

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Relazione tecnica di perizia dell'esperto Arch. Ilaria Pignatelli nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n.64/2023 promosso da:**



Nomina del 25.08.2023

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott.sa Francesca Zanna, poneva alla sottoscritta arch. Ilaria Pignatelli, nominato esperto, i seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

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. 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 comp_etante 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 nuovo 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 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.

Pignoramento

Nell'atto di pignoramento del 02.02.2023 risulta sottoposto a pignoramento l'immobile, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori, di piena proprietà dei sigg.ri [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, sito nel Comune di Pulsano (TA), alla Via Giannone n. 41, censito al Catasto Fabbricati aò Foglio 3 Particella 40 Sub. 2, Cat. A/4, Vani 4,5.

Operazioni Peritali

La scrivente, verificata preliminarmente la documentazione allegata al fascicolo, in data 04.10.2023 alle ore 10,00 ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in Pulsano alla via Giannone n.c. 41, unitamente alla presenza del debitore esecutato sig. [REDACTED] e dell'avv. Andrea Trani, Ausiliare del Giudice dell'Esecuzione, verificando lo stato dei luoghi ed effettuando i rilievi necessari. Ha eseguito ricerche presso gli uffici comunali, catastali e notarili, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

Formazione dei Lotti

La sottoscritta, tenendo conto della tipologia dell'immobile dell'atto di pignoramento, **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



individua un unico lotto di vendita.

Individuazione dei Lotti								
64/2023	1	Immobile sito in Pulsano alla via Giannone n.c. 41 piano 1. Riportato in Catasto:						
		NCEU						
		<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
		3	40	2	A/4	2	4,5 vani	€ 197,54
		Proprietà: ██████████ } diritto di proprietà per ½ e ██████████ diritto di proprietà per ½						



Lotto n. 1

"Appartamento al primo sito in Pulsano alla via Giannone n. 41, consistente in ingresso con soggiorno e sala pranzo, n. 2 camere da letto, ripostiglio, zona cottura e bagno e n. 3 ambienti depositi al piano copertura".

Ubicazione

L'immobile è ubicato in una palazzina composta da piano terra e piano primo in una zona centrale del Comune di Pulsano, a pochi minuti a piedi dal Castello e nelle vicinanze di negozi e servizi. La zona è munita di tutte le urbanizzazioni primarie.

Descrizione dell'immobile, caratteristiche, superfici

L'unità oggetto di pignoramento, ubicata in Pulsano alla via Giannone n. 41, è un appartamento situato al piano primo, con annessa la proprietà esclusiva della scala e dei lastrici solari. L'appartamento è situato all'interno di una palazzina costituita da due piani fuori terra, costruita in muratura. Il civico attuale risulta il num. 39.

Dai rilievi metrici eseguiti sulla scorta delle risultanze catastali si sono ottenute le seguenti superfici:

<i>tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. Lorda P1	Mq 180
Sup. Balconi/terrazzi	Mq 95

Materiali, impianti e stato di conservazione

L'esterno del fabbricato si presenta intonacato, non in ottimo stato di manutenzione, con persiane ed infissi in pvc.

Il portone di ingresso che si apre sulle scale che portano al piano primo è anch'esso in



pvc con sopraluce. La scala, con pavimentazione in graniglia scura e con corrimano in ferro direttamente fissato sul muro, porta al portone dell'appartamento che si sviluppa in due livelli: al piano primo vi sono camere, soggiorno, cucina e bagno, al piano superiore zone di deposito con altezza interna variabile tra 1,50m-2,20m e 2,50 m.

In entrambi i piani il pavimento è in gres formato rettangolare, così come in bagno sia pavimenti che rivestimenti. Il pavimento sul terrazzo è 20x20 in graniglia chiaro. Le porte interne sono in legno con vetro centrale di scarsa qualità. Vi sono importanti macchie di umido nella camera più piccola.

Sono presenti termosifoni in ghisa e condizionatori al piano primo. Tutti gli impianti compreso quello elettrico risultano vetusti. Lo stato di conservazione della proprietà è medio scarso.

Analisi e verifica catastale

Dalla comparazione del rilievo con la planimetria catastale) vi sono difformità importanti di seguito descritte.

Individuazione catastale

L'immobile, a seguito della variazione del 12/06/2024 Pratica n. TA0059554 in atti dal 12/06/2024 Protocollo 2603931.12/06/2024 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 59554.1/2024), è attualmente censito come segue:

N.C.E.U. - Comune di Pulsano						
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
3	40	3	A/3	2	7 vani	€ 397,67
Proprietà: [redacted]) diritto di proprietà per ½ e [redacted] diritto di proprietà per ½						

Confini

La proprietà confina a nord con via Giannone e negli altri lati con altre unità abitative.



Situazione condominiale e quota millesimale

Non vi è un condominio

Situazione Edilizia

Il fabbricato è stato costruito tra il 1946 e il 1960. Dalla consultazione in archivio presso il Comune di Pulsano risulta la pratica n. 1921/86 di sanatoria mai conclusa a nome di



Difformità

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria assentita risultano difformità per:

- Art. 6 bis c.5 del D.P.R. 380/01 - diversa distribuzione interna;
- Art. 34 c.1 del D.P.R. 380/01 – ampliamento superficie coperta.

Le difformità sono sanabili come previsto dal T.U.E. Per l'ampliamento (art.34 c.1) è possibile sanare gli abusi pagando l'oblazione e i diritti di segreteria, oltre i costi di spese tecniche. I costi totali sono cautelativamente stimati in € 7.000,00.

Stato di Possesso

L'immobile è nel possesso dei debitori.

Verifica stato civile

Dal certificato di stato civile degli esecutati risultano coniugati.

Ipoteche

Ipoteche			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
14937/3959	17/05/2007	Ipoteca volontaria	Intesa Sanpaolo S.p.a.
Pignoramenti ¹			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore

¹ sulla scorta della certificazione notarile/dei certificati dei RR.II.



5960/4439	2/3/2023	Pignoramento	Yoda Spv Srl
-----------	----------	--------------	--------------

Metodo di Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alle difformità rilevate.

Determinazione del valore

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, la scrivente, premesso quanto sopra, determina in € 75.000,00 il valore del bene al netto delle spese.

Descrizione sintetica

Appartamento sito in Pulsano alla via Giannone n. 41 al quale si accede mediante un vano scala posto sulla via principale. L'appartamento si sviluppa in ingresso soggiorno-pranzo, cucina, bagno e n. 2 camere da letto al piano primo e n. 3 depositi di varia altezza al piano copertura.

Valore a base d'asta: € 80.000,00

Taranto, 21/06/2024

Il CTU
arch. Ilenia Pignatelli



ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. ESTRATTO DI MATRIMONIO;
3. ATTO DI COMPRAVENDITA;
4. PLANIMETRIA CATASTALE;
5. VISURA CATASTALE STORICA;
6. VISURA CATASTALE AGGIORNATA;
7. PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA;
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Taranto, 21/06/2024

Il CTU
arch. Ilaria Pignatelli

