

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna

RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 76/2020

PROMOSSO DA

“INTESA SANPAOLO S.P.A.”

CONTRO

“***”

Il C.T.U.

dott. ing. Paolo Carella

Sommario

0. INTRODUZIONE	3
0.1 QUESITI.....	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE.....	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	7
0.5 OPERAZIONI PERITALI.....	7
0.6 SOPRALLUOGHI.....	8
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	8
1. LOTTO N. 1.....	8
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	8
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	9
1.3 FABBRICATO.....	9
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	9
1.5 MATERIALI E IMPIANTI	9
1.6 STATO MANUTENTIVO	10
1.7 AMBIENTI	10
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	10
1.9 CONFINI.....	10
1.10 PRATICA EDILIZIA.....	10
1.11 AGIBILITÀ.....	11
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	11
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
1.14 STATO DI POSSESSO	11
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente	12
1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....	12
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	13
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	14
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	14
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	14
1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica	14
1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità	14
1.21 CONCLUSIONI	14
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	14
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	15
1.24 PREZZO STIMATO.....	15
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	16
2.1 LOTTO N. 1	16
INDICE ALLEGATI.....	17

0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 29/06/2020

Con provvedimento del 16/06/2020, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. Zanna ha disposto:

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 staggit, 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.

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

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) 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.

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		
76/2020	1	Appartamento in Martina Franca alla via Teano n. 50, posto al piano primo, individuato con il numero 2, composto di ingresso-corridoio, cucina, bagno, quattro vani e due balconi, confinante con atrio interno, vano scala, via Aspromonte e via Teano, cui è annesso piccolo ripostiglio posto sul lastrico solare, confinante con ragioni *** o aventi causa e aventi causa *** sugli altri lati, in catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al foglio 130, particella 2338, sub. 158, via Teano n. 50, piano 1-4, interno due, categoria A/3, classe 3, vani 6, R.C. € 619,75.

Catasto urbano - Dati originali

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Martina Franca							
1	130	2338	158	A/3	3	6 Vani	€ 619,75
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Catasto urbano - Dati aggiornati

<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Martina Franca								
1		130	2338	158	A/3	3	6 Vani	€ 619,75
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

N.a.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A.

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

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia l'immobile oggetto della stima (vedasi Allegati) che il debitore (certificato di residenza e di stato libero – Allegato C –).

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avvocato Vita Santoro, ausiliario del Giudice, previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata (Allegato A) all'esecutato, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 8/11/2021 alle ore 15:00, disatteso dal debitore. Il sopralluogo è stato rinviato al 13/09/2024. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia dell'avv. Vita Santoro, si è recato presso l'immobile pignorato dove, ricevuto dal debitore, ha potuto effettuare le opportune indagini metriche e fotografiche. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
76/2020	1	Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato, sito in Martina Franca, in via Teano n. 50 e, precisamente, quello posto al primo piano, a destra salendo le scale, con annesso locale deposito sito sul lastrico solare, in Catasto Fabbricati al foglio 130 particella 2338 sub. 158.

<i>Catasto urbano - Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
1	130	2338	158	A/3	3	6 Vani	€ 619,75
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato, sito in Martina Franca, in via Teano n. 50 e, precisamente, quello posto al primo piano, a destra salendo

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A.

le scale, con annesso locale deposito sito sul lastrico solare, in Catasto Fabbricati al foglio 130 particella 2338 sub. 158 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona semicentrale dell'abitato di Martina Franca, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla metà del secolo scorso. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra, privo di ascensore, è ubicato in via Teano n. 50 angolo via Aspromonte, a Martina Franca. Il portone d'ingresso del fabbricato ha accesso dalla strada. Gli infissi esterni del fabbricato sono in legno e alluminio con avvolgibili e con persiane. I parapetti dei balconi sono in muratura e metallici. Il fabbricato è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne. In particolare, all'esterno risulta rivestito di intonaco.

L'edificio è allacciato alla rete urbana di elettricità, acquedotto e fognatura.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è il soggiorno-pranzo che permette l'accesso, a sinistra, alla cucina e al bagno e, di fronte, attraverso un disimpegno, alla zona notte composta da due stanze da letto, una camera ed un ripostiglio. All'esterno si completa con due balconi dalla superficie complessiva di circa 11 mq. La superficie utile interna è di circa 82 mq. L'altezza utile interna è di circa 2,9 m. La superficie lorda è di circa 101 mq. Il ripostiglio ha superficie di circa 2,6 mq ed altezza interna di circa 1,95 m.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e alluminio, con avvolgibili in PVC. Il bagno ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e termico con diffusori non funzionanti. Per l'acqua calda si fa ricorso ad uno scaldino elettrico, per il riscaldamento a termoconvettori. Il locale deposito, posto sul lastrico solare, ha pavimento in cemento granigliato e pareti

intonacate e tinteggiate. È dotato di impianto elettrico. Sul solaio del ripostiglio vi è un serbatoio per la riserva idrica.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Soggiorno/Pranzo	19,9
Cucina	12,6
Bagno	6,8
Disimpegno	4,7
Camera	8,9
Ripostiglio	2,6
Letto	10,7
Letto	16,2
Locale deposito (lastrico solare)	2,6

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	6,4
Balcone	4,7

Riepilogo ambienti

<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	85,0
Scoperta	11,1
Lorda	100,2

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con atrio interno, con vano scala, con via Aspromonte e con via Teano. Il locale deposito, posto sul lastrico solare, confina, nell'insieme, con proprietà *** e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato costruito in forza della autorizzazione n. 16690/55 del 29/10/1956. L'abitazione è stato oggetto di D.I.A., prot. n. 2744 del 1/08/2007 per lavori interni di manutenzione straordinaria (Allegato G).

1.11 Agibilità

L'immobile è dotato della dichiarazione di abitabilità n. 22440 del 3/08/1957 (Allegato H) che andrà aggiornata.

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 11/03/2020, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<i>Foglio 130 Particella 2338 sub. 158 – ***</i>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Maria Carmela Punzi	28 giugno 2007	3 luglio 2007	12055
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato I.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<i>Foglio 130 Particella 2338 sub. 158 – ***</i>						
dal 11/03/2020 al 3/07/2007	***	Atto di compravendita	Notaio Maria Carmela Punzi	28 giugno 2007	3 luglio 2007	12055
dal 3/07/2007 al 11/07/2006	***	Dichiarazione di successione ¹		11 luglio 2006		n. 1297/2006
dal 11/07/2006 al 12/08/1992	***	Dichiarazione di successione ²		12 agosto 1992		n. 76/927

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato nella disponibilità del debitore.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

¹ Accettazione tacita di eredità trascritta in data 3/07/2007 con nrp 12054

² Accettazione tacita di eredità trascritta in data 3/07/2007 con nrp 12053

1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

1.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

1.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5323	3/07/2007	Ipoteca volontaria	Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A.

1.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4430	11/03/2020	Pignoramento immobiliare	Intesa Sanpaolo S.p.A.

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Dal confronto tra il progetto allegato ai titoli edilizi (Allegato G), riportati nel par. 1.10 e il grafico scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi, è emerso che la consistenza dell'appartamento al primo piano è conforme al progetto originario, mentre, rispetto ai grafici allegati all'ultimo titolo, sono emerse difformità consistenti in una diversa distribuzione interna regolarizzabili, ai sensi delle disposizioni vigenti, ed ampliamenti volumetrici rappresentati dal locale deposito sul lastrico solare (indicato come ripostiglio sull'atto di provenienza e non come volume tecnico), non riscontrabile sui grafici allegati ai titoli, che, ai fini della stima, occorrerà cautelativamente ipotizzare di demolire. L'esborso presunto, per regolarizzare le difformità e demolire gli ampliamenti riscontrati, ammonta ad € 10.000,00, già comprensivo di spese tecniche, del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

1.15.3.2 Condonabilità.

In base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, l'eventuale aggiudicatario, qualora

l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria **purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge** (art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47).

Si pone il problema del termine entro il quale sia sorto il credito da soddisfare mediante la vendita forzata del bene.

La lettura della norma farebbe pensare ad una obbligazione antica, anteriore al 17 febbraio 1985 (data di entrata in vigore dell'originaria norma); ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003.

Nell'ambito del procedimento di esecuzione in oggetto, la ragione del credito può essere ricercata nel contratto di mutuo che il debitore ha sottoscritto in data 28/06/2007 rep. n. 315/240 a rogito del notaio Maria Carmela Punzi di Taranto, pertanto, in data successiva alla data del 2 ottobre 2003.

1.15.3.3 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata dopo la demolizione degli ampliamenti riportati nel paragrafo precedente (Allegato J).

1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): circa € 300,00*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: lavori nel piano interrato ancora da ripartire³.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:³.*

1.17 Documentazione allegata/verificata

³ Cautelativamente, poiché non è stato possibile contattare l'amministratore pro tempore, nel par. 1.23 è stata inserita una decurtazione della stima che tiene conto di eventuali spese condominiali insolute

<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	---	---	---

1.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<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	---	---

1.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

1.20 Ulteriori accertamenti

1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune Martina Franca, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della ubicazione del fabbricato, della necessità di rinnovo della agibilità, analizzando l'osservatorio del mercato immobiliare e consultando la raccolta dei valori immobiliari dichiarati, servizi curati dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.250,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro *** promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A.

$$V_{\text{immobile}} = [100,2 + (0,3 \times 11,1)] \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 103,53 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 129.412,50$$

1.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali spese condominiali insolute:

€ 12.941,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):

€ 10.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

1.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 129.412,50 - \text{€ } (12.941,25 + 10.000,00) = \text{€ } 106.471,25$ che si arrotonda a € **106.500,00.**

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, porzione del fabbricato, sito in Martina Franca, in via Teano n. 50 e, precisamente, quello posto al primo piano, a destra salendo le scale, con superficie commerciale di circa 104 mq, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 130 particella 2338 sub. 158, categoria A/3, classe 3, vani 6, R.C. € 619,75.

L'appartamento confina, nell'insieme, con atrio interno, con vano scala, con via Aspromonte e con via Teano. Il locale deposito, posto sul lastrico solare, confina, nell'insieme, con proprietà *** e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

L'immobile in oggetto, dotato della dichiarazione di abitabilità n. 22440 del 3/08/1957 che andrà aggiornata, presenta difformità rispetto all'autorizzazione n. 16690/55 del 29/10/1956 e alla successiva D.I.A., prot. n. 2744 del 1/08/2007 per lavori interni di manutenzione straordinaria, in parte regolarizzabili ed in parte da ripristinare (demolizione del locale sul lastrico solare), con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'immobile è nella disponibilità del debitore.

Prezzo a base d'asta: € 106.500,00

In fede,

Dott. Ing. Paolo Carella

Martina Franca, 14 marzo 2025

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Certificato di residenza e di stato libero*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visura catastale*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Dichiarazione di abitabilità*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Planimetria catastale*
- Allegato K** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato L** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato M** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato N** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato O** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*