

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

RELAZIONE DI CONSULENZA

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 131/2024
PROMOSSO DA**

**“BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARZANO DI SAN
GIUSEPPE”**

CONTRO

“*”**

Il C.T.U.

dott. ing. Paolo Carella

Sommario

0.	INTRODUZIONE	4
0.1	QUESITI.....	4
0.2	VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE.....	8
0.3	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	8
0.4	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	9
0.5	OPERAZIONI PERITALI.....	9
0.6	SOPRALLUOGHI.....	9
0.7	REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1.	LOTTO N. 1.....	11
1.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	11
1.2	CARATTERISTICHE ZONA	11
1.3	FABBRICATO.....	11
1.4	UNITÀ IMMOBILIARE	11
1.5	MATERIALI E IMPIANTI	11
1.6	STATO MANUTENTIVO	11
1.7	AMBIENTI	11
1.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	12
1.9	CONFINI.....	12
1.10	PRATICA EDILIZIA.....	12
1.11	AGIBILITÀ.....	12
1.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	12
1.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	12
1.14	STATO DI POSSESSO	13
1.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
1.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>13</i>
1.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	<i>13</i>
1.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....</i>	<i>14</i>
1.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
1.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	14
1.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	15
1.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE	15
1.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	15
1.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	<i>15</i>
1.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	<i>15</i>
1.21	CONCLUSIONI	15
1.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	15
1.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	15
1.24	PREZZO STIMATO.....	16
2.	LOTTO N. 2.....	17
2.1	DESCRIZIONE SINTETICA.....	17
2.2	CARATTERISTICHE ZONA	17
2.3	FABBRICATO.....	17
2.4	UNITÀ IMMOBILIARE	17
2.5	MATERIALI E IMPIANTI	17
2.6	STATO MANUTENTIVO	17
2.7	AMBIENTI	18
2.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	18
2.9	CONFINI.....	18
2.10	PRATICA EDILIZIA.....	18
2.11	AGIBILITÀ.....	18
2.12	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	18

2.13	PROVENIENZE VENTENNALI.....	19
2.14	STATO DI POSSESSO	19
2.15	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	19
2.15.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	19
2.15.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....</i>	20
2.15.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....</i>	20
2.16	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.	21
2.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	21
2.18	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	21
2.19	DIVISIBILITÀ DEL BENE	21
2.20	ULTERIORI ACCERTAMENTI	21
2.20.1	<i>Regime di edilizia residenziale pubblica</i>	21
2.20.2	<i>Espropriazione per pubblica utilità.....</i>	21
2.21	CONCLUSIONI	21
2.22	METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	21
2.23	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	22
2.24	PREZZO STIMATO.....	22
3.	DESCRIZIONI SINTETICHE	23
3.1	LOTTO N. 1	23
3.2	LOTTO N. 2	23
	INDICE ALLEGATI.....	25



0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 28/09/2024

Con provvedimento del 16/09/2024, 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti 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 IPOCATATALE

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

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

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

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Grottaglie		
131/2024	1	Appartamento in Grottaglie (TA) alla via Edmondo De Amicis n. 21, piano T, composto di due vani catastali, distinto al catasto fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 88 particella 704 sub.1, vani 2, cat. A/6, classe 2, superficie totale 57 mq, R.C. 37,18.
131/2024	1	Fabbricato ad uso abitativo in Grottaglie (TA) alla via Umberto I nn. 53-55, composto di piano terra, primo e secondo piano, per complessivi 4,5 vani catastali, distinto al catasto fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 88 particella 1147 sub.1, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 112 mq, R.C. 232,41.

Catasto fabbricati - Dati originali							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Grottaglie							
1	88	741	1	A/6	2	2 vani	€ 37,18
1	88	1147	1	A/4	3	4,5 vani	€ 232,41
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Grottaglie								
1	88	741	1	A/6	2	2 vani	€ 37,18	
1	88	1147	1	A/4	3	4,5 vani	€ 232,41	
In ditta: ***, proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

N.a.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui beni pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che il debitore (visura camerale – Allegato C –)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il custode del compendio pignorato, avv. Vita Santoro, previa comunicazione a mezzo raccomandata e via PEC (Allegato A) alla società debitrice, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 5/11/2024 alle ore 10:00. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, avv. Vita Santoro, si è recato presso gli immobili pignorati a Grottaglie, attendendo invano la società debitrice che ha disatteso l'appuntamento. Successivamente, le operazioni sono state concordate per il giorno 30/11/2025 alle ore 12.30. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, avv. Vita Santoro, si è recato presso gli immobili pignorati a Grottaglie, dove, ricevuto dalla società debitrice costituita, ha potuto effettuare le operazioni di sopralluogo. Dei sopralluoghi si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Grottaglie		
131/2024	1	Piena proprietà dell'immobile, porzione del fabbricato, ubicato a Grottaglie alla via De Amicis n. 21, e precisamente quello posto al piano terra con accesso diretto dalla strada, identificato in catasto fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 88 particella 741 sub.1, con destinazione catastale A/6 "abitazione di tipo rurale".
	2	Piena proprietà del fabbricato, composto da tre piani fuori terra, ubicato a Grottaglie alla via Umberto I n. 53 e 55, identificato in catasto fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 88 particella 1147 sub.1, con destinazione catastale A/4 "abitazione popolare".

Catasto fabbricati - 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>
<i>Comune di Grottaglie</i>							
1	88	741	1	A/6	2	2 vani	€ 37,18
2	88	1147	1	A/4	3	4,5 vani	€ 232,41
In ditta: ***, proprietà per 1/1							



1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'immobile, porzione del fabbricato, ubicato a Grottaglie alla via De Amicis n. 21, e precisamente quello posto al piano terra con accesso diretto dalla strada, identificato in catasto fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 88 particella 741 sub.1, con destinazione catastale A/6 "abitazione di tipo rurale" (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Grottaglie, nel centro storico.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di piano terra ed un piano superiore adibiti a residenze. L'edificio, di antica costruzione, è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e solai veloidici.

1.4 Unità immobiliare

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

L'alloggio oggetto di stima occupa il piano terra del fabbricato con accesso diretto dalla strada; occupa una superficie lorda di circa 57 mq ed una superficie utile complessiva di circa 44 mq e si compone di un vano principale, di un vano sottoscala e due vani secondari realizzati nella parte posteriore del locale, sotto ad un soppalco dalla superficie di circa 19 mq. La copertura a volta ha altezza massima di circa 5,15 m. Il soppalco ha altezza utile di 2,16 m.

1.5 Materiali e impianti

L'alloggio è allo stato rustico, privo di ogni finitura ed impianto. Sono presenti solo gli infissi esterni e la porta di ingresso a protezione dell'immobile.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile è allo stato rustico, in fase di ristrutturazione.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Vano principale	23,7
Vano sottoscala	2,0
Vani secondari	17,9
Soppalco	19,4

Ambiente scoperto	Superficie (mq)
/	/

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area (mq)
Coperta	43,5
Scoperta	/
Lorda	56,5

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 De Amicis, con proprietà ***, con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Per l'immobile, di antica costruzione, non sono state riscontrate presso il Comune di Grottaglie pratiche edilizie (Allegato G).

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 24/04/2024, 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 88 part. 704 sub. 1 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	28 marzo 2007	11 aprile 2007	7559
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultravventennale oppure in base a titolo infravventennale 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 88 part. 704 sub. 1 – ***						
dal 24/04/2024 al 11/04/2007	***	Atto di com- pravendita	Notaio Luciana Chirizzi	28 marzo 2007	11 aprile 2007	7559
dal 11/04/2007 al 28/05/1980	***	Atto di dona- zione	Notaio Salvatore De Stefano	12 marzo 1980	28 maggio 1980	8188

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 disabitato ma nella disponibilità della società debitrice.

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

/.

1.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al co-niuge esecutato

/.

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

1.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4177	19/12/2022	Ipoteca volontaria	Banca di credito cooperativo di San Giuseppe soc.coop.

1.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
---------------	------------	-------------	-----------------

8285	24/04/2024	Pignoramento immobiliare	Banca di credito cooperativo di San Giuseppe soc.coop.
------	------------	--------------------------	--

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (Allegato G) è emerso che per l'immobile non vi è alcuna pratica edilizia archiviata, in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1942, data della prima legge urbanistica (1150 del 1942), come si evince dalla planimetria catastale che riporta la data 8/02/1940, in assenza di normativa urbanistica. Si conclude pertanto che per l'immobile, pur legittimo, non vi è una pratica edilizia di riferimento. Rispetto alla suddetta planimetria catastale, l'immobile presenta una diversa distribuzione interna sanabile con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

1.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Rispetto allo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale vigente (Allegato I) presenta, rispetto allo stato dei luoghi, difformità sanabili con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*¹: vedi nota a piè pagina
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*¹: vedi nota a piè pagina.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia*¹: vedi nota a piè pagina.

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>
Si	Si	Si	---	---	---	---

¹ Da informazioni assunte durante le operazioni peritali, è emerso che il locale non faccia parte di un condominio. Cautelativamente nel par. 1.23, ai fini della stima, si considererà comunque la presenza di spese condominiali insolute

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>
Si	---	Si	---	Si	---	---

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 Grottaglie, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 270,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla superficie lorda - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$V_{\text{immobile}} = 56,5 \text{ mq} \times 270,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.255,00.$

1.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed

eventuali spese condominiali insolute: € 1.525,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima): € 2.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00

1.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

P_{stimato} = € 15.255,00 – € (1.525,50 + 2.000,00) = € 11.729,50 che si arrotonda a € 12.000,00.



2. LOTTO N. 2

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del fabbricato, composto da tre piani fuori terra, ubicato a Grottaglie alla via Umberto I n. 53 e 55, identificato in catasto fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 88 particella 1147 sub.1, con destinazione catastale A/4 “abitazione popolare” (Allegato J).

2.2 Caratteristiche zona

L’immobile oggetto di pignoramento è situato a Grottaglie, nel centro storico.

2.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l’immobile in descrizione si compone di un piano terra e due piani superiori. L’edificio è realizzato con strutture portanti costituite da muri in conci di tufo e copertura veloidica al piano terra ed al primo piano e realizzati con putrelle d’acciaio e tavelle di laterizio al secondo piano.

2.4 Unità immobiliare

Nella planimetria catastale allegata (Allegato K) è indicata la distribuzione degli ambienti. Il piano terra è diviso in due ambienti, oltre ad un WC, ed occupa una superficie lorda di circa 46 mq ed utile di circa 28 mq. I due piani superiori sono composti ciascuno da un unico vano dalle rispettive superfici lorda di circa 47 mq e 49 mq e utile di circa 29 mq e 33 mq. Il primo piano si completa all’esterno con un balconcino dalla superficie di circa 1 mq.

2.5 Materiali e impianti

L’alloggio è allo stato rustico, privo di ogni finitura, a meno del rivestimento di piastrelle in ceramica nel WC, ed impianto. Sono presenti solo gli infissi esterni e le porte di ingresso a protezione dell’immobile.

2.6 Stato manutentivo

L’immobile è in stato di conservazione scadente, allo stato rustico. Appare in fase di ristrutturazione ed abbandonato da anni. Al primo piano, la volta di copertura è interessata da alcuni fenomeni fessurativi come anche le pareti al secondo piano che necessitano di approfondimenti tecnici per possibili interventi di consolidamento statico. Si rileva inoltre che il fabbricato oggetto di pignoramento è collegato con un “puntellamento” al fabbricato

di via Umberto I n. 71, non oggetto di pignoramento. In base ad una dichiarazione del 2015 (Allegato L), oggetto delle opere di presidio statico risulta essere il fabbricato di via Umberto I n. 71.

2.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Vano (PT)	15,6
Vano (PT)	10,5
WC (PT)	1,6
Vano (P1)	28,5
Vano (P2)	33,3
Vano scale (proiezione PT)	14,0
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone (P1)	0,6
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	89,5
Scoperta	0,6
Catastale	112

2.8 Immagini fotografiche

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

2.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con via Umberto I, con Il vicolo, con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

2.10 Pratica edilizia

Per l'immobile, di antica costruzione, non sono state riscontrate presso il Comune di Grottaglie pratiche edilizie (Allegato M).

2.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

2.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 24/04/2024, 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 88 part. 1147 sub. 1 – ***						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	6 marzo 2009	10 marzo 2009	3802
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato N.						

2.13 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 88 part. 1147 sub. 1 – ***						
dal 26/04/2024 al 10/03/2009	***	Atto di compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	6 marzo 2009	10 marzo 2009	3802
dal 7/12/2004 al 3/12/1999	***	Accettazione di eredità ²	Notaio Luciana Chirizzi	6 marzo 2009	10 marzo 2009	3801

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

2.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato disabitato ma nella disponibilità della società debitrice.

2.15 Vincoli ed oneri giuridici

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

2.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

2.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

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

² denuncia di successione apertasi il 03.12.1999 den.30 vol. 107

/.

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

2.15.2.1 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4177	19/12/2022	Ipoteca volontaria	Banca di credito cooperativo di San Giuseppe soc.coop.

2.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8285	24/04/2024	Pignoramento immobiliare	Banca di credito cooperativo di San Giuseppe soc.coop.

2.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (Allegato M) é emerso che per il fabbricato non vi è alcuna pratica edilizia archiviata. È stata riscontrata, inoltre, la planimetria catastale storica del solo piano terra (Allegato O) riportante la data 4/02/1940, il che attesta che il piano terra è legittimo in quanto realizzato in epoca antecedente al 1942, data della prima legge urbanistica (1150 del 1942). In fase di sopralluogo è emerso che il piano terra ed il primo piano hanno le stesse caratteristiche costruttive, entrambi con copertura veloidica, mentre il secondo piano presenta caratteristiche costruttive "meno antiche". Tale considerazione, unita al fatto che nella planimetria catastale del piano terra è disegnata una rampa di scala che, presumibilmente, conduceva al primo piano, consente di far ipotizzare legittimo anche il primo piano, sebbene non si conosca la originaria consistenza, mentre tale affermazione non può essere fatta per il secondo piano, in assenza di una evidenza oggettiva della data di costruzione. In fase di valutazione si terrà conto dell'esborso stimato necessario per lo smontaggio controllato del secondo piano, operazione non semplice all'interno di un centro storico in quanto in fase di smontaggio occorrerà valutare opere di consolidamento per i fabbricati adiacenti.

2.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Rispetto allo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale vigente (Allegato K), non presenta difformità sostanziali. Dovrà essere modificata dopo aver eliminato le difformità

urbanistiche riscontrate.

2.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* n.a.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* n.a.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* n.a.

2.17 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>
Si	Si	Si	---	---	---	---

2.18 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>
Si	---	Si	---	Si	---	---

2.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

2.20 Ulteriori accertamenti

2.20.1 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.

2.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

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

2.21 Conclusioni

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

2.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Grottaglie, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato

dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 240,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

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

$$V_{\text{immobile}} = (78,8 + 0,3 \times 0,6) \text{ mq} \times 240,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.955,20.$$

2.23 Adeguaamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.895,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale:	€ 3.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti ("smontaggio controllato" del secondo piano con valutazione di opere di consolidamento - stima):	€ 30.000,00
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

2.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 18.955,20 - \text{€ } (1.895,52 + 3.000,00) = \text{€ } 14.059,68 \text{ che si arrotonda a € } 14.000,00.$$

Bisogna, tuttavia, considerare che resta a carico dell'acquirente l'esborso necessario per lo "smontaggio controllato" della porzione di fabbricato illegittima pari a circa € 30.000,00

3. DESCRIZIONI SINTETICHE

3.1 Lotto n. 1

Piena proprietà dell'immobile, porzione del fabbricato, ubicato a Grottaglie alla via De Amicis n. 21, e precisamente quello posto al piano terra con accesso diretto dalla strada, identificato in catasto fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 88 particella 741 sub.1, con destinazione catastale A/6 "abitazione di tipo rurale", con superficie commerciale di circa 57 mq.

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

L'immobile in oggetto allo stato rustico, privo di ogni finitura ed impianto, privo della dichiarazione di abitabilità, presenta difformità rispetto alla planimetria catastale vigente compilata in data 08/04/1940, regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaglie non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia.

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato disabitato ma nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 12.000,00

3.2 Lotto n. 2

Piena proprietà del fabbricato, composto da tre piani fuori terra, ubicato a Grottaglie alla via Umberto I n. 53 e 55, identificato in catasto fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 88 particella 1147 sub.1, con destinazione catastale A/4 "abitazione popolare", con superficie catastale di 112 mq.

L'immobile confina, nell'insieme, con via Umberto I, con Il vicolo. con proprietà ***, o aventi causa, salvo altri.

Il fabbricato in oggetto allo stato rustico, privo quasi completamente di ogni finitura ed impianto, privo della dichiarazione di abitabilità, presenta difformità rispetto alla planimetria catastale vigente compilata in data 04/02/1940, che dovranno essere eliminate con lo "smontaggio controllato" della porzione di fabbricato supposta illegittima. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaglie non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia.

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato disabitato ma nella disponibilità della società debitrice.

Prezzo stimato: € 14.000,00

Bisogna, tuttavia, considerare che resta a carico dell'acquirente l'esborso necessario per lo "smontaggio controllato" della porzione di fabbricato illegittima pari a circa € 30.000,00.

In fede,

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 19 novembre 2025



Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Visura camerale*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visura catastale*
- Allegato E** – *Lotti 1 e 2 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Nota del Comune di Grottaglie*
- Allegato H** – *Lotto 1– Atto di provenienza*
- Allegato I** – *Lotto 1– Planimetria catastale*
- Allegato J** – *Lotto 2 – Visura catastale*
- Allegato K** – *Lotto 2 – Planimetria catastale*
- Allegato L** – *Lotto 2 – Nota inviata al Comune di Grottaglie*
- Allegato M** – *Lotto 2– Nota del Comune di Grottaglie*
- Allegato N** – *Lotto 2– Atto di provenienza*
- Allegato O** – *Lotto 2– Planimetria catastale storica*
- Allegato P** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato Q** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato R** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato S** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato T** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*