



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Giudice Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

Procedimento: R.G.E. 150/2024



Esperto Stimatore: Arch. Pasquale TOMAI

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto



PROCEDURA PROMOSSA DA:
XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX

contro



DEBITORE:
XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + XXXXX XXXXXXXX

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



FASCICOLO ALLEGATI N. 6

QUESITO n.14
Versione Privacy

- Allegato 14.1: Relazione di stima versione privacy



Taranto, li 6 luglio 2024

Esperto Stimatore incaricato: Arch. Pasquale TOMAI



Sommarario

1. PREMESSA.....	4
2. SOPRALLUOGO.....	4
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	5
Quesito 1.....	5
Quesito 2.....	6
Quesito 3.....	6
Quesito 4.....	7
Quesito 5.....	9
Quesito 6.....	11
Quesito 7.....	12
Quesito 8.....	14
Quesito 9.....	14
Quesito 10.....	15
Quesito 11.....	17
Quesito 12.....	25
Quesito 13.....	25
Quesito 14.....	26
Quesito 15.....	26
4. ALLEGATI: Alla presente perizia, sono allegati i seguenti documenti, raggruppati in fascicoli:	

FASCICOLO ALLEGATI N. 1**ALLEGATI alla Premessa e Sopralluogo****Sopralluogo**

- Allegato VS: Verbale Sopralluogo

ALLEGATI ai Quesiti nn. 1 – 2 - 3**Controllo Completezza Documentazione**

- Allegato 1.1: Smart Checklist dei principali controlli della documentazione
- Allegato 1.2: Atto Donazione accettata

Agenzia del Territorio

- Allegato 2.1: Visura Catastale Storica

Dati Anagrafici e Stato Civile

- Allegato 3.1: Certificato contestuale [REDACTED]
- Allegato 3.2: Certificato contestuale [REDACTED]
- Allegato 3.3: Certificato contestuale [REDACTED]
- Allegato 3.4: Certificato contestuale [REDACTED]

FASCICOLO ALLEGATI N. 2**ALLEGATI al Quesito n. 4****Documentazione fotografica**

- Allegato 4.1:
 - Ortofoto 1: Ubicazione
 - Documentazione fotografica
 - Individuazione dei punti di focale

FASCICOLO ALLEGATI N. 3**ALLEGATI al Quesito n. 4****Caratteristiche del bene**

- Allegato 4.2: Rilievo Stato di fatto

Identificazione catastale

- Allegato 2.1: Visura Catastale Storica (allegato nel fascicolo n.1)
- Allegato 4.3: Stralcio foglio catastale
- Allegato 4.4: Planimetria catastale

Millesimi parti comuni

- Allegato 4.5: Nota Amministratore di Condominio

ALLEGATI al Quesito n. 5**Regolarità Edilizia-Urbanistica**

- Allegato 5.1: Licenza di Costruzione Edilizia più stralcio grafici
- Allegato 5.2: Autorizzazione di Abitabilità
- Allegato 5.3: Difformità

FASCICOLO ALLEGATI N. 4**ALLEGATI al Quesito n. 7****Atti di provenienza**

- Allegato 1.2: Donazione Accettata (all. nel fascicolo 1)
- Allegato 7.1: Compravendita [REDACTED]
- Allegato 7.2: Sentenza Divorzio con trasferimento di beni
- Allegato 7.3: Compravendita M. [REDACTED]
- Allegato 7.4: Trascrizione Donazione Accettata [REDACTED]
- Allegato 7.5: Trascrizione Compravendita C.D. da [REDACTED]
- Allegato 7.6: Trascrizione Sentenza Divorzio con trasferimento di beni

ALLEGATI al Quesito n. 10**Occupazione dell'immobile**

- Allegato 10.1: Certificato cumulativo [REDACTED]

Formalità pregiudizievoli

- Allegato 10.2: Trascrizione Atto Pignoramento
- Allegato 10.3: Iscrizione Ipoteca volontaria

Oneri di natura condominiale

- Allegato 10.4: art. 10- Regolamento Condominio
- Allegato 10.5: All. "B" Regolamento Condominio

FASCICOLO ALLEGATI N. 5**ALLEGATO al Quesito n. 13****Bando di Vendita**

- Allegato 13.1: Schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare

FASCICOLO ALLEGATI N. 6**ALLEGATO al Quesito n. 14****Versione Privacy**

- Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

Nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. **150/2024** presso il Tribunale di Taranto – Sezione Esecuzioni Immobiliari, in data 7/06/24, il G.E. Dott. **Andrea Paiano** ha nominato quale **Esperto Stimatore** il sottoscritto **Arch. Pasquale TOMAI** (c.f. TMOPQL59D18H090G) con studio in Pulsano (TA) 74026 alla Via Chiesa n. 16, cell. 347 6834155 e-mail tomai.architetto@libero.it, pec pasquale.tomai@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Taranto col n. 221 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Taranto col n. 981 dal 2/07/1986.

In pari data, il G.E. ha provveduto a nominare quale custode del compendio pignorato, in sostituzione dell'esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto.

Lo scrivente, in data 10/06/2024 ha trasmesso con modalità telematiche, l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale.

In particolare, trattasi della procedura esecutiva avviata dalla Società XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Bologna, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, numero di iscrizione nel registro delle imprese di Bologna e codice fiscale XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX, contro XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a [REDACTED] (TA) il XXXXX XXX, e per essa XXXXX XXXXXXXXXXXX(XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Bari il XXXXX XXXX residente in XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(BA) alla XXXXX XXXXXXXX n. 11 e XXXXX XXXXXXXXXXXX(XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Taranto (TA) il XXXXX XXXX residente in Taranto al XXXXX XXXXXXXXXXXX, [REDACTED] e XXXXX XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Taranto (TA) il XXXXX XXX residente in [REDACTED] proprietarie, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, del seguente immobile sottoposto ad esecuzione, che risulta così censito:

NCEU- Comune di San Giorgio Jonico (TA):

1. Foglio 13 Particella 549 Subalterno 144

Categoria A/3 - Abitazione di tipo economico- Classe 4, Consistenza 7 vani

Rendita: Euro 668,81

Indirizzo: Via G. Donizetti n. 12, Piano 2

Dati di superficie: Totale: 151 m² (totale escluse aree scoperte: 143 m²)

2. SOPRALLUOGO

Premesso che, previo accordo con il nominato custode Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, è stata fatta la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, per le ore 16:00 del giorno 27/06/2024, con le seguenti modalità: la parte esecutata XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, essendo minore, la comunicazione è stata inviata ad entrambi i genitori esercenti la potestà: per essa XXXXX XXXXXXXXXXXX con raccomandata postale A.R. del 14/06/2024 n. 15469887227-5 e XXXXX XXXXXXXXXXXX con raccomandata postale A.R. del

14/06/2024 n. 15469887226-5, e che alla data del 1/07/2024, entrambe non risultano ancora ritirate; XXXXX XXXXXXXXXX con raccomandata postale A.R. del 14/06/2024 n. 15469887243-5 consegnata il 17/06/2024 mentre la parte proponente è stata invitata con email pec. del 15/06/2024 tramite l'Avv. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

In tale circostanza, l'accesso agli immobili è stato reso possibile dalla presenza della esecutata XXXXX XXXXXXXXXX e per la minore, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX esercente la potestà genitoriale, che hanno presenziato alle operazioni peritali, consentendo i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Il Verbale di sopralluogo è riportato nell'Allegato VS.

I rilievi eseguiti sono riportati nel corpo della perizia.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si illustrano le risposte ai singoli quesiti riportati nella disposizione d'incarico del 7/06/2024:

QUESITO n. 1

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 c. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inadeguati.

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.

Risposta al quesito n. 1

La verifica della completezza della documentazione è stata effettuata e riportata in modo puntuale nel modello "SMART CHECK LIST dei principali controlli della documentazione", predisposto dal CSM con le Linee Guida sulle "Buone prassi nel settore delle Esecuzioni Immobiliari", ai fini del controllo preliminare completo e approfondito sull'esistenza della necessaria documentazione da depositare ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. e sul rispetto dei termini di cui agli artt. 497 e 557 c.p.c. (Allegato 1.1).

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva** del 29/05/2024, redatta dal notaio Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Palermo (PA), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Nella stessa si rileva che il bene risale ad atto di acquisto derivativo, pervenuto e trascritto a favore degli esecutati nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, come segue:

1. Immobile allibrato dal NCEU del Comune di San Giorgio Jonico (TA): Foglio 13 Particella 549 Subalterno 144, Categoria A/3 - Abitazione di tipo economico- Classe 4, Consistenza 7 vani
Rendita: Euro 668,81, Indirizzo: Via G. Donizetti n. 12, Piano 2, Dati di superficie: Totale: 151 m² (totale escluse aree scoperte: 143 m²)
- l'immobile è pervenuto alle esecutate XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a Castellaneta (TA) il XXXXX XXX residente in Taranto (TA) alla XXXXX XXn. 51 scala C int. 14, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, e XXXXX XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXX XXXXXXXXXXXX) nata a Taranto (TA) il XXXXX XXX residente in Taranto alla XXXXX XXn. 51 scala C int. 14 per i diritti pari a ½ di piena proprietà, in virtù del seguente titolo:
 - ✓ Atto di Donazione accettata del [REDACTED] per notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede di Putignano (BA), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data [REDACTED] al numero di R. [REDACTED] e numero di R.P. [REDACTED] da XXXXX XXXXXXXXXXXX (XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Bari il XXXXX XXXX residente in XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (BA) alla XXXXX XXXXXXXXn. 11 (Allegato 1.2);

QUESITO n. 2

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.

Risposta al quesito n. 2

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, riportando i dati catastali storici e all'attualità dell'immobile pignorato, con le seguenti precisazioni, rilevabili dalla visura catastale storica (Allegato 2.1): L'immobile riportato nel NCEU del Comune di San Giorgio Jonico (TA) nel fg 13 con la plla 549 subalterno 144, deriva dall'immobile individuato con la plla 1012 sub 15 in base alla variazione del 21/04/2016 pratica n. TA0043816 in atti dal 21/04/2016 bonifica identificativo catastale (n.20242.1/2016)-annotazioni: costituita dalla soppressione della particella 1012 sub 15 per allineamento mappe. L'immobile riportato dal NCEU del Comune di San Giorgio Jonico (TA) nel fg 13 con la plla 1012 subalterno 15, deriva dall'immobile individuato con la plla 1003 sub 15 in base alla nota di variazione identificativi per allineamento mappe del 25/11/2008 pratica n. ●A0234876 in atti dal 25/11/2008 (n. 32376.1/2008) -annotazioni: costituita dalla soppressione della particella 1003 sub 15 per allineamento mappe.

QUESITO n. 3

Esperto Stimatore incaricato: Arch. Pasquale TOMAI 6

L'esperto 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.**

Risposta al quesito n. 3

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati.

Sono state acquisite le seguenti certificazioni:

- Il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia di XXXXX XXXXXXXXX, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto in data 13/06/24; (Allegato 3.1)
- Il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia di XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto (TA) in data 21/06/24. (Allegato 3.2)

Per la minore, anche di entrambi i genitori esercenti la potestà genitoriale:

- Il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX-città metropolitana di [REDACTED] (Allegato 3.3)
- Il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia di XXXXXXXXXXX XXXXXXX, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto (TA) in data 13/06/24; (Allegato 3.4);

Dai Certificati, risultano:

XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a [REDACTED] il XXXXX XXX, residente in Taranto (TA) alla XXXXX XXn. 51 - [REDACTED], iscritta nella famiglia anagrafica con XXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Taranto (TA) il XXXXX XXXresidente in Taranto alla XXXXX XXn. 51 scala [REDACTED]

Per la minore i genitori esercenti la potestà genitoriale: XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX(XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Bari il XXXXX XXXXresidente in XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX(BA) alla XXXXX XXXXXXXXn. 11, [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX; e XXXXX XXXXXXXXX(XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Taranto (TA) [REDACTED] residente in Taranto al XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, Stato Civile Libero e Stato di Famiglia a sé.

QUESITO n. 4

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.);

Risposta al quesito n. 4

Esperto Stimatore incaricato: Arch. Pasquale TOMAI 7

Premesso che il bene pignorato, è localizzato nel Comune di San Giorgio Jonico (TA), ed è intestato:

- A. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a Castellaneta (TA) il XXXXX XXX per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà;
- B. XXXXX XXXXXXXXXX (c.f. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Taranto (TA) il XXXXX XXX per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà;
- Immobile NCEU – Comune di San Giorgio Jonico (TA): fg 13 plla 549 sub 144, categoria A/3 -Abitazione di tipo economico-, consistenza 7 vani, Via G. Donizetti n. 12, piano 2, superficie 151 mq Totale escluse le aree scoperte: 143 mq, R.C. € 668,81;

Le caratteristiche del bene pignorato sono rilevate e illustrate, in modo particolare, con la documentazione fotografica, e relativi Punti di Focale, nell'Allegati 4.1.

Descrizione del bene

L'appartamento posto al secondo piano, facente parte del fabbricato sito nel Comune di San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti civico 12, composto da sette vani ed accessori, con ingresso dalla porta a sinistra sul pianerottolo di arrivo, confinante a est ed ovest con cortile, a nord con vano scala e proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

La finitura esterna è stata realizzata con intonaco al quarzo plastico. Le rifiniture interne sono di tipo tradizionale, con pareti e soffitti intonacati a civile; pavimenti in mattoni di cemento tipo bollettonato; i due bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e arredati con i seguenti sanitari in ceramica: lavandino, vaso, bidet e piatto doccia. Infissi esterni in pvc con vetrocamera e tapparelle in pvc; porte interne in legno. L'appartamento è munito di impianto di climatizzazione con split autonomi, alimentati da energia elettrica, in tutte le stanze tranne i servizi igienici ed il ripostiglio.

L'appartamento è allacciato alle reti pubbliche idrico-fognaria AQP, elettrica Enel e metano.

L'articolazione del bene è illustrata col Rilievo Stato di fatto riportato nell'Allegato 4.2 (rilievo Appartamento), mentre la consistenza è riportata nella seguente tabella;

RILIEVO STATO DI FATTO				
Appartamento (fg 13 plla 549 sub 144) ubicato in San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti n. 12, piano 2°				
Tabella superfici				
Ambiente	Sup. Pav. /	Sup. Fin.	1/ (sp/sf)	altezza m
				3
Ingresso	11,60	0,00	0	
Disimpegno	7,04	0,00	0	
Letto 1	15,83	2,71	1/6	
Letto 2	19,93	2,71	1/7	
Letto 3	18,19	2,71	1/7	
WC 1	7,24	0,60	0	
WC 2	5,73	2,71	1/2	
Cucina	14,62	2,71	1/5	
Soggiorno	23,00	2,71	1/8	
Sup. Utile	123,18			
Superficie Coperta	146,55			

Esperto Stimatore incaricato: Arch. Pasquale TOMAI 8

Volume	483,62
Loggia	4,60
Balcone est	10,26
Balcone ovest	17,62

Stato di Conservazione e manutenzione

Complessivamente lo stato di conservazione è buono.

Confini

L'appartamento confina: a nord con vano scala e la proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri; a est ed ovest si affaccia su area privata, a sud confina con altro edificio;

Identificazione catastale

L'immobile è individuato nell'abitato di espansione degli ultimi cinquanta anni (**Allegato 4.3- Stralcio Catastale**), così allibrato:

- a) Appartamento censito dal NCEU del Comune di San Giorgio Jonico (TA): fg 13 plla 549 sub 144, categoria A/3 -Abitazione di tipo Economico-, consistenza 7 vani, Via G. Donizetti n. 12 piano 2, superficie 151 mq Totale escluse le aree scoperte: 143 mq, R.C. € 668,81 (**Allegato 2.1 Visura Storica – Allegato 4.4 Planimetria Catastale**);

Millesimi di parti comuni

A seguito della richiesta, a mezzo di email pec del 27/06/2024, l'Amministratore del Condominio pro-tempore XXXXXXXXXXXXXXX, con lo stesso mezzo in data 29/06/2024, ha comunicato che: "... quanto segue:

- 1) La quota millesimi di parti comuni relative all'appartamento di proprietà delle sig.re XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, sito al 2° piano del predetto condominio ed identificati al n.c.e.u. al fg. 13, pila 549 subalterno 144, è pari **58,85 ml. ...**" (**Allegato 4.5**).

QUESITO n. 5

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.

Risposta al quesito n. 5

Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

Premesso che la verifica della regolarità urbanistico-edilizia è stata effettuata presso l'Archivio dell'UTC del

Esperto Stimatore incaricato: Arch. Pasquale TOMAI 9

Comune di San Giorgio Jonico (TA) in data 27/06/2024, dalla quale è stato possibile pervenire alla Licenza di Costruzione Edilizia relativa alla Pratica n. 274/73 prot. 11203 del 6/04/1974, con allegati alcuni stralci dei seguenti elaborati: Individuazione nel lotto, Individuazione sulla Pianta piano 1° e 2°, sul prospetto e nella sezione (**Allegato 5.1**).

Che l'appartamento è munito di Autorizzazione di Abitabilità del 31/12/1975, nella quale si attesta la conformità al progetto approvato e la osservanza dell'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie del 27/7/34 n. 1265 oltre alle norme del Regolamento Edilizio Comunale (**Allegato 5.2**).

Dal raffronto tra lo stato di fatto, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria di progetto, con i limiti di quest'ultima per la carenza di quote e di grafica, si sono riscontrate le seguenti difformità (**Allegato 5.3**):

- 1) Riduzione della profondità del ripostiglio, che non corrisponde neanche a come riportato nella planimetria catastale del 1977 (**Allegato 4.4**);
- 2) Modifica interna con muro divisorio, di ripartizione in due parti, dell'ambiente cucina e soggiorno pranzo di progetto e spostamento della porta del salotto.
- 3) Inoltre, sono emerse delle difformità relative alla posizione delle porte-finestre, verosimilmente tutte risalenti alla fase di costruzione, rispetto al progetto approvato: in particolare la finestra del WC1 che è diventata luce, e non avendo il prospetto di progetto di quella facciata (sud), non è verificabile se di progetto o modificata successivamente; le altre, pur non essendo quotate nel progetto, risultano leggermente spostate, e possono essere regolarizzate con la finestra-luce del WC1.

Le modifiche, dei precedenti punti 1) e 2), relative alla diversa distribuzione interna rientrano tra le attività previste dall'art. 3, comma 1, lett. b), del d.p.r. n. 380/01e s.m. e i.; per i quali l'art. 6/bis del T.U.E. al comma 5, prevede: *“5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.”*.

✓ **Pertanto, la sanzione pecuniaria per le modifiche interne è pari a € 1.000,00.**

–La regolarizzazione delle finestre di cui al precedente punto 3), rientra tra gli interventi realizzabili mediante la SCIA prevista dall'art. 22 comma 1 lett. a) del T.U.E.. Essendo stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, e non comportando una violazione penalmente rilevante, non può essere soggetto alla disciplina dell'art. 44 DPR 380/01 nel caso di opere abusive.

✓ **Pertanto, la sanzione pecuniaria per le modifiche di prospetto, prevista dall'art. 37, non apportando oggettivamente alcun aumento del valore venale dell'immobile, può essere limitata alla misura minima di € 516,00.**

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, c. 5 del d.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380, con il seguente costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis c. 1, n. 7 disp. att. c.p.c.):

1	Diritti di segreteria e bolli, per il rilascio della SCIA in Sanatoria =	€ 76,00
2	Sanzione modifiche interne (art. 6/bis DPR 380/01) =	€ 1.000,00
3	Sanzione variazione di prospetto (art. 37 DPR 380/01) =	€ 516,00

4	I costi delle spese tecniche per la richiesta di SCIA in Sanatoria =	€ 1.000,00
	totale	€ 2.592,00

Unificando le procedure, il costo totale per il conseguimento della SCIA in Sanatoria è pari a €2.592,00.

Le condizioni dell'Agibilità

Premesso che l'appartamento pur essendo munito dell'Autorizzazione di Abitabilità, a causa delle difformità da sanare, dovrà essere riacquisita.

Visto l'art. 24 del DPR 380/01, che prevede per l'emissione della **Segnalazione Certificata di Agibilità** "1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata."

Dovendo richiedere la SCIA in Sanatoria, senza opere, per le difformità riscontrate, il termine di 15 giorni per la presentazione della SCA previsto dal 2° c. dell'art. 24 del T.U.E., decorrerà dalla data di definizione della pratica da parte del Comune.

Il comma 3 dell'art. 24 del TUE, prevede che: "La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.".

Dopo la sanatoria delle difformità sarà necessario aggiornare la Planimetria Catastale, che ha un costo di € 600,00 onnicomprensivo.

- ✓ La stima dei costi per l'acquisizione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), esclusi i certificati di carattere condominiale, è la seguente:

Diritti di segreteria (= € 30 + € 5 x 7 vani catastale)	€ 65,00
Costo del tecnico che emette la SCA (architetto, ingegnere, geometra)	
Attestazione, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del TUE: La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato	€ 1.000,00
Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del TUE	
Aggiornamento catastale	€ 600,00
Verifica conformità impianti	€ 200,00
Attestato di prestazione energetica	€ 300,00
Costo Totale	€ 2.165,00

QUESITO n. 6

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziare, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento **non hanno mai identificato l'immobile** e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma **consentono l'individuazione del bene**;
- 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;

Risposta al quesito n. 6

La conformità è stata accertata tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Anche se l'atto di pignoramento non riporta i confini, il bene è comunque individuabile.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli attuali, che consentono l'individuazione del bene.

QUESITO n. 7

Accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la 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).

Risposta al quesito n. 7

Vista la trascrizione dell'Atto di Pignoramento avvenuta in data 28/05/2024.

Visti i titoli di provenienza:

- 1) Atto di DONAZIONE ACCETTATA: in virtù dell'atto per notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede di Putignano (BA) del 16/10/2009, [REDAZIONE] Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto il [REDAZIONE] Al primo punto dell'atto, individua e descrive l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva: “.. 1) XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dona a XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXX XXXXXXXXXXXX che come sopra rappresentate accettano, la piena proprietà del seguente immobile e precisamente: - appartamento sito in San Giorgio Jonico (TA), alla via Donizetti n. 12, posto al secondo piano, con ingresso dalla prima porta a sinistra sul pianerottolo di arrivo, composto di quattro vani ed accessori; confinante con cortile, proprietà Russo Giacomo e vano scala, salvo altri. Riportato in catasto fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13, particella 1012 sub. 15, via Gaetano Donizetti n. 12, zona censuaria 1, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 7, R.C. 668,81. ... 4) La parte donante dichiara che quanto alienato col presente atto le è pervenuto con atto di acquisto del 16 aprile 2009 repertorio 23099/9020 a rogito dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX notaio in Bari [REDAZIONE] /IT, trascritto a Taranto il 27 aprile 2009 ai nn. 10951/6828. ...”; (Allegato 1.2)
- 2) A XXXXX XXXXXXXXXXXXnato a Bari il XXXXX XXXX(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile allibrato dal NCEU del Comune di San Giorgio Jonico (TA) nel fg 13 con la plla 1012 subalterno 15, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXdel [REDAZIONE] 999/9999. l'U.P.P.I. di Taranto in data 27/04/2009 al n. [REDAZIONE] da XXXXX XXXXXXXXXXXXnata a Taranto il 16/03/1971 (XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui alla presente procedura. (Allegato 7.1)
- 3) A XXXXX XXXXXXXXXXXXnata a Taranto il 16/03/1971 (XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con Atto Giudiziario sentenza di divorzio con trasferimento di beni atto del Tribunale di Taranto del 11/12/2007 rep. N. 5099/2007 e trascritto presso gli Uffici di P.I. di Taranto in data 24/01/2008 al n. gen. 2233 e al n. [REDAZIONE] a carico di XXXXX XXXXXXXX nato a Taranto (TA) il 25/12/1964 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, dell'immobile di cui alla presente procedura:” 5):il Signor XXXXXXXX XXXXXXXX corrisponde in unica soluzione,, ... in favore della

Esperto Stimatore incaricato: Arch. Pasquale TOMAI 12

Signora XXXXXX XXXXXXXXXXXX, **la cessione... della quota di proprietà pari ad un mezzo del seguente immobile: appartamento posto al secondo piano superiore, facente parte del fabbricato sito nel Comune di San Giorgio Jonico (TA) alla via Donizetti n. 12, composto di quattro vani ed accessori, con ingresso dalla prima porta a sinistra sul pianerottolo di arrivo, confinante a nord a sud con cortile, ad est con proprietà Russo Giacomo, ad ovest on vano scale, salvo altri. Detto appartamento è riportato, nel NCEU alla partita 2202, foglio 13, plla 1003 sub 15, via Donizetti n. 12, P. 2°, A/3 di 4^ vani 7, R.C.L. 1.295.000. Si precisa che la proprietà del detto immobile è pervenuta al XXXXX giusta atto per Notar Giovanni XXXXXXXXXXXX in data 24.03.1999 n. di rep.**

....." (Allegato 7.2)

- 4) A XXXXX XXXXXXXXXXXXnata a Taranto il 16/03/1971 (XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e XXXXX XXXXXXXX nato a Taranto (TA) il 25/12/1964 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, l'immobile della presente procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di **compravendita** del Notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX del 24/03/1999 rep. n. XXXXXXXX e trascritto presso l'U.P.P.I. di Taranto in data XXXXXXXX e Reg. P. XXXXXXXX da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni. (Allegato 7.3)

Le esegutate sono state intestatarie dell'immobile oggetto della presente procedura, dal 16/10/2009 per circa quattordici anni, 7 mesi e 18 giorni antecedenti la trascrizione dell'Atto di Pignoramento del 28/05/2024.

A prescindere dalla documentazione depositata dal Creditore procedente, come richiesto, l'Esperto ha eseguito proprie indagini presso i Registri Immobiliari, accertando la provenienza del bene giunto alle debentrici di proprietà per la quota di 1/2 ciascuna, a seguito di atto di acquisto a titolo derivativo.

I dati catastali indicati come provenienza coincidono con quanto rilevato e acquisito dalla banca dati del Catasto Fabbricati.

La ricostruzione analitica delle vicende dell'immobile, relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, comprendente il periodo tra l'1/02/1996 e il 17/06/2024, è la seguente:

- 1) **Trascrizione:** registrata il 26/10/2009 presso l' Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 31074, Registro particolare n. 20255; Atto Notarile pubblico del 16/10/2009 del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede Putignano (BA), Rep. XXXXXXXX Atto tra vivi- Donazione Accettata;

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di San Giorgio Jonico (TA) Catasto Fabbricati fg. 13 p.lla 1012 subalterno 15, A3-Abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, Via G. Donizetti n. 12, piano 2;

Sez. C –Soggetti

A favore: in qualità di XXXXXXXX RIO

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il 0XXXXXX XXX a Castellaneta (TA) XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Soggetto n. 2 – XXXXX XXXXXXXX nata il XXXXX XXXXa Taranto (TA) c.f. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Contro: in qualità di DONANTE

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXX XXXXa Bari (BA) XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni;

Sezione D-Ulteriori informazioni

“//////”

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Annotazione presentata il 10/02/2022 servizio di P.I. di Taranto Reg. P. n. 468, Reg. G. n. 3688, tipo di atto: 0718 -INEFFICACIA TOTALE. (Allegato 7.4)

- 2) **Trascrizione:** registrata il 27/04/2009 presso l’Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 10951, Registro particolare n. 6828; Atto Notarile pubblico del 16/04/2009 del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede Bari (BA), Rep. n. 23099/9020; Atto tra vivi- Compravendita;

Sez. B -Immobili**Unità negoziale n.1:**

Immobile 1: Comune di San Giorgio Jonico (TA) Catasto Fabbricati fg. 13 p.lla 1003 subalterno 15, A3-Abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, Via G. Donizetti n. 12, piano 2;

Sez. C –Soggetti**A favore:**

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXXXXX nato il XXXXX XXXXa Bari (BA) XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all’unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 16/03/1971 a Taranto (TA) XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all’unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni;

Sezione D-Ulteriori informazioni

“....” (Allegato 7.5)

- 3) **Trascrizione:** registrata il 24/01/2008 presso l’Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 2233, Registro particolare n. 1585; Atto Giudiziario del 11/12/2007 del Tribunale di Taranto, Rep. n. 5099/2007: Sentenza di Divorzio con trasferimento di beni;

Sez. B -Immobili**Unità negoziale n.1:**

Immobile 1: Comune di San Giorgio Jonico (TA) Catasto Fabbricati fg. 13 p.lla 1003 subalterno 15, A3-Abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, Via Donizetti n. 12, piano 2;

Sez. C –Soggetti**A favore:**

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXXXXXX nata il [REDACTED] a Taranto (TA) XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all’unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di ½;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXX XXXXXXXX nato il [REDACTED] a Taranto (TA) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all’unità negoziale n. 1, terzo datore SI, per il diritto di proprietà per la quota di ½;

Sezione D-Ulteriori informazioni

Con la presente sentenza il signor XXXXX XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, la

metà indivisa della piena proprietà dell'appartamento acquistato con atto per notar

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX del 24.03.1999, repertorio n.21700/2514. la signora

XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX già proprietaria della restante metà indivisa, ne diviene proprietaria per l'intero. (Allegato 7.6)

QUESITO n. 8

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**

Esperto Stimatore incaricato: Arch. Pasquale TOMAI 14

del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito n. 8

Per quanto previsto negli atti, per l'articolazione e per le condizioni strutturali di condominio, non è efficace procedere al frazionamento in lotti del bene pignorato.

QUESITO n. 9

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;**

Risposta al quesito n. 9

L'immobile interessato è stato pignorato per l'intero; Pertanto non vi è la necessità di valutare la divisibilità del bene pignorato.

QUESITO n. 10

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;

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

Risposta al quesito n. 10

L'esecutata XXXXX XXXXXXXX in sede di sopralluogo ha dichiarato che l'immobile è occupato da lei insieme al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, del quale ci ha fornito i seguenti dati identificativi: nato a Taranto [REDACTED] (doc. Identità Patente n. XXXXXXXXXXXX rilasciata dalla Motorizzazione di Taranto in data 29/07/2020) che ha anche la residenza, come risulta dal Certificato Contestuale Residenza- Stato Civile- Stato di Famiglia- rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di [REDACTED] (TA) il 4/07/2024 (Allegato 10.1),

Formalità pregiudizievoli

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate, l'Esperto ha redatto l'elenco relativo alle iscrizioni e alle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti) rilevando per l'immobile pignorato le seguenti

Vincoli o Oneri

L'immobile non è soggetto a vincoli di carattere storico – artistico.

Nei vari atti di passaggio di proprietà non compaiono vincoli, i precedenti proprietari avevano la piena proprietà e disponibilità. Il diritto delle debtrici, sul bene pignorato è di proprietà, non derivante da alcuna affrancazione da censo, livello o uso civico.

Sul bene pignorato non sono riportati in catasto, almeno negli ultimi venti anni, vincoli di censo, livello, o uso civico. In particolare, l'uso civico sarebbe già dovuto emergere in corso del rilascio del titolo edilizio autorizzativo.

Per il bene pignorato, non ci sono riferimenti per essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Oneri di natura condominiale

A seguito della richiesta, a mezzo di email pec del 27/06/2024, l'Amministratore del Condominio pro-tempore XXXXXXXXXXXXXXXX, con lo stesso mezzo in data 29/06/2024, ha fornito le seguenti informazioni: “...
Comunico quanto segue:1) 2) Le spese mensili di pulizia del condominio ammontano ad € 100,00= (cento/00) IVA compresa.

3) L'importo annuo delle spese per costi di manutenzione (comprehensive della pulizia) ammontano ad € 320,00= (trecentoventi/00), oltre ai consumi individuali acqua.

4) Le sig. XXXXXXXXXXXXX e XXXXX sono in regola tanto con i pagamenti delle spese ordinarie e consumi acqua che per le spese straordinarie.

5) Tutte le rate per i lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale sono state onorate. 6) Non sono stati deliberati lavori ulteriori.

7) Confina con appartamento di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX.

8) Si allega Stralcio di regolamento di condominio relativo alle spese.” (Allegato 4.5).

Lo stralcio dell'art. 10 del Regolamento di Condominio di “Ripartizione Spese Condominiali” (Allegato 10.4).

L'allegato “B” del Regolamento di Condominio relativo ai valori proporzionali della proprietà, ragguagliati a quello dell'intero edificio, sono quelli di cui alle tabelle millesimali. (Allegato 10.5).

QUESITO n. 11

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.);

Risposta al quesito n. 11

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del valore di mercato della unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Il criterio di misurazione, adottato per la stima, è

riserito al sistema MCA (Market Comparison Approach). Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili prendendole come termine di paragone del confronto estimativo (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il bene pignorato è censito dal N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Jonico (TA) come segue:

	N.C.E.U. di San Giorgio Jonico	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale mq	Rendita	
piano								vani	Escluse le superfici scoperte		
2	Abitazione di tipo Economico	13	549	144	1	A/3	4	7	151	143	€ 668,81
<i>Indirizzo:</i>		Via G. Donizetti n. 12 piano 2									
<i>Intestazione</i>											
<i>Dati anagrafici</i>				<i>Codice Fiscale</i>				<i>Diritti e Oneri Reali</i>			
1. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Castellaneta (TA) il XXXXX XXX				XXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/2			
2. XXXXX XXXXXXXX nata a Taranto (TA) il [REDACTED]				XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/2			
<i>Dati derivanti da</i>											
2009	1. Atto del 16/06/2009 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede Putignano (BA) Repertorio n. 40902 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 20255.1/2009 Reparto PI di TARANTO in atti dal 26/10/2009										

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato del bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- la **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzata, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo della metodologia indiretta si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia è in genere una scelta dell'estimatore indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È opportuno sottolineare, come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni la correttezza del valore stimato.

Il metodo diretto ha un'alea d'incertezza ben minore, che quello indiretto. Tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzata si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento. Questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti a un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea d'incertezza.

In conclusione, il presente lavoro impiegherà in via generale il metodo diretto per la stima del bene immobile, sebbene subentri parte di stima mista.

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA PER L'ANALISI DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo o canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzata) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e il costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Nel caso specifico si è utilizzato il metodo del confronto di mercato per la determinazione del probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è proceduto secondo il metodo diretto, ossia della comparazione con beni simili ricadenti nella zona omogenea per tendenze di mercato.

IL METODO COMPARATIVO

Il procedimento di stima market oriented si basa sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il market comparison approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il sistema di stima del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Per quanto concerne il Valore di Mercato si precisa, inoltre, che i dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc.) sono stati desunti sia dalla documentazione costituente il fascicolo procedurale, sia da documenti richiesti e prodotti presso i relativi uffici competenti: Amministrazione Comunale, Agenzia del Territorio, ecc.; nonché da quanto verificabile direttamente dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Si specifica inoltre, che sono stati effettuati ulteriori accertamenti ipocatastali, oltre ad ulteriori verifiche in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizia-urbanistica della unità immobiliare stessa.

Alla stima del valore di mercato del bene in oggetto si è pervenuti anche attraverso l'applicazione del procedimento estimativo cosiddetto "metodo sintetico comparativo", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita offerto. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore del bene in oggetto.

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili ai fini della presente stima, si specifica che oltre al mercato reale di compravendita immobiliare (Valori da Indagine di Mercato – VIM-), si è fatto riferimento anche all'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) disponibile presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Servizi della Provincia di Taranto.

Si riportano i valori OMI riferiti ai beni oggetto della presente stima:

Valori desunti dall'OMI Agenzia del Territorio della Prov. di Taranto							
Comune: San Giorgio Jonico Via G. Donizetti n. 12, piano 2			Fascia/zona: Centrale/Via [REDACTED] ...				
Semestre: 2° – 2023	Codice di zona: B2	Microzona catastale: 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 di tipo economico	Normale	360	490	L	2,1	2,9	L
Legenda <ul style="list-style-type: none"> • Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica. • Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo 							

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a

un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto, dei beni immobili oggetto della presente stima, si rende necessaria inoltre una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

Fondamento di una stima espressa attraverso l'uso del cosiddetto procedimento comparativo diretto per punti di merito è, difatti, la possibilità di individuare sul mercato di riferimento una serie statisticamente sufficiente di beni simili a quello oggetto di valutazione dal prezzo di scambio noto (in riferimento alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche).

Contestualmente nel caso in cui il bene in oggetto non sia omogeneo a quelli con cui lo si dovrebbe comparare, si rende necessario l'utilizzo di differenti procedimenti di stima (indiretti). Questi ultimi, quindi, rispetto alla comparazione di tipo diretto devono maggiormente tendere alla piena comprensione delle "peculiarità" riscontrate in confronto all'ordinarietà dei dati rilevabili dal mercato a cui si fa riferimento, nonché alla determinazione dei cosiddetti punti di merito necessari alla definizione di parametri valutativi da utilizzare.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche "superficie commerciale vendibile" (SCV) rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Il Criterio adottato per il calcolo della Superficie Commerciale è desunto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Tale criterio consente di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione del valore patrimoniale (o anche rendita), correlato al rispettivo mercato di riferimento, determinando così la consistenza della superficie di tipo commerciale: ovvero di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenze).

Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione "principale" (specifiche di ciascuna destinazione d'uso) e quelle aventi funzione "accessoria", ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenze) concorrono alla formazione della superficie complessiva della unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali.

Detti coefficienti sono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione all'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro

dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il criterio di calcolo prevede, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde (inclusive, cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm).

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (Dpr 138/98)

Applicando alla superficie rilevata i rispettivi coefficienti di ponderazione, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, si determina la seguente **Superficie commerciale**:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Procedura Esecutiva RGE n. 150/2024			
Bene ubicato in San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti n. 12 , piano 2° (NCEU fg 13 plla 549 sub 144)			
	Sup Cop.	SUPERFICIE COMMERCIALE	
		Coeff. Omoge.	Sup. mq
Abitazione	146,55	100%	146,55
Loggia	4,6	35%	1,61
Balconi	27,88	25%	6,97
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata			155,00

INDIVIDUAZIONE VALORE UNITARIO

Il più probabile Valore Unitario di Mercato degli immobili, nello stato di fatto e in condizioni normali, è stato identificato mediando, a fini di massima certezza probabilistica dell'indagine:

1. I Valori da Indagine di Mercato (VIM), sono scaturiti da personali esperienze e verifiche in campo presso agenzie immobiliari e da una ricerca di annunci su siti internet, per beni simili cercati nell'ambito della zona di appartenenza, e dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati tra gennaio 2022 e febbraio 2024, nel raggio di 1000 metri da Via G. Donizetti disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate (OMI Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati), per uguale categoria catastale (A/3), determinando e assumendo in termini medio-statistici, i seguenti valori:

Categoria Catastale	Ubicazione	Valore V.I.M. €/mq		
		min	medio	max
Abitazione di tipo economico	Bene ubicato in San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti n. 12 , piano 2 (NCEU fg 13 plla 549 sub 144)	€ 833	€ 946	€ 1.058

2. Il dato desunto dalla pubblicazione "Osservatorio del Mercato immobiliare" del secondo semestre 2023, curato dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto, assume in termini medio-statistici, i seguenti valori:

Tabella Valori dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto del 2° semestre 2023 nel Comune di San Giorgio Jonico (TA) (O.M.I.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore O.M.I. €/mq		
		min	medio	max
Abitazione di tipo economico	Bene ubicato in San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti n. 12 , piano 2 (NCEU fg 13 plla 549 sub 144)	€ 360	€ 425	€ 490

Nel caso specifico è ipotizzabile considerare un valore medio €/mq differenziato ponderato, desumibile da una media diretta dei valori innanzi richiamati.

Il valore unitario a mq di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, nonché derivanti dalle ricerche e verifiche di mercato come risulta dai punti 1) e 2), sono pari a:

Tabella Valore Unitario Medio (V.U.M.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore Unitario Medio €/mq		
		VIM	medio	OMI
Abitazione di tipo economico	Bene ubicato in San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti n. 12 , piano 2 (NCEU fg 13 plla 549 sub 144)	€ 425	€ 686	€ 946

Al suddetto valore unitario medio adottato sarà applicato, di seguito, specifico coefficiente parametrico correttivo, che attualizza e parametrizza il valore determinato in prima istanza alle specifiche peculiarità tecnico-economiche di mercato riscontrabili sull'immobile allo stato attuale.

COEFFICIENTI PARAMETRICI DEL VALORE

Il valore medio desunto, dalle due indagini sopra descritte, sarà corretto con un coefficiente di merito globale, riportato nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie dell'immobile oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio e al valore medio di mercato. Il coefficiente globale K_{tot} sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti di apprezzamento o deprezzamento K_i , sottoindicati:

Tabella Coefficiente di adeguamento		
Abitazione di tipo popolare		
1	K ₁ =Coefficiente locativo =	1,00
2	K ₂ =Coefficiente di piano =	0,97
3	K ₃ =Coefficiente conservazione =	1,00
4	K ₄ = Coefficiente luminosità =	1,10
5	K ₅ = Coefficiente esposizione-vista =	1,05
6	K ₆ = Coefficiente vetustà =	0,90
7	K ₆ = Coefficiente riscaldamento =	1,05
totale		1,059

Conseguentemente è stato determinato il **coefficiente totale di adeguamento**, assunto con prassi di tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti.

LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Il più probabile Valore Unitario di mercato del bene in oggetto, con l'applicazione del relativo coefficiente globale di adeguamento è pari a:

Tabella Valore Unitario		Valore Unitario Medio	Coeff. Globale di Adeguamento	Valore Unitario €/mq
Categoria catastale	Ubicazione			
Abitazione di tipo economico	Bene ubicato in San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti n. 12 , piano 2 (NCEU fg 13 plla 549 sub 144)	€ 686,00	1,059	€ 727,00

Tale valore unitario è applicato alla **superficie convenzionale** prima computata, come illustrato nella seguente tabella:

STIMA VALORE COMMERCIALE BENE PIGNORATO		Valore Unitario €/mq	Superficie ponderata	Valore di Mercato
Categoria Catastale	Ubicazione			
Abitazione di tipo economico	Bene ubicato in San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti n. 12 , piano 2 (NCEU fg 13 plla 549 sub 144)	€ 727	155,00	€ 112.685,00

Il valore di mercato, per la piena proprietà, del bene pignorato è stato determinato in € 112.685,00 (eurocentododicimilaseicentottantacinque/00).

Il valore del bene comprende anche il valore dell'area necessaria ad esprimere la volumetria esistente.

Nella Tabella successiva, dal valore commerciale del bene pignorato, sono stati detratti tutti gli adeguamenti e le correzioni, al fine di determinare il prezzo base di vendita.

Considerato che, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, bisogna apportare una riduzione nella

misura massima del 20% del valore di libero mercato, per l'assenza di garanzia per vizi, (TRIBUNALE DI NOVARA - Raccomandazioni agli esperti per la stima degli immobili nelle procedure esecutive immobiliari), si determina il seguente prezzo base per la vendita:

PREZZO BASE DEL BENE PIGNORATO				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore	QUOTA	Totale VALORE QUOTA NETTA
A/3: Abitazione di tipo economico	Bene ubicato in San Giorgio Jonico (TA) alla Via G. Donizetti n. 12, piano 2 (NCEU fg 13 plla 549 sub 144)			
	Valore Commerciale ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	€ 112.685,00	1/1	€ 104.690
	A DETRARRE PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
	Spese e Sanzioni SCIA in Sanatoria	-€ 2.592,00		
	Emissione SCA	-€ 2.165,00		
	Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-3%)	-€ 3.237,84		
	totale	€ 104.690,16		
	PREZZO A BASE D'ASTA = arrotondato a	€ 104.690,00		
(eurocentoquattromilaseicentonovanta/00)				

QUESITO n. 12

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);

Risposta al quesito n. 12

Gli allegati del presente quesito sono individuati nel corpo della perizia e allegati con i seguenti riferimenti:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA
<u>FASCICOLO ALLEGATI N. 2</u> Documentazione fotografica
<ul style="list-style-type: none"> Allegato 4.1; Ortofoto+Documentazione fotografica e Punti di focale
<u>PLANIMETRIA IMMOBILE E VISURA CATASTALE:</u>
<u>FASCICOLO ALLEGATI N. 3</u>
Identificazione catastale
<ul style="list-style-type: none"> Allegato 2.1: Visura Storica; Allegato 4.3: Stralcio foglio catastale; Allegato 4.4: Planimetria;
Rilievo
<ul style="list-style-type: none"> Allegato 4.2: Rilievo;
Titolo abilitativo
<ul style="list-style-type: none"> Allegato 5.1: Licenza Costruzione Edilizia+stralcio grafici di progetto; Allegato 5.2: Autorizzazione di Abitabilità.

QUESITO n. 13

Depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di

Esperto Stimatore incaricato: Arch. Pasquale TOMAI 25

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;

Risposta al quesito n. 13

Vedere Allegato 13.1: Schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;

QUESITO n. 14

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;

Risposta al quesito n. 14

Vedere Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

QUESITO n. 15

Allegare, 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.

Risposta al quesito n. 15

Vedere Allegato 1.1: Smart Checklist dei principali controlli effettuati sulla documentazione.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto e in risposta ai quesiti posti

Taranto, 6/07/2024

L'Esperto stimatore
Arch. Pasquale TOMAI