



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 407/2019

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.....	9
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	9
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	9
1.3 FABBRICATO.....	9
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	9
1.5 MATERIALI E IMPIANTI	10
1.6 STATO MANUTENTIVO	10
1.7 AMBIENTI STATO DEI LUOGHI.....	10
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	11
1.9 CONFINI.....	11
1.10 PRATICA EDILIZIA.....	11
1.11 AGIBILITÀ.....	11
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	11
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI.....	12
1.14 STATO DI POSSESSO	12
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
1.15.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>12</i>
1.15.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente</i>	<i>12</i>
1.15.3 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....</i>	<i>13</i>
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	14
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 <i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	<i>14</i>
1.20.2 <i>Espropriazione per pubblica utilità</i>	<i>14</i>
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: 1/06/2024

Con provvedimento del 20/05/2024, 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 (calpe-stabile) 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 obbligazioni 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 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 allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

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

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

9) *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 IPOCATASTALE

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>
<i>Comune di Pulsano</i>		
407/2019	1	Fabbricato ad uso abitazione sito in Pulsano alla via Taranto n. 151, posto al piano terra, composto di 5 vani ed accessori con annesso giardino pertinenziale, riportato in catasto fabbricati al foglio 8 particella 14.

<i>Catasto fabbricati - Dati originali</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Pulsano</i>							
1	8	14		A/7	1	6,5 Vani	€ 553,90
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

<i>Catasto fabbricati - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Pulsano</i>								
1		8	14		A/7	2	6,5 Vani	€ 654,61
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Vedasi par. 1.15.3.2.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

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 (estratto per riassunto di atto di matrimonio – Allegato C –)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con l'avvocato Sara Liuzzi, ausiliario del Giudice, previa comunicazione via PEC (Allegato A) al debitore, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 10/07/2024 alle ore 9:30. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia dell'avv. Sara Liuzzi, si è recato presso l'immobile pignorato ubicato in via Taranto n. 151, a Pulsano (TA), dove, ricevuto dal debitore, ha potuto iniziare le operazioni di sopralluogo che sono proseguite in data 16/07/2024 e 1/10/2024. 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>
Comune di Pulsano		
407/2019	1	Piena proprietà dell'abitazione in villino in Pulsano, alla via Taranto n. 151, posta al piano terra, composta di sei vani e mezzo catastali, con annesso giardino pertinenziale, identificata in catasto fabbricati al foglio 8 particella 14.

Catasto urbano - Lotti reindividuati							
<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 Pulsano							
1	8	14		A/7	2	6,5 Vani	€ 654,61
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'abitazione in villino in Pulsano, alla via Taranto n. 151, posta al piano terra, composta di sei vani e mezzo catastali, con annesso giardino pertinenziale, identificata in catasto fabbricati al foglio 8 particella 14 (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Pulsano, in una zona periferica, destinata nel PUG di Pulsano in Zona Omogenea "B2 - di Completamento (Allegato F), provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

1.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da due corpi di fabbrica, entrambi ad un piano fuori terra, all'interno di un lotto delimitato da una recinzione in muratura sormontata, sul lato stradale, da un parapetto metallico. L'accesso dalla strada pubblica è garantito da un cancello pedonale e da uno carrabile. Il primo corpo di fabbrica, ubicato in una posizione interna al lotto, costituisce l'abitazione in villino, il secondo, ubicato allo spigolo sud-est del lotto, è utilizzato come locale deposito/autorimessa. Gli infissi esterni del fabbricato principale sono in legno con persiane, mentre il fabbricato pertinenziale è privo di infissi e impianti. Il corpo di fabbrica principale è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne e, in particolare, all'esterno risulta rifinito con intonaco civile e, in parte, rivestito in pietra. Il fabbricato pertinenziale si presenta allo stato grezzo.

L'immobile è allacciato alla rete urbana di elettricità e acquedotto. Lo smaltimento delle acque reflue non avviene attraverso la relativa rete comunale.

1.4 Unità immobiliare

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

Nel fabbricato principale, il primo vano che si incontra è l'ingresso che permette l'accesso, a sinistra, ad una camera da letto e al salone, di fronte, ad un ripostiglio e, a destra, attraverso un disimpegno, al bagno, alla cucina e ad una seconda stanza da letto. La superficie utile interna è di circa 135 mq. L'altezza utile interna è di 2,9 m. La superficie lorda è di circa 162 mq. All'esterno, si completa con due verande in muratura, sui prospetti nord e sud, aventi superficie calpestabile complessiva di circa 18 mq. La superficie catastale del

lotto, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, è di 793 mq, in gran parte pavimentata ed in piccola parte arredata a verde.

Il fabbricato pertinenziale, allo stato grezzo, si compone di un solo vano la cui superficie utile è di circa 52 mq. L'altezza utile interna è di circa 3,20 m. La superficie lorda è di circa 58 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'abitazione in villino sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con persiane.

Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'abitazione è dotata dell'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. Una caldaia a pellet alimenta diffusori in ghisa per il riscaldamento e produce acqua sanitaria calda.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile complessivamente si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Sono, tuttavia, necessari, all'interno del fabbricato principale, interventi di manutenzione straordinaria per la presenza di lesioni di intonaco nel solaio di alcuni ambienti che denotano la probabile ossidazione dei ferri dell'armatura dei travetti, in seguito ad infiltrazioni dal lastrico solare, e per la presenza di condensa.

La mancanza del certificato di agibilità non consente di conoscere la certificazione degli impianti.

Il fabbricato pertinenziale, allo stato grezzo, è privo di impianti.

1.7 Ambienti stato dei luoghi

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso	11,4
Letto	13,4
Salone	29,6
Ripostiglio	9,1
Disimpegno	7,0
Bagno	12,1
Letto	19,3
Cucina/pranzo	31,9
Deposito	2,8
Locale deposito/box auto	51,7

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Veranda	8,0
Veranda	10,4
Superficie catastale lotto	793

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	133,8
Scoperta	18,4
Lorda abitazione	161,5
Lorda locale deposito/box	58,3
Superficie catastale lotto	793

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'immobile confina, nell'insieme, con via Taranto, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

La costruzione dell'immobile è avvenuta senza alcun provvedimento autorizzativo ma per esso è stato rilasciato, dalle autorità competenti del Comune di Pulsano, la concessione in sanatoria n. 32, in data 25/03/2003 (Allegato H). Il locale pertinenziale è stato edificato in forza dell'autorizzazione rilasciata in data 28/01/1997 (Allegato H).

1.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 13/09/2019, 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>
Foglio 8 Particella 14 – ***						
proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Amleto Elia	15 novembre 1983	7 dicembre 1983	20555

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>
Foglio 8 Particella 14 – ***						
dal 13/09/2019 al 7/12/1983	***	Atto di donazione	Notaio Amleto Elia	15 novem- bre 1983	7 dicem- bre 1983	20555

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 occupato dal debitore.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

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

Atto unilaterale d'obbligo del 29/01/1997 (non trascritto – Allegato K), come riportato nell'autorizzazione alla costruzione del locale box (Allegato H).

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

/.

1.15.1.4 Servitù di passaggio

Nell'atto di provenienza (Allegato I) è riportato che il terreno donato "è gravato di servitù di passaggio a piedi e con veicoli a vantaggio del restante terreno dei donanti; servitù da esercitarsi attraverso una strada, dalla larghezza costante di 3 m che, il donatario dovrà lasciare lungo l'intero lato ovest del terreno donatogli".

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>
5041	9/06/2006	Ipoteca volontaria	Banca Intesa S.p.A.

1.15.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
21668	4/12/2019	Pignoramento immobiliare	Banca 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.*

Lo stato dei luoghi dell'abitazione in villino è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio riportato nel par. 1.10 (Allegato H), ma le difformità presenti (diverso utilizzo di superficie non residenziale, con diversa distribuzione interna nella veranda a sud, variazione di prospetto ed ampliamento volumetrico della cucina entro le tolleranze) sono regolarizzabili in base alle attuali norme urbanistiche.

In fase di determinazione del prezzo stimato si terrà conto dell'esborso necessario per regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie riscontrate.

Il locale pertinenziale, destinato a parcheggio coperto, asservito all'abitazione, realizzato con dimensioni maggiori rispetto a quelle autorizzate, è tuttora allo stato grezzo, privo di infissi e di impianti e, in base ad un rilievo topografico effettuato (Allegato L), sembra ricadere, seppur marginalmente, nella particella confinante, non di proprietà del debitore.

Inoltre, tra la documentazione urbanistica riscontrata, non è stata individuata la comunicazione di fine lavori, nel rispetto della data di ultimazione lavori indicata nell'autorizzazione edilizia. Per i motivi suddetti, ai fini della stima, si ipotizzerà, cautelativamente, la demolizione del locale box, sottraendo l'esborso necessario, comprensivo di smaltimento dei rifiuti e conferimento a discarica, oltre le spese tecniche, dal valore stimato dell'intero lotto di vendita.

1.15.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

La planimetria catastale (Allegato J) è difforme rispetto allo stato dei luoghi attuale e dovrà essere aggiornata. In fase di determinazione del prezzo stimato si terrà conto dell'esborso necessario per regolarizzare le difformità catastali riscontrate.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.*

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.

1.17 Documentazione allegata/verificata

<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	---	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 di Pulsano, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del mancato allaccio alla fognatura comunale, dell'assenza dell'agibilità, della presenza della servitù di passaggio, della necessità di un probabile riconfinamento a sud, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 700,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'abitazione e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (verande, ragguagliata al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota e area scoperta di pertinenza -, ragguagliata al 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'abitazione e al 2% oltre tale quota) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:
 $V_{\text{immobile}} = [161,5 + (15,0 \times 0,30 + 3,4 \times 0,1) + [(793 - 161,5 - 18,4) \times 0,1] \text{ mq} \times 700,00$
 $\text{€/mq} = 230,65 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 161.455,00$

1.23 Adegua menti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 16.145,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 5.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti (demolizione volumi abusivi - stima)	€ 10.000,00
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
Spese condominiali insolute:	€ 0,00

1.24 Prezzo stimato

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

$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 161.455,00 - \text{€ } (16.145,50 + 5.000,00 + 10.000,00) = \text{€ } 130.309,50$ che si arrotonda a € **130.000,00**.

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà dell'abitazione in villino in Pulsano, alla via Taranto n. 151, posta al piano terra, composta di sei vani e mezzo catastali, con annesso giardino pertinenziale, identificata in catasto fabbricati al foglio 8 particella 14, con superficie commerciale di circa 230 mq, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 14, categoria A/7, classe 2, vani 6,5, R.C. € 654,61.

L'immobile confina, nell'insieme, con via Taranto, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa salvo altri.

L'immobile in oggetto, privo del certificato di agibilità, rispetto alla concessione in sanatoria n. 32, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pulsano, in data 25/03/2003, presenta difformità regolarizzabili, con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile. È accessione, dell'area pertinenziale all'abitazione, un fabbricato, ad un piano fuori terra, ad uso deposito/autorimessa, dalla superficie lorda di circa 58 mq, allo stato grezzo, privo di infissi e di impianti, non censito in catasto fabbricati, che, ai fini della stima, si è supposto di demolire, con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'area pertinenziale dell'abitazione è gravata da servitù di passaggio a piedi e con veicoli, lungo il lato ovest della particella, per una larghezza di tre metri, a vantaggio della particella confinante a sud, non oggetto di pignoramento.

L'immobile è occupato dal debitore.

Prezzo a base d'asta: € 130.000,00

In fede,

ASTE
GIUDIZIARIE

Dott. Ing. Paolo Carella

ASTE
GIUDIZIARIE

Taranto, 2 dicembre 2024

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Estratto per riassunto di atto di matrimonio*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visure catastali ed estratto di mappa*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Planimetria catastale*
- Allegato K** – *Lotto 1 – Elenco formalità debitore*
- Allegato L** – *Lotto 1 – Rilievo topografico lotto*
- Allegato M** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato N** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato O** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato P** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato Q** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*