Costi per la sanatoria edilizia, l'acquisizione agibilità, ect.** € 4.000,00

Prezzo base del lotto unico, al netto	€ 75.000,00
--	--------------------

In fede
Ing. Guerino De Pascalis



Lì 16.07.2024

Allegati

- Copia del titolo di proprietà dell'immobile e sua registrazione;
- Copia del titolo di proprietà del precedente proprietario;
- Certificato di residenza e stato di famiglia, estratto di matrimonio senza annotazioni;
- Planimetria catastale e Visura catastale originaria e quella aggiornata l'08.07.2024.
- Titoli edilizi e atti amministrativi rinvenuti nell'archivio del Comune.
- Copia dell'avvenuta trasmissione della perizia ed allegati alla proprietà.