

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 49/2024 R.E.

Promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Esperto : Picaro Vito ingegnere
Taranto via Plateja 55/6



[Signature]



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 49/2024 promosso da:

██████████ contro ██████████

Giuramento del 29/07/2024

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.

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

Ing Picaro Vito – E. I. n.R.G. 49/2024 contro ██████████

Promossa da ██████████

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

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. 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 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;

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Statte		
49/2024	Uno	Villino composto da piano SI-T-1° in viale del Canyon n°1, Fg. n° 4, p.lla n° 14, sub 1 natura A/7

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha effettuato ricerche presso l' ufficio tecnico, al fine di reperire la documentazione riguardante i beni oggetto di stima..

Sopralluoghi

A seguito di avvisi per raccomandata A.R. all'esecutato e pec ai legali, dopo sospensione disposta dal G.D., il giorno 15/01/2026 lo scrivente CTU si è recato all'orario comunicato presso l'unità immobiliare in procedura, alla quale è stato consentito l'accesso.

Formazione dei lotti

Si forma un unico lotto.

Lotto Uno

Descrizione: Piena proprietà della villetta sita in Statte con accesso carrabile e acceso pedonale da viale Canyon n.1, costituita al piano cantinato da due ambienti, cucina e wc, al piano terra da sala, portico chiuso, terrazzo chiuso, al piano primo da due camere, due bagni, un balcone, oltre giardino attrezzato, per una superficie commerciale lorda di circa m² 218,90 oltre balcone su strada di mq. 6,70 e scala interna di mq. 7,00 considerata una sola volta.

In catasto al foglio 4 (già 86) p.lla 14 sub 1, ctg. A/7 cl.2 vani 11,5.

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, via Canyon, 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.

Ing Picaro Vito – E. I. n.R.G. 49/2024 contro [REDACTED]

Promossa da [REDACTED]

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

Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato in quartiere periferico residenziale densamente edificato con tipologia costruttiva "ville con giardino" e servita da vie di scorrimento, ma con assenza di servizi commerciali di vicinato e/o pubblici.

Unità immobiliare

Villa di non recente costruzione, con struttura mista in muratura e c.a., costituita da piano cantinato, piano rialzato con portico e terrazzino chiusi, piano primo con balcone, circostante giardino attrezzato, cancelli su strada.

Materiali e impianti

L'immobile, di buona fattura interna, è dotato di intonaci civili, impianto elettrico sotto-traccia, impianto fognante collegato a pubblica rete, collegamento alla pubblica rete idrica, infissi esterni in lega leggera con persiane e vetrocamera, pavimentazione mista in ceramica e parquet, bagni piastrellati con accessori moderni, impianto termico con radiatori.

Stato manutentivo

L'immobile è in buono stato di conservazione interna. Il fabbricato versa in mediocri condizioni di conservazione, con intonaci di facciata ammalorati e che presentano ampie superfici oggetto di condensa e annerimento.

Superficie lorda commerciale ambienti	
Tipologia	Area
p.cantinato (60%) escluso scala	mq 55,80
piano rialzato compreso scala	mq 64,00
veranda(60%) e terrazzo coperto (25%)	mq 33,40
piano 1° escluso scala	mq 50,00
balcone (25 %)	mq 1,70
giardino attrezzato (35% - 5%)	mq 14,00
totale	mq 221,60

Confini

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via Canyon, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

Pratica edilizia

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile, è stato realizzato con C.E. n.63 del 21.02.1990, ma è stato fatto oggetto di pratica edilizia di condono ai sensi della L. 47/85 - L. 724/94, per l'ampliamento di superficie non residenziale al piano cantinato. Successivamente è stata eseguita la chiusura della veranda/porticato, anch'essa ampliata, la realizzazione del terrazzino, modifiche della distribuzione interna, la realizzazione di un piccolo deposito. La planimetria catastale in atti è modestamente difforme dal progetto approvato.

Condonabilità

Le difformità in ampliamento non previste nell'originario condono edilizio possono essere sanate. Per le opere eccedenti la volumetria inizialmente condonata, non sanabili, è prevista la demolizione. Nella valutazione si terrà conto dei costi presumibili per chiusura pratica di condono, nuova pratica di sanatoria delle ulteriori modifiche, demolizione del ripostiglio esterno, spese tecniche, diritti e sanzioni.

Agibilità

L'immobile non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27/10/2021						
diritto	qt	perv. Per	rogante	data	reg.	n°R.G.
proprietà	1	atto di divisione	Not. R. D'Amore	14/03/91	25/03/91	3707

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. Annuo
proprietà	14/03/1991			
L'immobile, di proprietà di [REDACTED], in regime di separazione dei beni, è la residenza della famiglia [REDACTED]				

Iscrizioni fg. 4 p.lla 14 sub 1			
nn.	Del	Tipo	A favore
3476/419	04.03.2015	Ipoteca volontaria	[REDACTED]

<i>Trascrizioni fg. 4 p.lla 14 sub 1</i>			
<i>nn.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5977/4463	05.03.2024	Atto di pignoramento	

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	-	-	-
<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	-	Sì	-	Sì

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 e tecnici del posto, di quotazioni di mercato di beni assimilabili, confrontate con i dati medi dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si tratta pertanto di criterio di stima sintetico. L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie commerciale (sup. utile + 25% balcone e terrazzo, 60% piano cantinato e veranda + murature esterne al 100% - max 50 cm, interne al 100%, comuni al 50% - max 25 cm., 35/5% giardino). Si prende in considerazione il valore medio tabulato OMI riferito della tabella D1 (periferico, Montetermiti.....) alla superficie lorda, adeguato al grado delle finiture interne, del buono stato conservativo interno, della tipologia del fabbricato, della necessità di ripristini delle facciate, dello stato della pratica di condono edilizio, delle successive modifiche non regolarizzate e/o demolizioni e si confronta con le indicazioni reperibili sul mercato recente.

Si assume pertanto un valore per mq. di € 750,00 per la superficie commerciale, come sopra determinata.

- Valore dell'immobile € /mq 750,00 x mq. 221,60 = € **166.200,00** dal quale detrarre le spese presumibili di regolarizzazione relative ad una prima pratica di condono, le spese presumibili per l'eventuale regolarizzazione delle difformità successive o della loro demolizione, per presumibili € 10.000,00 e per un valore definitivo arrotondato di € 156.000,00.

Valore di mercato: € 156.000,00

In fede,®

Ing Picaro Vito

Taranto, Venerdì 27 Marzo 2026

