

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TARANTO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°440/2019

PROMOSSA DA:

POP NPL 2018 S.R.L.

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DOTT.SSA ZANNA FRANCESCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER PERIZIA TECNICA

Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nell'udienza del 17.02.2020

Ing. Ilaria CLANCIOTTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Zanna in data 17.02.2020 nominava C.T.U. in qualità di esperto per il procedimento RGE n. 241/2020, l'ing. Ilana CIANCIOTTA, iscritta all'albo dell'Ordine degli Ingegneri al n°2133, per redigere la Perizia Tecnica relativa all'esecuzione immobiliare promossa da POP NPL 2018 S.R.L. contro [REDACTED], relativa all'immobile sito nel Comune di Avetrana (Ta).

All'atto dell'incarico il giudice concedeva al C.T.U. 90 gg di tempo per la redazione della perizia, ma, a causa delle misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da Covid-19 alla data 04.05.2020 la 3^a sezione civile FALLIMENTI/ESECUZIONI ha pubblicato il decreto n. 36/20 del Presidente del Tribunale avente per oggetto "*Misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da Covid-19; c.d. "fase2" ex art. 83 d.l. n. 18/20 (convertito in l. 27/20), d.l. n. 23/20 e d.l. n. 28/20 - LINEE GUIDA PER PROCEDURE CONCORSUALI ED ESECUTIVE*" e successive integrazioni, la sottoscritta ha dovuto attendere ad individuare il giorno del sopralluogo con l'Ausiliario del Giudice avv. Stefania Zacheo in quanto l'immobile pignorato costituisce residenza dei debitori "*intesa come unità immobiliare nella quale il possessore o il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*".

2. QUESITI

Nell'udienza di giuramento in data 17.02.2020 il Giudice poneva al Consulente Tecnico d'Ufficio i 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 R.R.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 R.R.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 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 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 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 sgombrò, 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 specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria 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 di 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 dell'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 casi 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 transazioni 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 dei 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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,

la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co 2 c.p.c.);
- 10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

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 di 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.

3. OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO

3.1 Accertamenti preliminari

Il C.T.U. ha eseguito preliminarmente ricerche presso:

- l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali al fine di verificare la storia catastale del bene, effettuando visure e copia della planimetria;
- l'Ufficio Servizio Anagrafe/Stato Civile per accertare sia il luogo di residenza e lo stato di famiglia degli esecutati sia il loro stato civile facendosi rilasciare copia estratto Atto di Matrimonio in quanto coniugati;
- l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Avetrana (Ta) al fine di accertare la presenza di concessioni/licenze/permessi edilizi per il bene.

3.2 Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia la sottoscritta e l'Ausiliario del Giudice avv. Stefania Zacheo dopo aver concordato come data per il sopralluogo di perizia il giorno 26.07.2021, l'avv. Stefania Zacheo ha informato debitamente gli esecutati a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno. Poiché sul luogo indicato nella data e orario prefissato non erano presenti i debitori o loro delegati, l'avv. Stefania Zacheo ha provveduto a contattare telefonicamente il sig. [REDACTED], utilizzando un numero di telefono indicato sulla porta dell'immobile oggetto di pignoramento. Poiché il sig. [REDACTED], o un suo delegato, era impossibilitato a presenziare, si è concordato un secondo sopralluogo in data 31 agosto alle ore 10.30. Le operazioni peritali si sono svolte nella data anzidetta alla presenza dell'avv. Stefania Zacheo, in qualità di Ausiliario del Giudice per la procedura in parola, e del sig. [REDACTED], in qualità di proprietario nonché di esecutato dell'immobile in oggetto, oltre che della sottoscritta.

Durante il sopralluogo è stata eseguita una ricognizione completa dell'immobile oggetto di esecuzione con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievo sul posto, e del quale si deposita come Allegato la planimetria attuale rilevata, ed è stata scattata un'ampia documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi esterni ed interni, così come debitamente inserito nell'Allegato alla presente relazione.

È stato necessario effettuare un secondo sopralluogo, in accordo con il sig. [REDACTED], in data 23.09.2021 per poter effettuare un rilievo molto più dettagliato dell'immobile, dato che dalle indagini è emersa una variazione di planimetria che ha comportato anche un aumento della volumetria con modifica della sagoma indicata nell'Estratto di mappa e che la sottoscritta, per assolvere al proprio dovere, ha dovuto variare aggiornando la situazione catastale.

4. DESCRIZIONE DEL MANUFATTO PIGNORATO- LOTTO UNICO

4.1 Descrizione sintetica lotto

Piena proprietà di un immobile in edifici in linea monopiano destinato a civile abitazione sito in Avetrana (Ta) alla Via Lombardia n. 3 a piano terra, attestato su pubblica via; l'immobile, completamente recintato, si compone di un appartamento costituito da un soggiorno-salotto, due camere da letto, una cucina, un bagno, un ripostiglio esterno per una superficie commerciale di circa 130 mq; un box per una superficie commerciale di circa 18 mq e un cortile di pertinenza di circa 390 mq.

4.2 Urbanizzazioni primarie e secondarie

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata nella zona periferica di Avetrana, è assicurata la presenza di viabilità urbana organizzata con spazi di sosta pubblica e una buona illuminazione (foto 1). La sua ubicazione ha un buon interesse abitativo nel Comune in cui è situata poiché è posta in una zona di espansione.

La sua ubicazione, poco distante dal centro, consente un facile accesso ai servizi offerti dal Comune quali scuole dell'obbligo, delegazioni comunali, chiese ed associazioni varie.

4.3 Fabbricato

Il fabbricato si compone del solo piano terra, disposto in linea con altri edifici destinati a civile abitazione. L'ingresso nell'immobile è da Via Lombardia n.3 (foto 2), ma è presente anche un secondo accesso sia pedonale che carrabile su stessa via (foto 4), che porta nel giardino di pertinenza del fabbricato (foto 3). Al box si accede da stessa via pubblica ed è sito in aderenza all'immobile.

Il fabbricato è stato realizzato con fondazioni in c.a., solai in latero-cemento, pilastri in c.a. e murature perimetrali e divisori in fette di tufo. La facciata esterna principale è rifinita con intonaco (foto 2), mentre le altre facciate esterne sono rifinite parzialmente con intonaco e le cui condizioni di manutenzione e conservazione non sono buone (foto 3).

4.4 Confini

L'immobile ricadente nel sub. 1 del compendio pignorato confina a Ovest con Via Lombardia, a Nord con sub. 2 e sugli altri lati con altra proprietà.

Il box ricadente nel sub. 2 del compendio pignorato confina a Ovest con Via Lombardia, a Sud con appartamento del sub. 1 dello stesso lotto, a Nord e a Est con cortile privato di pertinenza del sub.1 dello stesso lotto.

4.5 Unità immobiliare

All'interno dell'immobile un ampio vano è diviso in due ambienti da un arco, uno destinato a ingresso/salotto e l'altro a soggiorno (foto 7 e 8). Ciascuno dei due ambienti non ha finestra ma aria e luce arrivano dalla comunicazione con le altre stanze e dalle porte che conducono una sulla strada principale e l'altra nel giardino. A destra del soggiorno una porta affaccia nella zona notte, ovvero due camere da letto entrambe ben illuminate da finestre (foto 9 e 10), una che affaccia nel portico e l'altra sulla via principale. Proseguendo, dal soggiorno si accede alla cucina dotata di una piccola finestra che affaccia nel giardino e di una portafinestra che conduce nel giardino (foto 11, 13) e al piccolo ripostiglio cieco (foto 14). Il bagno si trova proseguendo dopo la cucina, si presenta grande e ben illuminato dalla finestra (foto 12).

Di seguito si riassume i singoli ambienti interni con le relative superfici utili:

Ambiente	Superficie (mq)
Piano terra	
Ingresso	18,04
Soggiorno	18,74
Cucina	9,82
Bagno	8,27
Letto	18,13
Letto	17,55
Ripostiglio	1,96
Superficie utile	92,51 mq
Superficie lorda commerciale	129,82 mq

4.6 Finiture interne e impianti

Le finiture interne nell'appartamento sono di normale fattura: pavimenti in graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica per i servizi (bagno e cucina), pareti e soffitti tinteggiati con idropittura, finestre con telaio in legno.

Gli impianti idrico-sanitari ed elettrici sono tutti posti sotto traccia. L'approvvigionamento alla rete idrica avviene da acquedotto, mentre lo scarico è in fossa biologica.

4.7 Stato di manutenzione

L'unità immobiliare al suo interno presenta sul soffitto evidenti zone con muffa e condensa, particolarmente concentrate nel bagno, derivanti da un solaio non adeguatamente protetto, pertanto necessiterebbe di un'adeguata opera di ripristino del manto con guarnizione idonea.

Anche le pareti perimetrali laterali e nel retro non sono adeguatamente protette con pitture e/o materiali idonei.

4.8 Pertinenze

Di pertinenza all'immobile è assegnato un cortile privato di circa 390 mq a cui si accede sia dall'esterno su via Lombardia da un cancello carrabile e uno pedonale, la cui realizzazione non è stata denunciata agli enti preposti, sia dalla cucina e dal soggiorno. Nel cortile antistante il cancello, fino alla porta di ingresso nel soggiorno, è presente una battuta in cemento mista a pietrisco mal posata (foto 3), poi si estende una zona di verde che si presenta in stato di abbandono e incolto (foto 5). All'ortale si può accedere anche dalla cucina, attraversando un'area pavimentata che si estende fino al limite con il fabbricato (foto 6).

In aderenza all'immobile, dal lato dell'ingresso, è presente un box con una superficie commerciale di circa 18 mq (foto 2, 15 e 16) realizzato con pareti di cemento e con una copertura in eternit, tali caratteristiche costruttive farebbero pensare a una realizzazione antecedente al 1990 e sarebbe consigliabile la rimozione e la sostituzione della copertura con materiale idoneo.

A seguire dopo il box, il sig. [REDACTED] ha realizzato una baracca come deposito di legname (foto 17 e 18), le cui pareti sono state alzate alternando in modo non strutturato mattoni in tufo e tavole di legno di risulta, la copertura è realizzata con travi di legno su cui sono state incernierate lamiere in ferro zincato e all'interno è presente un impianto elettrico con cavi volanti. Questa struttura, pertanto, si presenta fatiscente e precaria.

4.9 Difformità

Le planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana (Ta) e l'Ufficio Catasto sono tra loro conformi ma non corrispondono con lo stato attuale. Alcune delle difformità emerse risalgono sicuramente a una data antecedente l'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento per la particolare conformazione del fabbricato e per errori grafici sulla planimetria. In particolare, la risega delineata in corrispondenza del soggiorno sembrerebbe che non sia stata realizzata in data successiva all'acquisto dell'immobile ma che più probabilmente sia stata riportata erroneamente nella sagoma del progetto presentato nel suo stato di fatto poiché esiste una continuità costruttiva con il lato destro dei vani cucina e bagno che consentirebbe l'accesso in tale parte del fabbricato. Invece è possibile notare nella planimetria di progetto e catastale l'assenza di porte di accesso in tali ambienti. Anche la presenza del box sembrerebbe antecedente alla data di acquisto dell'immobile, poiché il materiale di cui è costituito il solaio è eternit, ovvero un materiale messo al bando nella vendita e commercializzazione con la Legge n. 257 del 1992.

Di recente realizzazione è il deposito di legname, realizzato con materiali di risulta, tra cui legno e tufo, disposti in modo disorganizzato e fatiscente. Inoltre l'impianto elettrico non è a norma, poiché sono presenti cavi volanti a vista per l'illuminazione e le prese.

4.10 Conclusioni

La planimetria catastale dell'immobile pignorato depositato presso l'Ufficio Catasto del Comune di Taranto, non corrispondendo allo stato attuale, è stata oggetto di variazione da parte della sottoscritta che ha provveduto ad aggiornarla, in particolare ha presentato sia una pratica di PREGEO, per aggiornare l'estratto di mappa a causa della variazione della sagoma dell'immobile, sia una pratica DOCFA per la variazione della planimetria catastale, i cui dati sono riportati nel cap. 5. La sottoscritta tende a precisare che per le condizioni strutturali precarie, la baracca realizzata dovrà essere rimossa e pertanto non è stata inserita nell'aggiornamento del mappale.

Per sanare la situazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana (Ta) relativamente alla diversa distribuzione e ampliamento con conseguente aumento di volumetria in applicazione agli art. 36 e 37 del D.P.R. n°380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche, sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria prevedendo un costo tra sanzione e diritti di segreteria circa pari a € 2.000. Nell'importo indicato non si tiene conto dell'onere di un tecnico abilitato ad eseguire la suddetta pratica.

Inoltre sarà necessaria la rimozione della baracca che si presenta fatiscente e precaria, i cui costi di smaltimento sono di circa € 1.300.

Per la rimozione e corretto smaltimento del solo solaio in eternit del box, si prevede un costo di circa € 1.500, a cui dovrà aggiungersi la realizzazione del nuovo solaio che si dovrà addebitare al futuro acquirente.

5. SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente relazione è così identificato nell'atto di pignoramento notificato in data 16.11.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Taranto in data 23.12.2019 al nrp 23125:

"abitazione di tipo economico in Avetrana, Via Lombardia n.3, distinto al N.C.E.U. al foglio 35, part. 282, CAT A/3, classe 3, vani 5,5"

Dai documenti ricavati durante i sopralluoghi, l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Taranto (Ta) era definita così come segue:

[redacted] nato in Germania il 17.10.1971; proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

[redacted] nata a Padova il 07.02.1971; proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

- Catasto Fabbricati Comune Avetrana (TA): Foglio 35, P.lla 282, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 129 m², Rendita euro 440,28, Via Lombardia n.3 piano T.

Poiché l'immobile presentava un aumento della volumetria, per la realizzazione di un box a piano terra in aderenza al fabbricato, la sottoscritta ha provveduto ad aggiornare l'estratto di mappa e la planimetria catastale con la costituzione di due nuovi subalterni, che ha comportato una variazione dei dati catastali così come di seguito vengono riassunti ed allegati a tale relazione:

Comune di Avetrana (TA)

Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
35	282	1		A/3	3	5,5	131	440,28
35	282	2		C/6	3	17	18	39,51
In ditta:	[redacted]	[redacted]	[redacted] nato in Germania il 17.10.1971; proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] nata a Padova il 07.02.1971; proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]					

6. TITOLAREITA' DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Di seguito si riassumono schematicamente il diritto di proprietà dell'immobile a nome dei sig.ri [redacted], le iscrizioni/trascrizioni rinvenute dalla ricerca della documentazione ricavata:

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 26.09.2020						
Diritto	Qt	Provenienza	Ro gante	Data	Trascrizione	Rep./Racc.
Sig. [redacted]	50%	Compravendita	Dott. Vittoria Calvi	11.03.2008	13.03.2008	122132/13165
Sig.ra [redacted]	50%					
Note: Dall'atto recuperato ed allegato alla relazione, l'immobile viene venduto con annesso ofale pertinenziale.						

Stato di possesso

Titolo	Data	Reg.	Data Reg.	Can. Annuo
Proprietà	03/2008	23125/32265	23.12.2019	----

Note: L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri [REDACTED], in qualità di coniugi e proprietari del cespite, con i figli.

Iscrizioni				
N.r.g./N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
7991/1689	13.03.2008	Ipoteca volontaria	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]
7523/1134	22.04.2016	Ipoteca legale*	Equitalia Sud S.p.A.	Sig. [REDACTED]

*: Ipoteca gravante sia per la quota di 1/2 di proprietà del sig. [REDACTED] sul cespite nel Comune di Avetrana censito al Fg 35 p.lla 282 (oggetto del presente pignoramento) che su altri immobili siti nel Comune di Manduria censiti al Fg 144 p.lla 606 sub. 2 e nel Comune di Avetrana censiti al Fg 25 p.lla 247 (per la quota di 1/3).

Trascrizioni				
N.r.g./N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
32265/23125	23.12.2019	Pignoramento immobiliare	SIENA NPL 2018 Srl	Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
----	----

7. PARERE SULLA PROCEDURA DI VENDITA

In merito alla procedura di vendita la scrivente ritiene che dovrebbe avvenire in un unico lotto, sostanzialmente perché l'appartamento non è divisibile e la separazione dei due subalterni non risulterebbe economicamente conveniente per la vendita.

Nella procedura di vendita la scrivente ritiene che debbano essere considerati gli oneri da sostenere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana per la regolarizzazione dell'aumento di volumetria e distribuzione degli spazi interni, come ampliamento discusso nel §4.10, e così di seguito riassunti:

IMPORTO DA RIDURRE

- Oneri per regolarizzazione aumento volumetria e distribuzione spazi € 2.000,00
- Oneri per rimozione baracca e smaltimento rifiuti € 1.300,00

IMPORTO DA DECURTARE totale € 3.300,00

Per quanto detto, il prezzo di vendita del bene dovrebbe essere ridotto per una quota pari a € 3.300,00 (*tre milatrecento/00 euro*). Il valore definito non tiene conto del costo di un tecnico abilitato per la realizzazione delle pratiche citate e degli oneri per la rimozione della tettoia box, smaltimento rifiuti speciali e nuova realizzazione che saranno a carico del futuro acquirente.

8. VALORE COMMERCIALE DEL BENE

8.1 Metodo di stima

In ottemperanza al quesito posto dal Giudice, il C.T.U. ha proceduto nella comparazione con altri immobili simili, in zone limitrofe a quella ove sorge l'immobile, contrattati di recente e di prezzo



noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato chiedendo presso diverse agenzie di vendita i valori delle transazioni da esse trattate.

Ai fini della ricerca del valore degli immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare la STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA in quanto, rilevando dati reali di mercato e caratteristiche degli immobili sia intrinseche che estrinseche, è possibile eseguire una corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima. Le caratteristiche che possono essere considerate sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

- Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, collegamenti viari, attrezzature collettive ed esercizi commerciali facilmente raggiungibili, livello di qualificazione dell'ambiente esterno).
- Caratteristiche di posizione (panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale).
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio e caratteristiche architettoniche, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali sia privati).
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive con diritti e oneri di qualsiasi natura).

Il parametro di riferimento, che si è cercato e stabilito, è il prezzo per unità di superficie commerciale o lorda, essendo quello stesso più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Per definizione di superficie commerciale si è calcolata l'area dell'immobile comprensiva dei muri interni e perimetrali, mentre per le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva) si sono applicati determinati coefficienti correttivi.

8.2 Stima del lotto

Nel §4.5 si è calcolata la superficie commerciale, ovvero, l'area che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie, mentre per le superfici delle pertinenze si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

giardino: 0,30 box: 0,40

Le quotazioni in zona per immobili aventi caratteristiche simili si aggirano intorno ai 500,00 + 800,00 €/mq. Pertanto dall'analisi condotta, tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile in oggetto, si può stimare una quotazione unitaria lorda pari a 650,00 €/mq. Le superfici utili commerciali dell'unità immobiliare da considerare sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie lorda abitativa	129,82x1,00	129,82 mq
Giardino	388,00x0,30	116,40 mq
Box	17,80x0,40	7,12 mq
TOTALE CORRETTO		253,34 mq

$P_{stima} = 253,34 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 152.004,00$

Se teniamo conto degli oneri valutati nel capitolo 7 sarà necessaria l'applicazione di una riduzione del valore stimato.

In particolare, il **valore dell'immobile adeguato e corretto**, tramite gli oneri valutati precedentemente, è **pari a € 149.000,00** (in lettere *centoquarantanovemila/00 euro*), così ricavato:

$$152.004,00 - 3.300,00 = \text{€ } 148.704,00$$

9. RISPOSTA AI QUESITI

9.1 Quesiti preliminari

Esaminati gli atti della procedura, secondo quanto richiesto dai quesiti preliminari del Giudice, la sottoscritta ha subito verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva gravante sul bene pignorato e la certificazione risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo), pertanto la sottoscritta ha subito provveduto all'acquisizione di tali atti, inoltre nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato;
- non risulta presente lo stato civile degli esecutati, ma è stato immediatamente acquisito dalla sottoscritta, ed essendo coniugati ho provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Avetrana, in cui risultano in regime di comunione legale all'atto di acquisto del bene pignorato.

9.2 Quesiti

Il C.T.U. con i sopralluoghi effettuati alla presenza delle parti ed alle ricerche operate presso il Comune di Avetrana (Ta) e presso l'Ufficio del Territorio di Taranto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice:

In risposta al *primo* quesito il C.T.U. ha descritto le caratteristiche dell'immobile pignorato nei paragrafi dal §4.1 al §4.10 e cap. 5 della presente.

In risposta al *secondo* quesito il C.T.U. ha accertato la non conformità del bene nel §4.9 della presente a cui fa espresso riferimento, nel merito ha rilevato l'illecito della realizzazione di una volumetria aggiunta all'immobile destinata a box e una baracca entrambi in aderenza al fabbricato, inoltre la sagoma del fabbricato risultava differente; la sottoscritta ha valutato gli oneri per l'adeguamento della pratica all'ufficio tecnico del Comune di Avetrana per l'aggiunta del locale destinato a box e la demolizione della baracca valutando un costo circa pari a € 3.300,00 (tremilatrecento/00 euro), il valore definito non tiene conto del costo di un tecnico abilitato per la realizzazione delle pratiche citate e degli oneri per la rimozione della tettoia box, smaltimento rifiuti speciali e nuova realizzazione che saranno a carico del futuro acquirente.

In risposta al *terzo* quesito il C.T.U. ha accertato che c'era una situazione di difformità sia del mappale che della planimetria catastale, pertanto la sottoscritta ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale con lo stato di fatto, attraverso una pratica PREGEO per aggiornare il mappale e una pratica DOCEFA per la variazione di planimetria con la costituzione di due nuove particelle.

In risposta al *quarto* quesito il C.T.U. ha accertato, sulla base della documentazione reperita, gli atti di trascrizione ed iscrizione dell'immobile oggetto di pignoramento così come riassunto nel cap.6 della presente a cui fa espresso riferimento, nel merito ha provveduto inoltre a reperire l'esatta provenienza del bene staggito con atto di acquisto, come mostra l'allegato alla presente relazione.

In risposta al *quinto* quesito il C.T.U. precisa che non è possibile la vendita del bene pignorato in più lotti in quanto l'immobile non è divisibile, pertanto il lotto di vendita dovrà essere unico.

In risposta al *sesto* quesito il C.T.U. ha accertato che l'immobile è stato pignorato per l'intero e non *pro quota*.

In risposta al *settimo* quesito il C.T.U. ha accertato che l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], come mostra l'atto di compravendita allegato, risulta occupato dagli stessi proprietari.

In risposta all'*ottavo* quesito il C.T.U. ha accertato che l'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In risposta al *nono* quesito il C.T.U. ha stimato al capitolo 8 il valore del bene in **€ 149.000,00 (in lettere cento quarantanovemila/00 euro)**, importo calcolato tenendo conto dei costi citati nel capitolo 7 pari a € 3.300,00, mentre non tiene conto del costo di un tecnico abilitato per la realizzazione delle pratiche citate e degli oneri per la rimozione della tettoia box, smaltimento rifiuti speciali e nuova realizzazione che saranno a carico del futuro acquirente.

In risposta al *decimo* quesito il C.T.U. ha provveduto ad allegare per il cespite interessato la planimetria attuale, la denuncia di variazione catastale con i dati aggiornati e copia della Concessione Edilizia in sanatoria N. 38/2000 del 24.07.2000 per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitativo secondo la planimetria di progetto allegata alla Concessione stessa.

In risposta all'*undicesimo* quesito il C.T.U. ha provveduto a depositare separata e succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati con il prezzo di stima attribuito, nel quale è indicato, tra l'altro anche il contesto in cui è ubicato secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

In risposta al *dodicesimo* quesito il C.T.U. ha provveduto ad allegare alla presente una penzia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

In risposta al *tridicesimo* quesito il C.T.U. ha provveduto ad allegare alla presente una 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.

Tanto doveva la sottoscritta per adempiere all'incarico affidatogli.

La presente si compone di n°13 pagine dattiloscritte su una sola facciata consecutivamente, dalla numero 1 alla numero 13 senza correzione alcuna, inclusa la pagina ove sono elencati gli allegati.

Taranto, lì 15.11.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Ilaria CIANCIOTTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Concessione Edilizia n. 38 del 24.07.2000;
4. Estratto di mappa;
5. Visura storica;
6. Planimetria catastale all'atto di pignoramento;
7. Denuncia variazione con visura catastale aggiornata;
8. Planimetria attuale sub. 1 e 2;
9. Certificato di residenza, Stato di famiglia e Atto di matrimonio;
10. Provenienza del bene;
11. Perizia protezione dati;
12. Perizia sintetica;
13. Check-list.

