

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



# ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI TARANTO

Giudice: Dr.ssa Francesca ZANNA

RUOLO GENERALE N° 191/2021

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento Civile: Ruolo Generale n°191/2021

tra

  
*- esecutante -*

  
*- esecutati -*



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



## SOMMARIO

I. INTRODUZIONE.....	3
1. Quesiti.....	3
II. OPERAZIONI PERITALI.....	15
1. Sopralluogo.....	15
III. INDAGINI	
PRELIMINARI.....	16
IV. RISPOSTA AI QUESITI.....	25
1. Primo quesito: situazione catastale.....	25
2. Secondo quesito: documentazione urbanistica.....	27
3. Terzo quesito: conformità.....	28
4. Quarto quesito: acquisizione del bene.....	30
5. Quinto quesito: divisibilità.....	31
6. Sesto quesito: divisibilità <i>pro quota</i> .....	31
7. Settimo quesito: occupazione.....	32
8. Ottavo quesito: esproprio.....	36
9. Nono quesito: valore immobiliare.....	36
10. Decimo quesito: planimetrie e visure catastali.....	40
11. Undicesimo quesito: descrizione per vendita immobiliare.....	44
12. Dodicesimo quesito: descrizione per privacy.....	44
13. Tredicesimo quesito: check list.....	45
V. CONCLUSIONI .....	46



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



Ill.ma Dott.ssa Francesca ZANNA, Giudice del Tribunale di Taranto,



## INTRODUZIONE

Al di del 28 ottobre 2021, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Gabriella PERRINI, iscritta all'Albo degli Architetti di Taranto, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento civile in epigrafe indicato.

Oggetto di perizia è l'immobile ubicato al primo piano in Piazza Comestibili n°22 in Manduria (74024 - TA) ed individuato al N.C.E.U. con foglio 147 particella 1054 subalterno 3, piano 1°. Si allegano visure catastali e planimetriche.



## 1\_QUESITI

Giuramento Telematico: 02 novembre 2021.

Congiuntamente al documento di nomina, il Sig. Giudice Dr. Francesca ZANNA poneva alla sottoscritta Dott.ssa Arch. Gabriella PERRINI, nominata esperta, i seguenti quesiti:

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione*

*ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della*



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.,  
segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto precisa:*

*- 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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*- 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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*

*5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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  
anteriore 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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Arch. GABRIELLA PERRINI**



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



## OPERAZIONI PERITALI

### 2\_SOPRALLUOGO

Il giorno 07 dicembre 2021 alle ore 10:30, come concordato tramite pec ed avvisato l'esecutato tramite raccomandata a/r, il sottoscritto CTU si trovava presso i luoghi di causa in presenza di:

- [REDACTED], parte esecutata;
- Avv. Fabiana MIRAGLIA, nominato ausiliario dalla S.V.I.;

La parte esecutata permetteva l'accesso all'immobile sopra descritto in quanto ivi residente.

La sottoscritta dava inizio al sopralluogo con rilievo metrico e fotografico, interno ed esterno, dell'intero bene immobiliare.

Si evidenzia, in primo luogo, la presenza sul tetto di elementi che, verosimilmente, possano essere costituiti da amianto.



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Le immagini riportate ritraggono la lamiera di copertura del vano scale a pioli che conduce al lastrico solare, ove si è riscontrata la presenza di un secondo elemento (ritratto nella pagina seguente), presumibilmente una cisterna.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Terminati i rilievi, la sottoscritta procedeva a redigere opportuno verbale.

Si dichiaravano così concluse le operazioni peritali alle ore 11:30 e, dopo averlo letto e compreso, i presenti firmavano in calce il verbale di sopralluogo, di cui si allega copia alla presente relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDAGINI PRELIMINARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*"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 specie, il creditore procedente ha eseguito il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*"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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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."*

Nel ventennio preso in esame sino al 12/07/2021, si rilevavano le seguenti provenienze e formalità: "Agli esecutati [REDACTED] la quota pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 28/08/1978 registrato a Taranto il 12/08/1978 n.9765 Notaio Adami Michele di Manduria, trascritto il 27/09/1978 nn. 14733/13293 da potere di [REDACTED] [REDACTED]"

Alla pagina seguente si espongono gli estratti della certificazione notarile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva a carico di:

• [REDACTED]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 29/05/2021 Numero di repertorio 2761 notificato da UFF. GIUD. CORTE APPELLO LECCE SEZ. DIST. TARANTO trascritto il 12/07/2021 ai nn. 18182/13562 a favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 sui seguenti immobili:

\* [REDACTED] piena proprietà 1/2 [REDACTED] piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo popolare in [REDACTED] Foglio 147 Particella 1054 Subalterno 3 Natura A4 Indirizzo PIAZZA COMESTIBILI n. 22

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Taranto-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 12/07/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



ISCRIZIONE NN. 24090/4897 del 24/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 17/11/2003 Numero di repertorio 45383/16797 Notaio OLIVERI GIORGIO Sede FORLI'

A favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VERONA Codice fiscale 03231270236 (Domicilio ipotecario eletto VERONA, PIAZZA NOGARA N. 2)

[REDACTED]  
quale debitore non datore di ipoteca  
capitale € 76.000,00 Totale € 152.000,00 Durata 1 anni 7 mesi  
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE NN. 7533/2309 del 15/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 07/03/2006 Numero di repertorio 49426/12393 Notaio OLIVERI GIORGIO Sede

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FORLP

A favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VERONA Codice fiscale 03231270236 (Domicilio ipotecario eletto VERONA (VR) PIAZZA NOGARA N. 2),

capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 1 anni 7 mesi  
Grava sull'immobile oggetto di csecuzione

ISCRIZIONE NN. 21675/4362 del 05/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/07/2011 Numero di repertorio 54313/15754 Notaio OLIVERI GIORGIO Sede FORLP

A favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. Sede LODI Codice fiscale 05754690963 (Domicilio ipotecario eletto LODI (LO) VIA POLENGHI LOMBARDO N. 13),

capitale € 134.400,00 Totale € 268.800,00 Durata 20 anni  
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. 18182/13562 del 12/07/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/05/2021 Numero di repertorio 2761 emesso da UFF. GIUD. CORTE APPELLO LECCE SEZ. DIST. TARANTO Sede TARANTO

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*"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."*

Il creditore ha depositato l'estratto catastale attuale e storico in corrispondenza del ventennio preso in esame, certificando:

"In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 12/07/2021, risulta essere censito

**\*\*Catasto fabbricati di MANDURIA (TA) Foglio 147 Particella 1054 Subalterno**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI

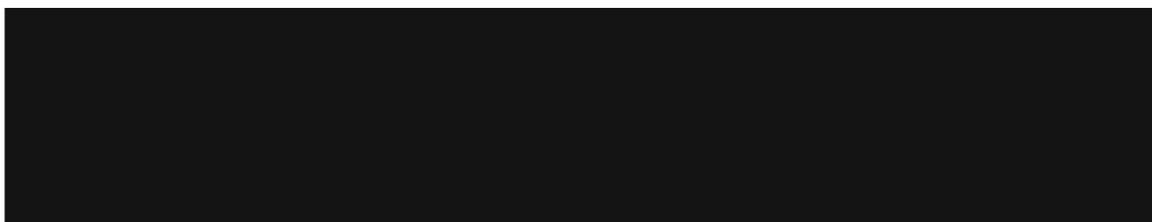


Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3 Natura A4 Classe 4 Consistenza 7,5 vani Totale:132mq Totale escluse aree

scoperte 128 mq Rendita catastale Euro 387,34 Indirizzo PIAZZA  
COMMESTIBILI n. 22 Piano 1.



piena proprietà ½.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di  
superficie;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/11/1999 protocollo n. 86446 in atti dal  
23/05/2000 VAR. CLASS. RPOP. CON DOCFA (n. 6296.1/1999)

Dati derivanti da: FUSIONE del 25/11/1999 in atti dal 25/11/1999 (n.  
A06296.1/1999)"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta, a mezzo del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate – Catasto del Territorio, ha individuato ed estratto le visure e planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

*“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.”*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In quanto mancante nel fascicolo telematico, al dì 17 gennaio 2022, la sottoscritta inviava p.e.c. agli uffici competenti del Comune di Manduria, richiedendo:

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- copia autentica integrale dell'atto di matrimonio;
- certificato di residenza e stato di famiglia;

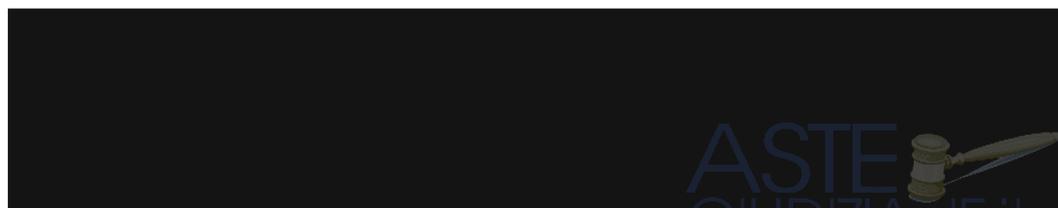
Non si rendeva necessaria la copia del verbale di udienza di separazione in quanto, ad oggi, gli esecutati sono coniugati e conviventi.

- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO:

*"In conformità alle risultanze dell'atto di matrimonio di questo Comune*



*ANNOTAZIONI: Con atto in data 25.08.1995; Rep. 30994, a rogito del notaio dott. Aldo GARGANO del distretto notarile di Taranto gli sposi:*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rilasciato e firmato il 18/01/2022 dal rag. Massimo BUCCOLIERI.

- ATTO DI MATRIMONIO – Parte II – Seria A – nota a margine:

*"Con atto in data 25.08.1995; Rep. 30994, a rogito del notaio dott. Aldo GARGANO del distretto notarile di Taranto gli sposi:*

*scelto il regime della separazione dei beni. Li 29.09.1995."*

Firmato Antonio Franco D'ADAMO.

- CERTIFICATO COMULATIVO:

*"Ai sensi dell'Art. del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n.445, ed in conformità alle risultanze degli atti CERTIFICA CHE*

*P.ZA COMMESTIBILI n.22 E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE DAL 10.11.2011."*

*"Ai sensi dell'Art. del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n.445, ed in conformità alle risultanze degli atti CERTIFICA CHE*

*P.ZA COMMESTIBILI n.22 E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE DAL 10.11.2011."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Entrambi i documenti sono firmati dall'Amm.re Francesco MALORGIO  
dell'Ufficio Anagrafe in data 18/11/2020.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1\_PRIMO QUESITO: Situazione Catastale

*“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.);”*

Nel contesto abitativo della città di Manduria, in Piazza Commestibili, sorge il cespite oggetto di perizia. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati di tipo storico con tecniche costruttive tipiche della zona, essendo questa una piazza nel centro storico del Comune di Manduria. A causa di ciò, è caratterizzato da servizi di primaria e secondaria necessità (farmacia, supermercati, negozi di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



generi alimentari, parrucchieri, ferramenta, scuola primaria e secondaria, ecc.) e dalle arterie viarie urbane tra le più importanti nel contesto urbano della città. Così come specificato nel capitolo n°"2\_SOPRALLUOGO" e attestato dalla visura storica catastale e planimetrica allegate [cft. allegato finale n°9], l'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche catastali:

VISURA CATASTALE ATTUALE						
Foglio	Part.IIa	Sub.	Categ.	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1054	3	A/4	4	132 mq	€ 387,34
[REDACTED] - propr. per ½ ciascuno						





Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.2\_SECONDO QUESITO: Documentazione Urbanistica

*"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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A seguito della richiesta a mezzo p.e.c. e protocollazione della stessa in data 17 gennaio 2022 e ulteriore sollecito il giorno 21 dello stesso mese, **l'Ufficio Urbanistico di Manduria NON ha provveduto a inviare alla sottoscritta tutta la documentazione esistente dell'immobile interessato**, rendendo così incompleto lo studio ed il reperimento della storia urbanistica dell'immobile oggetto di perizia.

Ad ogni modo, **dinanzi al raffronto tra realtà e planimetrie catastali, l'immobile non risulterebbe esser stato oggetto di variazioni strutturali e/o parietali nel**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

corso degli anni. Perciò, parrebbe essere verosimilmente conforme allo stato dell'arte dichiarato al Catasto Fabbricati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.3\_TERZO QUESITO: Conformità

*"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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;"*

La documentazione elencata non risulta essere difforme dalla realtà e vi è conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

#### **3.4\_QUARTO QUESITO: Acquisizione del bene**

*"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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità)."*

Il bene immobile risulta essere stato acquistato, con rogito notarile regolarmente trascritto presso l'agenzia del Territorio, registrato a Taranto il 12/09/1978 n.9765, Notaio Adami Michele di Manduria, trascritto il 27/09/1978 nn. 14733/13293 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Si allegano copie di documenti di provenienza.

### 3.5\_ QUINTO QUESITO: Divisibilità

*"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;"*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



A parere della sottoscritta, l'immobile sarebbe divisibile in due cespiti differenti sia con accesso in comune (ipotesi n°1) che differenziato ed indipendente (ipotesi n°2).

Di seguito sono illustrate le possibili divisioni:

- IPOTESI N°1: la scala di accesso con terrazzino che affaccia sulla piazza è di proprietà ed uso esclusivo dell'appartamento n°1 (campito col colore blu), comprendente camere da letto, servizi igienici, salotto, cucina abitabile, ripostiglio e scala di accesso al lastrico solare. Mentre, l'appartamento che verrebbe a formarsi, il n°2 (campito di colore rosso), avrebbe accesso da Piazza Commestibili per salire di quota con le scale interne, nonché diretto accesso al proprio lastrico solare tramite scala interna.



Arch. GABRIELLA PERRINI

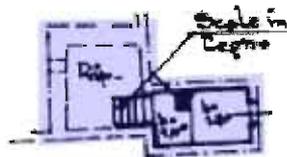


Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

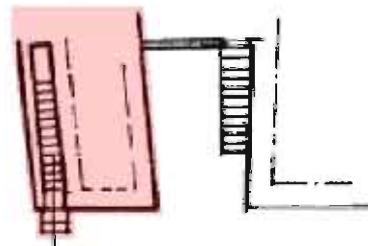


PIANTA PRIMO PIANO

SCALA TERRAZZO



PIANTA PIANO TERRA



Piazza Carmastelli



Piazza Carmastelli

ORIENTAMENTO





Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nella sezione abitativa di colore rosso, ciò che è indicato come "ripostiglio" è adibito, ad oggi, a servizio igienico, così come provato dal fotorilievo in allegato alla presente.

Si evidenzia che la eventuale **suddivisione in 2 lotti dell'intero compendio immobiliare pignorato**, per quanto tecnicamente possibile e realizzabile (sempre che il Giudice dell'Esecuzione ritenga di procedere alla realizzazione del frazionamento ed autorizzando in tal senso il sottoscritto CTU), se da un lato ne favorirebbe la vendita, dall'altro **ne determinerebbe un sensibile decremento di valore**, non fosse altro perché situato nel centro storico della città.

### 3.6\_SESTO QUESITO: Divisibilità *pro quota*

*"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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una  
bozza di progetto di divisione;"*

L'immobile, come già riportato al paragrafo precedente, risulta essere divisibile.  
Ad ogni modo, il pignoramento non è *pro quota* ma totale, nell'intera del bene, per un importo complessivo di € 109.437,89 (centonovemilaquattrocentotrentasette,89).

### 3.7\_SETTIMO QUESITO: Occupazione

*"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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali*

*procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;“*

Il bene immobile è occupato dai suoi proprietari, in qualità di **comproprietari**.

Nel 2020, la stima della spesa media mensile delle famiglie residenti in Italia è di 2.328 euro mensili in valori correnti (-9,0% rispetto al 2019). Considerata la dinamica inflazionistica (-0,2% la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale, NIC), il calo in termini reali è appena meno ampio (-8,8%).

È la contrazione più accentuata dal 1997 (anno di inizio della serie storica), che riporta il dato medio di spesa corrente al livello del 2000. Nel biennio 2012-2013, quando si registrò la flessione più ampia nel periodo considerato, il calo rispetto al 2011 era stato complessivamente del 6,4%.

Poiché la distribuzione dei consumi è asimmetrica e più concentrata nei livelli medio-bassi, la maggioranza delle famiglie spende un importo inferiore al valore medio. Se si osserva il valore mediano (il livello di spesa per consumi che divide il numero di famiglie in due parti uguali), il 50% delle famiglie residenti in Italia ha speso nel 2020 una cifra non superiore a 1.962 euro (2.159 euro nel 2019).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Si analizzino le seguenti tabelle ISTAT:

**SPESE DELLE FAMIGLIE: I NUMERI CHIAVE** Anni 2019-2020, valori in euro

SPESA	Ripartizione geografica											
	Nord-ovest		Nord-est		Centro		Sud		Isole		Italia	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Spesa mediana mensile	2.381,11	2.118,92	2.437,31	2.119,20	2.328,60	2.123,90	1.757,36	1.650,57	1.814,16	1.656,15	2.158,82	1.961,70
Spesa media mensile	2.810,27	2.523,38	2.789,97	2.525,33	2.754,12	2.510,51	2.067,50	1.898,09	2.070,78	1.949,00	2.559,85	2.328,23
Spesa media mensile per alimentari e bevande analcoliche	464,87	452,61	443,70	457,86	475,64	481,82	482,30	478,00	442,60	476,90	464,27	467,56
Spesa media mensile per beni e servizi non alimentari	2.345,40	2.070,77	2.346,27	2.067,47	2.278,49	2.028,69	1.585,20	1.420,10	1.628,17	1.472,10	2.095,58	1.860,68

2

SPESE DELLE FAMIGLIE Istat

Come comprensibile dal grafico, negli ultimi due anni, a causa della situazione pandemica, le famiglie del Sud hanno dovuto rinunciare anche a beni primari pur di mantenere le spese di affitto o mutuo. Nel caso di specie, è opportuno considerare una media di consumo generale (manutenzione, spese vive, bollette, etc.) di circa € 1.400,00.

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



### 3.8\_OTTAVO QUESITO: Esproprio



*"Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"*

Il bene immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.

### 3.9\_NONO QUESITO: Valore immobiliare

*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;*



Il bene immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

### 3.9\_DECIMO QUESITO: Valore immobiliare

*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*



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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.);*

Il grafico del subalterno in allegato alla presente relazione riporta le dimensioni reali, sviluppando così la superficie commerciale secondo il "codice delle valutazioni immobiliari" che comprende anche l'incidenza delle strutture perimetrali e divisionali.

Dai recenti rilievi svolti sul mercato immobiliare di Manduria (TA) risulta che il prezzo corrente in unità residenziali, con caratteristiche simili agli immobili oggetto di stima, ovvero inseriti in un contesto urbano simile a quello di P.za Commestibili, oscilla tra i 640,00€/mq per immobili di ristrutturazione meno recente ed i 960,00€/mq per gli immobili di ristrutturazione più recente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Come da tabella riportata:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: TARANTO

Comune: MANDURIA

Fascia/zona: Centrale/ADIACENZE PIAZZA GARIBALDI, VIA VITTORIO EMANUELE, NUCLEO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	640	960	L	3.1	4.5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	610	L	2.5	3.6	N



[Stampa](#)

[Legenda](#)

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);





- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi parametri sono comparati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche

**Arch. GABRIELLA PERRINI**



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima; dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo –zona OMI);

• per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 (in seguito riportata); i dati dell'Agenzia del Territorio, infatti, fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
  - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione);
- generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10,00%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10,00%

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	-2%
Assente	-5%



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locata a canone libero	durata quadriennale	-20%
Abitazioni locata stagionalmente per brevi periodi		-5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-25%

Applicando quanto detto finora, avremo che:

$$\begin{aligned}VR &= Sc \times Vu \times (1 + Cm/100) \\ &= 132 \times 800,00 \times (1 - 0/100) \\ &= 105'600,00 \times (1 - 0) \\ &= 105'600,00 \times 1\end{aligned}$$

**VALORE DELL'IMMOBILE: €105'600,00**

**(centocinquemilaseicento,00)**



Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.11\_UNDICESIMO QUESITO: Planimetrie e Visure catastali

*"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);"*

Le visure planimetriche e le visure catastali attuali e storiche, così come i fotorilievi interni ed esterni, copia del permesso di costruire e della concessione/licenza edilizia sono allegati alla presente relazione.

### 3.12\_DODICESIMO QUESITO: Descrizione per vendita immobiliare

*"A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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;"*

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

### **3.13\_TREDICESIMO QUESITO: Descrizione per privacy**

*"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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. GABRIELLA PERRINI



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla  
procedura di vendita;“*

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

### 3.14\_QUATTORDICESIMO QUESITO: Check List

*“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.”*

Quanto richiesto è allegato alla presente relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Arch. GABRIELLA PERRINI**



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)  
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: [gabriella.perrini@pec.it](mailto:gabriella.perrini@pec.it)  
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671



#### **4\_CONCLUSIONI**

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai precedenti quesiti.

Con la presente relazione, lo scrivente CTU ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnato e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

*Crispiano, 31 gennaio 2022*

*il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Arch. Gabriella Perrini*

