

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### Giudice dell'Esecuzione

Dott. Andrea PAIANO

Consulenza dell'Esperto Geom. Amedeo DE PACE nella

Procedura di esecuzione immobiliare n.260/2024 R.G.E promossa da  
- XXXXX XXXXXXXX XXX XXXXXX (creditrice procedente)

contro

- XXXXXXXX XXXXXX (debitrice eseguita)

#### RELAZIONE DELL'ESPERTO

#### INDICE

##### 1) RELAZIONE DELL'ESPERTO;

##### 2.A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

##### 2.B) ELABORATI GRAFICI (SCALA 1:100):

- TAVOLA 1: PIANTA STATO DI FATTO ATTUALE;

- TAVOLA 2: PIANTA SITUAZIONE COME DA PROGETTO APPROVATO;

- TAVOLA 3: PIANTA CON SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO ATTUALE e  
PROGETTO APPROVATO.

##### 2.C) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

1) VISURA ATTUALE PER SOGGETTO AL 07/12/2024;

2) VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 08/12/2024;

3) PLANIMETRIA CATASTALE DEL 30/11/1944;

4) STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE;

5) VISURA ATTUALE PER IMMOBILE AL 05/05/2025 (A SEGUITO DI PRATICA DOCFA (VARIAZIONE CATASTALE);

6) NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE (A SEGUITO DI PRATICA DOCFA (VARIAZIONE CATASTALE.)

## **2.D) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:**

1) RELAZIONE DEL 30/04/1937 DEL DOTT. ING. GIOVANNI GIUDICI;

2) ISTANZA AL PODESTA' DEL 07/05/1937 PER REALIZZAZIONE N.02 FABBRICATI;

3) INTIMAZIONE SOSPENSIONE LAVORI DEL 17/05/1937;

4) COPIA PROGETTO COMUNALE.

## **2.E) COPIA ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO;**

**2.F) CERTIFICAZIONE NOTARILE – ART.567 2 comma c.p.c.** del Notaio Dott. Francesco CASARINI (già allegato in atti dal creditore precedente).

## **2.G) DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA E DI STATO CIVILE DELLA DEBITRICE ESECUTATA:**

1) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI;

2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO DELLA DEBITRICE ESECUTATA.

## **2.H) VERBALE DI SOPRALLUOGO;**

**2.I) CORRISPONDENZA CON LE PARTI:** allegati 1), 2) e 3);

**2.L) CORRISPONDENZA PER SPESE CONDOMINIALI:** allegati da n.1) a n.8);

## **3) ALLEGATI SEPARATI:**

**3.A)** Succinta e separata descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

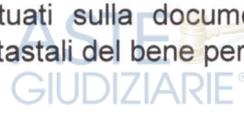
**3.B)** versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008).

*Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.*



3.C) la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e fogli riassuntivo di tutti i dati catastali del bene periziato.

Taranto, li 22/05/2025



L'ESPERTO

(Geom. Amedeo DE PACE)



Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.



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

Firmato Da: AMEDEO DE PACE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cd6db4ba45c7954edc0cb5f6c0ad107



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### Giudice dell'Esecuzione

**Dott. Andrea PAIANO**

Consulenza dell'Esperto Geom. Amedeo DE PACE nella

Procedura di esecuzione immobiliare n.260/2024 R.G.E promossa da

XXXXX XXXXXXXXXXX XXX XXXXXX XXXXX

(creditrice procedente)

contro

XXXXXXXX XXXXXX

(debitrice eseguita)

### RELAZIONE DELL'ESPERTO

#### PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO, nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.260/2024 R.G.E. promossa da "XXXXX XXXXXXXXXXX XXX XXX XXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX", con decreto dell'11/10/2024, vista l'istanza di vendita; esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva; ritenuto che, ai sensi dell'art.569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati; nominava quale esperto stimatore il Geom. Amedeo DE PACE; tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio; disponeva conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale; disponeva che l'esperto redigesse 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.

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

4

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**

*Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.*

5

(calpestable) 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 staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

**5)** A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

6

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

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

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

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

**9)** Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e - in tal caso - se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

**10)** A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art.568 co.2 c.p.c.);

**11)** ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

**12)** a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

**13)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**14)** ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori precedenti 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;

#### NOMINA

Quale custode del compendio pignorato, in sostituzione dell'esecutata, l'Avv. Vito Paolo CAPOZZA autorizzando lo stesso ad:

a. estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne la completezza;

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

8

b. effettuare la notifica del presente decreto al debitore ex art 569 c.p.c. e verificare le notifiche ex art 498 e 599 c.p.c. come da prospetto che segue:

Destinatario	Costituito (si/no)	Data notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.	Modalità di notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.

c. coadiuvare l'esperto nell'accesso all'immobile pignorato e nell'analisi della documentazione ipotecaria acquisita, verificando - unitamente allo stesso - la documentazione ipotecaria e catastale in atti, segnalando al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni ed invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

d. trasmettere al debitore, anche a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, apposita informativa reperibile sul sito del Tribunale;

d. segnalare immediatamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile, così da consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art.560 c.p.c.;

e. intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;

f. depositare in via telematica, prima dell'udienza 569 c.p.c., una relazione iniziale evidenziando eventuali problematiche tali da impedire la vendita del compendio pignorato;

FISSA

Per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art.569 c.p.c., l'udienza del **31/03/2025**;

AVVISA i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore precedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla redazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

9

posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo racc. a.r.; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti;

AVVISA il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art.495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita: l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

DISPONE che la cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esperto nominato e all'ausiliario.

INCARICA il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni prima dell'udienza alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art.498 c.p.c.

#### RISPOSTE AI QUESITI

Il sottoscritto Geom. Amedeo DE PACE, con studio in Taranto alla Via Polesine n.10/A, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Taranto al n.1556 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n.1498 (p.e.c. amedeo.de.pace@geopec.it, recapito telefonico 339.5022796), in data 11/10/2024, riceveva a mezzo p.e.c. il suddetto decreto di nomina.

DICHIARAVA, a mezzo deposito telematico del 20/10/2024, di accettare l'incarico ricevuto e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatagli;

DICHIARAVA, inoltre di essere iscritto nel Registro Generale degli indirizzi elettronici presso il Ministero della Giustizia.

#### CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 CO.2) C.P.C.

Esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto esperto, in primo luogo, ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2) c.p.c..

- In particolare, l'esperto precisa che, il creditore procedente ha optato per il deposito della "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art.567 secondo comma c.p.c)", del 26/09/2024, del Dott. xxxxxxxx xxxxxxxx, Notaio in xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx iscritto al Collegio Notarile del Distretto di xxxxxxxx, riguardante il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (23/09/2024) ossia il ventennio riguardante il periodo dal 23/09/2004 al 23/09/2024.

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

10

Dalla suindicata certificazione notarile, in riferimento all'immobile pignorato, si evince che l'atto di acquisto è di tipo derivativo.

Infatti, l'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice eseguita, per la piena proprietà dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, del xx/xx/xxxx, rep. n. xxxxxx/xxxx e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Taranto il xx/xx/xxxx al n. xxxxx del registro generale e al n. xxxxx del registro particolare.

Pertanto, tale atto di compravendita, trascritto in data xx/xx/xxx, rientra nel periodo ventennale dalla trascrizione del pignoramento del 23/09/2024 (dal 23/09/2004 al 23/09/2024).

Invece, in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento (23/09/2024) l'immobile pignorato è pervenuto alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xx, natx a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, per la piena proprietà dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, natx a xxxxxxxx il xx/xx/xxx, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del xx/xx/xxx, rep. n. xxxxxx e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di xxxxx il xx/xx/xxxx al n. xxxxx del registro generale e al n. xxxxx del registro particolare.

Dal certificato notarile, riguardante il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (23/09/2024) si rileva che gravano delle formalità pregiudizievoli che rientrano nel ventennio (dal 23/09/2004 al 23/09/2024), alla cui lettura si rimanda (vedasi **allegato 2.F**: copia *“certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art.567 secondo comma c.p.c)”*, del 26/09/2024” del Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, allegata alla presente e già in atti).

- In secondo luogo, l'esperto precisa che il creditore procedente non ha 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).

Lo scrivente esperto precisa che nella certificazione notarile sostitutiva sono stati riportati i dati catastali dell'immobile pignorato così come riportati in atti di pignoramento e dati catastali precedenti.

Il sottoscritto ha provveduto ad estrapolare la visura catastale attuale per soggetto, la visura catastale storica per immobile, la planimetria catastale e lo stralcio di foglio di mappa catastale riguardanti l'immobile pignorato (vedasi **allegato 2.C: da 1) a 4)** “documentazione catastale”).

Viste alcune difformità planimetriche esistenti tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale lo scrivente ha proceduto con la redazione di pratica DOCFA per ottenere la nuova planimetria catastale aggiornata (vedasi **allegato 2.C: 5) e 6)** visura attuale per immobile al 05/05/2025 e nuova planimetria catastale (a seguito di pratica docfa (variazione catastale)).

- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

11

Pertanto, lo scrivente ha chiesto all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Rimini, il certificato dello stato civile ed il certificato di residenza storico della debitrice esecutata.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di xxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx, risulta che il giorno xx/xx/xxxx in xxxxxx (xx) hanno contratto matrimonio il Sig. xxxxx xxxxxx, xxxxx, xxxxxxxxxxx-xxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxx-xxx-xxxx - xxxxxx e la Sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxx-xxxxx (debitrice esecutata) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx.

Nel suindicato certificato vi è la seguente annotazione:

*"Gli sposi hanno dichiarato di scegliere la legge italiana da applicare ai loro rapporti patrimoniali (Art.30.1 e L.218/1995)".*

Inoltre, tra le annotazioni è riportato che i coniugi più volte si sono separati e riconciliati e che l'ultima annotazione è la seguente: *"Con provvedimento del Tribunale di xxxxxxx R.G. n.xxxx/xxxx in data xx/xx/xxxx è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio circoscritto".*

\* Dal certificato di residenza storico, rilasciato in data xx/xx/xxxx dal Comune di xxx-xxxxx- Servizi Demografici, si evince che la debitrice esecutata:

- dal xx/xx/xxxx era iscritta nell'anagrafe della popolazione residente (A.P.R.) di xx-xxx per immigrazione da xxxxxxxx e che ci sono stati diversi cambi di residenza presso il Comune di xxxxxxxx;

- dal xx/xx/xxxx era stata cancellata da A.P.R. del Comune di xxxxxx per emigrazione a xxxxxxxx;

- dal xx/xx/xxxx è iscritta nell'A.P.R. di xxxxxx e che da tale data, la debitrice esecutata è residente alla Via xxxxxxxxx n.xxx int.x.

(Vedasi **allegato 2.G: 1) e 2):** "documentazione di stato civile ed anagrafica": estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato storico di residenza della debitrice esecutata rilasciati dal Comune di xxxxxxxxx).

## **Operazioni peritali**

Il sottoscritto dopo aver eseguito i controlli della documentazione presente in atti ha svolto indagini e ricerche presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di xxxxxxx, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di xxxxxxx, l'Ufficio Urbanistico del Comune di Taranto, l'Agenzia delle Entrate di Taranto per indagini catastali, l'Archivio Notarile Distrettuale di xxxxxxx, finalizzate al reperimento della necessaria documentazione inerente il cespite oggetto di stima.

Lo scrivente ha eseguito una variazione catastale (pratica DOCFA) per aggiornamento della planimetria catastale.

## **Operazioni peritali preliminari e di sopralluogo**

### **PRIMO SOPRALLUOGO**

Eseguite le necessarie indagini preliminari, lo scrivente, tramite p.e.c. prendeva accordi con l'Avv. Vito Paolo CAPOZZA, Custode Giudiziario, per la data di sopralluogo da comunicare alla debitrice esecutata.

Pertanto, con "raccomanda 1 con prova di consegna" del 20/11/2024 inviata alla debitrice esecutata e con p.e.c. del 20/11/2024 all'Avv. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, legale della debitrice esecutata, all'Avv. Massimo D'ARCANGELO, legale del creditore procedente (xxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx), all'Avv. Vittoria MUSA e all'Avv. Vito Paolo CAPOZZA, custode giudiziario, lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni di sopralluogo per le ore 16,00 del giorno 09/12/2024 sui luoghi da periziare (Vedasi **allegato 2.I** "corrispondenza con le parti": alleg. n.1).

Lo scrivente, in data 22/11/2024, veniva contattato telefonicamente dalla debitrice esecutata la quale riferiva allo scrivente che non aveva ancora ritirato la raccomandata 1 per motivi di salute e che comunque era stata avvisata della data dell'inizio delle operazioni peritali dal suo legale, Avv. xxxxxxxxxxxx. Comunicava inoltre che, poiché non poteva essere presente durante le operazioni peritali, avrebbe delegato suo nipote, Sig. xxxxxx xxxxxxxx. Lo scrivente informava la debitrice esecutata di inviare delega scritta e documento di riconoscimento del xxxxxx.

Con p.e.c. del 22/11/2024, lo scrivente comunicava all'Avv. xxxxxxxxxxxx quanto suindicato (Vedasi **allegato 2.I** "corrispondenza con le parti alleg. n.2").

Successivamente, lo scrivente, in data 04/12/2024, riceveva una e-mail dalla debitrice esecutata, la quale comunicava di essere impossibilitata, a comparire per il giorno 09/12/2024, per motivi di salute. Precisava che per il sopralluogo presso l'immobile pignorato, avrebbe delegato suo xxxxxx, Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx (Vedasi **allegato 2.I** "corrispondenza con le parti: alleg.n.3).

Lo scrivente, alle ore 16,00 del giorno 09/12/2024, come stabilito negli avvisi di sopralluogo, raggiungeva i luoghi da periziare.

Sul posto lo scrivente registrava la presenza dell'Avv. Vito Paolo CAPOZZA, custode giudiziario, del Sig. xxxxxxxx xxxxxx, xxxxxxx della debitrice.

Il sottoscritto eseguiva un rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile.

Alle ore 16,30 il Sig. xxxxxxxxxxxx, per motivi di lavoro, era costretto ad allontanarsi mentre l'Avv. Vito Paolo CAPOZZA rimaneva sul posto sino alle fine delle operazioni peritali, terminate alle ore 17,00.

Di tale sopralluogo è stato redatto verbale (Vedasi **allegato 2.H** "verbale di sopralluogo").

## **Descrizione del bene pignorato**

### **come da atto di pignoramento immobiliare**

Il bene pignorato, così come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, è costituito da: *"appartamento di tipo economico facente parte del fabbricato sito in Comune di Taranto alla Via Duca Degli Abruzzi n.106, riportato in N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio 319, particella 3331 sub 32, Cat. A/3, Classe III, vani 4,5, con tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato"*.

### **1) Descrizione dell'immobile pignorato secondo lo stato dei luoghi.**

### **Caratteristiche interne ed esterne dell'appartamento pignorato.**

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

13

L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato, è ubicato in Taranto e ha accesso da Via Duca degli Abruzzi civico 106. Esso è composto da piano terra e quattro piani superiori, oltre un quinto piano retrostante rispetto all'allineamento della facciata principale (vedasi allegato **2.A**: "documentazione fotografica": foto n.1).

L'edificio è privo di ascensore.

L'appartamento pignorato ha una destinazione d'uso di civile abitazione di tipo economico ed è posto al quarto piano, con porta a sinistra salendo le scale.

I balconi esterni dell'edificio, compreso quello dell'appartamento oggetto di perizia, con affaccio su Via Duca degli Abruzzi, si presentano in cattivo stato di manutenzione e conservazione e sono dotati di reti di protezione, onde evitare l'eventuale caduta di calcinacci (vedasi allegato **2.A**: "documentazione fotografica": foto n.2).

Anche il balcone dell'appartamento pignorato, con affaccio su cortile interno, chiuso a veranda, è in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Esso ha necessità di messa in sicurezza e ripristino dello stato dei luoghi, con demolizione e ricostruzione totale delle solette. I costi generali da computare per l'esecuzione dei lavori a regola d'arte per tale balcone sono pari a €4.500,00 a corpo.

L'appartamento pignorato è costituito da ingresso, camera 1, camera 2, ripostiglio, disimpegno, cucina, locale bagno, due verande contigue tra loro ("veranda 1" e "veranda 2"), con affaccio su cortile interno ed un balcone con affaccio esterno su Via Duca Degli Abruzzi.

Il locale bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca e ha le pareti piastrellate.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

Le condizioni di manutenzione e conservazione degli interni dell'appartamento sono cattive, basti osservare lo stato:

- delle pareti e del soffitto della cucina, in cui si hanno segni evidenti di infiltrazioni ed intonaci distaccati, cadute di pignatte e calcinacci (foto nn.22-23-24 e 25);
- della camera 1, in cui si hanno cadute di calcinacci (foto nn.7-8-9-10-11-12);
- del soffitto della "veranda 1", con intradosso di solaio ammalorato (foto n.26).

Nella stima dell'appartamento si è tenuto conto di tali problemi di manutenzione e conservazioni degli interni.

Le superfici calpestabili (utili nette) dei vari ambienti sono le seguenti:

Ingresso:	10,10 mq;
Camera 1:	20,50 mq;
Camera 2:	17,50 mq;
Cucina:	9,30 mq;
Ripostiglio:	6,50 mq;
Locale WC	4,30 mq;
Disimpegno	<u>1,80 mq</u>

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

14

Totale 70,00 mq

Le superfici delle verande sono le seguenti:

Veranda 1) 2,10 mq;

Veranda 2) 2,40 mq

Superficie Totale verande 4,50 mq

La superficie del balcone esterno: 1,85 mq.

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a 93,90 mq.

Essa ed è stata calcolata aggiungendo alla superficie commerciale lorda degli ambienti (pari a 91,10 mq) la superficie delle verande e del balcone applicando i coefficienti di ponderazione.

Per le verande (non abitabili ed utilizzabili solo per protezione dagli agenti atmosferici) si considera un coefficiente di ponderazione pari al 50%. Pertanto, la superficie delle verande è computabile in  $0,50 \times 4,50 \text{ mq} = 2,25 \text{ mq}$ ;

Per il balcone si considera un coefficiente pari al 30%. Pertanto, la superficie del balcone è computabile in  $0,30 \times 1,85 \text{ mq} = 0,55 \text{ mq}$

#### Confini

L'appartamento oggetto di perizia confina Via Duca degli Abruzzi, con vano scala condominiale, con cortile interno e con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx xxxx o aventi causa.

#### Schemi Dati Catastali:

<b>SCHEMA 1</b>							
<b>Dati Catastali in pignoramento</b>							
<b>Comune di Taranto</b>							
	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rend (€)</b>
	319	3331	32	A/3	3^	4,5 vani	(non riportata)

<b>SCHEMA 2</b>							
<b>Dati Catastali prima della pratica DOCFA, redatta dallo scrivente Esperto Stimatore</b>							
<b>Comune di Taranto</b>							
	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rend (€)</b>
	319	3331	32	A/3	3^	4,5 vani	Euro 464,81

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

**SCHEMA 3****Dati Catastali dopo pratica DOCFA, redatta dallo scrivente Esperto Stimatore**

Comune di Taranto							
	<i>Fg.</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rend (€)</i>
	<b>319</b>	<b>3331</b>	<b>43</b>	<b>A/3</b>	<b>3<sup>^</sup></b>	<b>4,5 vani</b>	<b>Euro 464,81</b>

In riferimento ai dati catastali lo scrivente precisa quanto segue.

Precedentemente, i dati catastali dell'immobile pignorato erano i seguenti: Foglio 319, Particella 392, Subalterno 14 (vedasi visura catastale storica per immobile (allegato 2.C n.2) e atto di compravendita dell'immobile pignorato (allegato 2.E).

Dal 18/11/2008 vi è stata una variazione, pertanto, i nuovi dati catastali riportati all'Agenzia delle Entrate di Taranto al Catasto Fabbricati al Comune di Taranto erano i seguenti: Foglio 319, Particella 3331, Subalterno 32, rendita euro 464,81, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4,5 vani. Indirizzo Via Duca Degli Abruzzi n.106 Piano 4 ed era intestato a xxxxxxxxx xxxxxxxxx, natx a xxxxxx il xx/xx/xxxx con Diritto di Proprietà per 1/1 (vedasi SCHEMA 2).

I dati catastali corrispondevano a quelli indicati nell'atto di pignoramento (vedasi SCHEMA 1) anche se, nell'atto di pignoramento non era riportata la rendita catastale.

I dati catastali nell'atto di pignoramento ben identificavano l'immobile pignorato.

Dopo la variazione catastale (pratica DOCFA), eseguita dallo scrivente, l'immobile pignorato è riportato all'Agenzia delle Entrate di Taranto al Catasto Fabbricati al Comune di Taranto, con i seguenti nuovi dati catastali:

Foglio 319, Particella 3331, Subalterno 43, rendita euro 464,81, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 4,5 vani. Indirizzo Via Duca Degli Abruzzi n.106 Piano 4 ed era intestato a xxxxxxxxx xxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx con Diritto di Proprietà per 1/1 (vedasi SCHEMA 3).

La planimetria catastale estrapolata dallo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati) e datata 20/11/1944 è difforme dallo stato attuale dei luoghi così come rilevati dallo scrivente (vedasi allegato 2.C: n.3).

Questa difformità è dovuta a modifiche planimetriche interne che hanno caratterizzato l'immobile e dalla realizzazione di due verande.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati una variazione catastale (pratica DOCFA).

(Vedasi documentazione catastale: **allegato 2.C:**

- visura catastale attuale per soggetto alla data del 07/12/2024 (alleg.1);
- visura catastale storica per immobile alla data del 08/12/2024 (alleg.2);
- planimetria catastale in atti, *Data presentazione 20/11/1944*" (alleg.3);
- stralcio di foglio di mappa catastale (alleg.4);
- visura catastale attuale per immobile aggiornata al 05/05/2025(alleg.5), dopo variazione catastale (pratica DOCFA), redatta dal sottoscritto;

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

16

- nuova planimetria catastale, dopo variazione catastale (pratica DOCEFA) redatta dal sottoscritto (alleg.6).

## **Situazione urbanistica del bene pignorato.**

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Urbanistico del Comune di Taranto, istanza per richiesta di informazioni urbanistiche. Ha richiesto il rilascio di copie conformi di eventuali titoli urbanistici ed abilitativi ed i relativi progetti approvati nonché eventuali ulteriori titoli o domande di condono o di sanatoria e di eventuale agibilità/abitabilità.

Dall'Archivio Urbanistico del Comune di Taranto, a mezzo di estrazioni di copie e scansioni, da documentazione urbanistica si è evinto quanto qui di seguito riportato.

- in data 30 aprile 1937 il xxxx xx xxxxxxxx xxxxxxxx, redigeva relazione per la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx in xxxxxxxx, proprietaria di due fabbricati, formanti corpo unico e siti a cavallo tra le vie Duca degli Abruzzi e Duca di Genova, esponendo che: *“attualmente ha finito di costruire i tre piani superiori oltre il terreno ai suddetti suoi fabbricati, allo scopo di uniformarsi coi fabbricati adiacenti in costruzione tuttora e che hanno già raggiunto il quarto piano, mi ha dato l'incarico di presentare il progetto per la sopraelevazione dei detti quarti piani, per l'approvazione della competente Commissione Edilizia. La costruzione sarà eseguita impiegando lo stesso materiale che ha servito per l'esecuzione dei piani sottostanti e sarà conforme al progetto che alla presente allego e della quale forma parte integrante”* (vedasi **allegato 2.D** “documentazione urbanistica: alleg.n.1”).

- In data 07 maggio 1937, la xxxx xxxxxx xxxxxx in xxxxxxxxxxxx, inoltrava all'Il.mo Signor Podestà, comunicazione di costruzione di due fabbricati, siti a cavallo tra le vie Duca di Genova e Duca degli Abruzzi, composti di un pianterreno e di tre piani superiori; allo scopo di uniformare dette sue costruzioni coi fabbricati confinanti, rivolgeva al Podestà la presente domanda per ottenere il permesso di procedere alla sopraelevazione dei rispettivi quarti piani. All'uopo, allegava il relativo progetto a firma del Progettista e Direttore dei Lavori xxx xxxxx xxxxxxxx (vedasi **allegato 2.D** “documentazione urbanistica: alleg.n.2”).

- Il 17 maggio 1937 l'Amministrazione Municipale della Città di Taranto, comunicava che: *“La costruzione del terzo piano superiore dei nuovi fabbricati a Via Duca Degli Abruzzi e Via Duca di Genova, appartenenti alla Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx in xxxxxxxx xxxxxxxx, è stata eseguita secondo il relativo progetto approvato da questo Ufficio Tecnico. La sopraelevazione del quarto piano su i detti stabili, per cui ora si chiede regolare permesso, è stata abusivamente iniziata e trovasi in corso di costruzione, quasi all'altezza delle volte. Ho perciò intimato l'immediata sospensione dei lavori ed elevata la contravvenzione. Con osservanza”* a firma di xxxxxx xxxx. (vedasi **allegato 2.D** “documentazione urbanistica: alleg.n.3”).

- in data 28 maggio 1937 veniva approvato in seduta ed a firma del Podestà del 31 maggio 1937, il progetto di “Sopraelevazione dei quarti piani dei fabbricati della Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx da erigersi in Via Duca degli Abruzzi e Via Duca di Genova in Taranto” del xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, Progettista e Direttore dei Lavori (vedasi **allegato 2.D** “documentazione urbanistica: alleg.n.4”).

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

17

Lo scrivente precisa che, da indagini urbanistiche presso il Comune di Taranto, non si è riscontrata alcuna presenza di documentazione riguardante il quinto piano dell'edificio, retrostante rispetto all'allineamento della facciata principale.

Tale piano è visibile guardando da lontano il prospetto dell'edificio e risulta accatastato al Catasto Fabbricati di Taranto.

Confronto tra la situazione attuale dell'appartamento riscontrata in loco e quanto previsto nel progetto approvato e soluzioni per sanare la situazione dell'appartamento pignorato:

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto attuale, rilevata dallo scrivente, (Tavola n.1) e la planimetria presente nel progetto approvato (Tavola n.2), con la sovrapposizione tra lo stato di fatto attuale e la pianta di progetto approvata (Tavola n.3) si è rilevato quanto segue.

- Una camera con affaccio su Via Duca degli Abruzzi, attualmente, non fa più parte dell'appartamento pignorato ma è annessa all'appartamento confinante (vedasi Tavola n.3). Tale situazione è sanabile con un versamento pari a € 1.000,00 circa.

- Nello stato di fatto attuale, nella cucina vi è un ampliamento di superficie utile pari a 2,46 mq (data da 0,80 m x 3,08 m) (vedasi Tavola n.3: della superficie in colore ciano, vedasi la superficie netta).

L'ampliamento rientra nella tolleranza prevista in quanto inferiore al 5% della superficie utile dell'appartamento.

Infatti, la superficie interna netta dell'appartamento è pari a 70,00 mq.

Il 5% di 70,00 mq è pari a 3,50 mq. Si ha quindi un ampliamento di 2,46 mq, inferiore a 3,50 mq.

Per quanto su esposto, tale ampliamento non va considerato una violazione e non sarà necessario chiedere una sanatoria per regolarizzarlo.

(art.34 bis della Legge 105/2024 che modifica il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001).

- Vi sono delle variazioni planimetriche interne con un importo da versare al Comune di €1.000,00 circa (vedasi Tavola n.3).

- Nel balcone con affaccio su cortile interno, completamente chiuso e non visibile dalla pubblica via, sono state realizzate due porzioni di verande, collegate tra loro ("veranda 1" e "veranda 2"). Esse sono utilizzabili soltanto come protezione dagli agenti atmosferici e non sono abitabili.

La superficie delle due verande collegate tra loro pari a 4,50 mq, inferiore ai 7,00 mq, (serre solari e/o tamponi realizzate senza titolo abilitativo) pertanto, si ha una sanzione da versare al Comune pari a €1.000,00.

Diritti di segreteria € 516,43 da versare al Comune di Taranto.

Lo scrivente ha provveduto ad accatastare il balcone a veranda, presentando pratica catastale (DOCFA) presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto Ufficio Territorio (Catasto).

E' necessario incaricare un tecnico abilitato che si occupi della presentazione della pratica S.C.I.A. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto per un onorario stimabile in € 1.500,00 circa);

- incaricare un tecnico laureato abilitato che dovrà provvedere alla redazione del collaudo statico da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, per un onorario stimabile in €1.800,00 circa;

- incaricare un tecnico abilitato che si occupi della S.C.I.A. – agibilità da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, che integri la documentazione necessaria (conformità impianto elettrico, idrico, ecc.) rilasciate da ditte abilitate) con un onorario stimabile €1.500,00 circa. Si dovranno sostenere i seguenti versamenti comunali:

- importo di € 58,58 per diritti di segreteria,
- importo di € 23,22 dato da €5,16 x 4,5 (numero vani catastali);
- importo di € 77,00 per sanzione;
- importo di €16,00 per marca da bollo.

### **3) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

Lo scrivente Esperto ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene pignorato con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento. Nell'atto di pignoramento non è riportata la rendita catastale.

Ha rilevato che l'appartamento oggetto di perizia è ben individuato nell'atto di pignoramento.

Pertanto, i dati indicati in pignoramento hanno identificato l'immobile e hanno consentito la sua univoca identificazione.

### **4) Accertamento provenienza del bene pignorato.**

Il sottoscritto ha:

- provveduto ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, che all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile pignorato in forza di un atto regolarmente trascritto;

- verificato l'esatta provenienza del bene staggito, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, prodotta dal creditore procedente (vedasi allegato 2.F).

- acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di xxxxxxxx copia conforme all'originale del titolo di provenienza dell'immobile pignorato, costituito da atto di compravendita del Dott. xxxxxxxxxx xxxxxxxx, Notaio in xxxxxxxx, del xx/xx/xxxx, Repertorio n.xxxxxxxx, n.xxxxxx, Registrato all'Ufficio Registro di xxxxx il xx/xx/xxxx al n.xxxx da cui si evince che il bene pignorato è stato venduto dalla Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx, il xx.xx.xxxx, alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx(debitrice esecutata ), nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx.

Si precisa che detto immobile era riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 319 P.IIa 392 Sub 14, Cat. A/3, ed era costituito da un appartamento

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

19

per civile abitazione posto al piano quarto del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Duca degli Abruzzi n.106, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

Si precisa inoltre che in tale atto di compravendita la debitrice esecutata dichiarava di essere legalmente separata (vedasi **allegato 2.E** "copia atto di provenienza dell'immobile pignorato").

Lo scrivente precisa che a seguito della presentazione di nuova pratica DOCFA, i dati catastali sono i seguenti:

Foglio 319 – Particella 3331 Subalterno 43 Cat. A/3 Classe 3<sup>a</sup> Rendita € 464,81.

### **5) Verifica possibilità di vendita del bene pignorato in uno o più lotti.**

Lo scrivente Esperto ha verificato che l'immobile pignorato non è vendibile in più lotti e non è frazionabile). Basti osservare la modesta consistenza dell'appartamento e la sua distribuzione planimetrica.

### **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.**

L'immobile è stato pignorato nel suo intero (1/1).

Qualora l'immobile fosse stato pignorato pro-quota, esso non risulterebbe divisibile. Esso è utilizzabile solo nella sua interezza.

Basti osservare la sua modesta superficie e la sua configurazione planimetrica.

### **7) Accertare lo stato di possesso del bene**

L'appartamento pignorato è nel possesso della debitrice esecutata. In fase di sopralluogo lo scrivente riscontrava che lo stesso non è abitato.

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene della debitrice esecutata è un diritto di proprietà.

Lo scrivente con p.e.c. del 13/12/2024 all'Avv. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, legale della debitrice esecutata, chiedeva 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 ad oggi; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'appartamento pignorato (vedasi **allegato 2.L n.1**).

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

20

Con p.e.c. del 07/01/2025 l'Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx comunicava che la debitrice esecutata ha lasciato l'immobile da oltre dieci anni e che la stessa gli riferiva che negli ultimi anni di sua permanenza nessuno si è occupato più della gestione della cosa comune a causa delle difficoltà di riscuotere gli oneri condominiali (vedasi **allegato 2.L n.2**).

Con e-mail dell'11/01/2025 trasmessa al Sig. xxxxxx xxxxx, xxxxxxxxxx xxxx del xxxxxxxxxxxx di xxxx xxxxxx xxxxx xxxxx n.xxx di xxxxx, lo scrivente, comunicava che, per poter stimare l'appartamento di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, aveva necessità di conoscere: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate; eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'appartamento in questione (vedasi **allegato 2.L n.3**).

Con lettera del 24/01/2025 trasmessa con e-mail il 25/01/2025 dal xxxxxx. xxxx xxxxxxxxxxxx, in qualità xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx'xxxxxxxx xxx xxxxxx, il Sig. xxxx xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx x.x. comunicava che dal confronto con il precedente xxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxx in questione, la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx da molti anni non è presente nello stabile e non ha versato le proprie quote condominiali. Le quote ordinarie mensili a carico della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx sono di € 28,00 per 24 mensilità per un totale di € 672,00. Comunicava inoltre che, l'abitazione della Sig.ra xxxxxxxx è allacciata su un contatore idrico dell'AQP per il quale la stessa non ha mai versato nulla e né al momento è possibile quantificarne il valore (vedasi **allegato 2.L n.4**).

Il xxxx. xxxxxx xxxxxxxx, in qualità xx xxxxxxxx incaricato dall'xxxxxxxxx xxx xxxxxxxx, Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, comunicava tramite e-mail del 29/01/2025 che: "... l'abitazione della sig.ra xxxxxxxxxxxx è allacciata alla tubazione idrica del condominio e proprio in questi giorni è giunta diffida da parte dell'AQP del pagamento di euro 11.820,37, come da allegato, per cui tale debito fa capo anche alla sig.ra xxxxxxxx-xx in quota parte..." (vedasi **allegato 2.L n.5**).

In tale pe.c. il xxxxxxx. xxxxxxxx xxxxxx, allegava copia della racc. a.r. del 08/01/2025 per formale messa in mora e preavviso di affidamento a società di recupero crediti o recupero legale, da parte dell'AQP nei confronti del Condominio di Via Duca degli Abruzzi (vedasi **allegato 2.L n.6**).

Lo scrivente avendo necessità di conoscere con urgenza quale fosse la quota parte della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx al suddetto debito condominiale pari a €11.820,37, con p.e.c. del 19/02/2025 all'Acquedotto Pugliese S.p.A. di Taranto, lo scrivente chiedeva la posizione debitoria che la Sig.ra xxxxxxxx ha nei confronti di codesto ente (vedasi **allegato 2.L n.7**).

In risposta alla richiesta suindicata, in data 24/02/2025, faceva seguito p.e.c. dell'Acquedotto Pugliese S.p.A. di Taranto a firma del Responsabile, Sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx. L'Ente informava che la richiesta inoltrata dallo scrivente: "... non trova accoglimento in quanto non ricorrono le condizioni trascritte al comma 3 dell'art.59 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, che ad ogni buon fine, si trascrive: Art.59 (Richiesta del Servizio di riparto fra le sottoutenze) ... (alle cui letture si rinvia) (vedasi **allegato 2.L n.8**).

Sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, vedasi certificato notarile del Notaio xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx del 26/04/2024 depositato dal creditore precedente, da dove si evince che oltre alla procedura esecutiva in oggetto vi è un

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

21

atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobiliare trascritto il xx/xx/xxxx al n.xxxxxx del registro generale e al n.xxxx del registro particolare a favore della xxxxx xxxxxxxx xxx xxxxx xxx sede xxxxx a carico di xxxxxxxxxx xxxxxxxxx, titolare della piena proprietà dello stesso bene oggetto di perizia (vedasi 2.F) certificazione notarile – art.567 2 comma c.p.c).

### **8) Accertamento di eventuale procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Non è stata accertata alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

### **9) Accertamento di eventuali casi di realizzazioni di immobili in edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.**

Non si è nel caso si di edilizia agevolata.

### **10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato ed indicazione del criterio di stima.**

#### **Metodo di stima**

Lo scopo della presente relazione tecnico-estimativa consiste nella stima del valore di mercato dell'appartamento pignorato.

Per la stima dell'appartamento pignorato, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche dell'appartamento su descritte.

Il sottoscritto precisa che ha proceduto alla stima del più probabile valore di mercato del bene pignorato tenendo conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione di opportuno procedimento estimativo che permette, attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nella zona in cui ricade l'unità immobiliare), oltre che attraverso indagini di mercato ed il metodo di applicazione di opportuni punti di merito/indici riferiti espressamente alla unità esaminata, di poter ottenere il più probabile valore di mercato con una attendibilità di risultato più esatta e specifica rispetto ad altri metodi.

Per l'unità immobiliare, come si potrà rilevare, i punti di merito/indici applicati (riportati nella tabella a tergo) riassumono in modo distinto quelle che comunemente vengono definite le specifiche caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto di esame.

#### **Tabella indici/punti di merito**

Livello di piano	Con ascensore	
	P.T.	1,00

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

	Dal 1° all'ultimo piano	1,10
	Attico	1,50
	<b>Senza ascensore</b>	
	Dal P.T. 1° al 2° piano compresi	0,90
	Dal 3° piano all'ultimo piano	<b>0,80</b>
	Attico	1,00
<b>Struttura portante</b>	Reticolare in C.A.	1,00
	Muratura portante/mista	<b>0,95</b>
<b>Rifiniture esterne</b>	Mista	0,95
	Buono	1,10
	Normale/Sufficiente	1,00
	Mediocre	0,90
<b>Manutenzione e conservazione interna unità immobiliare</b>	Scadente	<b>0,80</b>
	Ottima	1,05
	Buono	1,03
	normale	1,00
<b>N° servizi igienici</b>	Scadente	<b>0,95</b>
	Doppio servizio	1,20
<b>Esposizione</b>		<b>1,00</b>
	Unico servizio	
	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	<b>1,00</b>
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,90
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,577</b>

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

## Più probabile Valore Medio di Mercato

### del bene pignorato

Alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato, si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relative al 2° semestre dell'anno 2024 (ultimo riscontrabile) per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito/demerito attribuiti all'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche, come riportate nella tabella precedente.

Nel caso di specie si è appurato che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Fascia/Zona OMI definita codice di zone: "B/3", Fascia/zona: centrale, del Comune di Taranto. In tale zona per gli immobili di tipo residenziale di tipologia "abitazione di tipo economico", i valori unitari normali nel secondo trimestre dell'anno 2024, sono compresi nell'intervallo tra un minimo di 490,00 €/mq ad un massimo di 620,00 €/mq (considerando che la superficie da prendere in considerazione è quella commerciale).

Nel caso specifico, con stato conservativo scadente, dell'appartamento pignorato, il valore unitario medio da considerarsi è pari a (490,00 €/mq + 620,00 €/mq) : 2 = 555,00 €/mq.

In virtù di tanto, si è ritenuto equo prendere in considerazione un **valore unitario medio pari a 550,00 €/mq** che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

### Più probabile Valore Medio di Mercato dell'appartamento pignorato

<b>Vm= (93,90 mq superficie commerciale x 555,00 €/mq)= €52.114,00</b>	
<b>€ 52.114,00 x 0,577=</b>	<b>€ 30.069,78</b>
<b>In cifra tonda in ragione della giusta approssimazione di stima pari a:</b>	<b>€ 30.000,00</b>

Il più probabile Valore Medio di Mercato dell'appartamento pignorato è pari a €30.069,78, in cifra tonda, in ragione della giusta approssimazione di stima è di €30.000,00

Dal più probabile valore di mercato normale dell'appartamento, per ottenere il valore di mercato effettivo, bisogna detrarre le spese da sostenere per le pratiche comunali, tecniche, l'onorario per incaricare un tecnico abilitato che si occupi della presenta-

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

zione delle pratiche, detrarre le spese necessarie per mettere in sicurezza, demolire e ricostruire la soletta del balcone con affaccio su cortile interno.

Le spese da sostenere e da detrarre al più probabile Valore Medio di Mercato sono come qui di seguito descritte

#### SPESE DA DETRARRE AL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO

- € 1.000,00 circa per versamento al Comune di Taranto per sanare la camera con affaccio su Via Duca degli Abruzzi che attualmente, non fa più parte dell'appartamento pignorato ma è annessa all'appartamento confinante (vedasi Tavola n.3);

- € 1.000,00 circa da versare al Comune di Taranto per le variazioni planimetriche interne (vedasi Tavola n.3);

- € 1.000,00 di sanzione da versare al Comune di Taranto per le realizzazioni eseguite delle due verande collegate tra loro da utilizzate utilizzabili soltanto come protezione dagli agenti atmosferici e non sono abitabili (serre solari e/o tamponi realizzate senza titolo abilitativo);

- € 516,43 per diritti di segreteria da versare al Comune di Taranto;

- € 1.500,00 circa per onorario stimato per incaricare un tecnico abilitato che si occupi della presentazione della pratica S.C.I.A. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto;

- €1.800,00 circa per onorario stimato per incaricare un tecnico laureato abilitato che dovrà provvedere alla redazione del collaudo statico da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto;

- €1.500,00 circa per onorario stimato incaricare un tecnico abilitato che si occupi della S.C.I.A. – agibilità da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, che integri la documentazione necessaria (conformità impianto elettrico, idrico, ecc.) rilasciate da ditte abilitate) oltre versamenti comunali che si dovranno sostenere:

- importo di € 58,58 per diritti di segreteria,
- importo di € 23,22 dato da €5,16 x 4,5 (numero vani catastali);
- importo di € 77,00 per sanzione;
- importo di €16,00 per marca da bollo.

€ 4.500,00 a corpo per demolizione e ricostruzione totale delle solette.

**Per un totale di spese pari a € 12.991,23.**

A tale spesa va aggiunto l'importo di € 672,00 per quote ordinarie mensili non versate dalla debitrice esecutata (vedasi allegato 2.L corrispondenza per spese condominiali allegato n.4 della documentazione).

Lo scrivente precisa che, la debitrice esecutata ha ulteriori pendenze condominiali così come si evince da comunicazione del suo legale e da corrispondenza con l'amministratore di condominio (vedasi allegato 2.L corrispondenza per spese condominiali allegato n.2 e 5) che non possono essere quantificate dallo scrivente.

**Pertanto, € 12.991,23 + 672,00= 13.663,23 in cifra tonda pari a € 13.600,00 in ragione della giusta approssimazione di stima.**

*Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.*

Il più probabile Valore di Mercato Effettivo dell'appartamento pignorato è di €16.400,00 (€ 30.000,00 - € 13.600,00= € 16.400,00)

**Più probabile Valore di Mercato Effettivo (al Netto delle spese) dell'appartamento pignorato**

**€ 16.400,00**

**11) Documentazione catastale urbanistica e fotografica**

Si precisa che lo scrivente esperto ha provveduto ad estrarre ed allegare alla presente tutta la documentazione catastale ed urbanistica riguardante il bene pignorato.

(vedasi allegati 2.C e 2.D). Ha, inoltre, allegato alla presente la documentazione fotografica del bene pignorato (vedasi allegati 2.A).

**12) Deposito di separata e succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

Lo scrivente ha provveduto al deposito di quanto riportato al punto 12) suindicato. (Vedasi allegato separato n.3.A).

**13) in allegato: versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità.**

Lo scrivente ha provveduto al deposito della versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 (Vedasi allegato separato n.3.B).

**14) in allegato, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 c.p.c. in modalità PCT e un foglio riassuntivo di tutti i dati catastali dei beni periziati.**

Lo scrivente ha provveduto al deposito della check list. (Vedasi allegato separato n.3.C).

Taranto, 22/05/2025

(Esperto Geom. Amedeo DE PACE)

Esperto C.T.U. Geom. Amedeo DE PACE - Esecuzione Immobiliare n. 260/2024 R.G.E.

26