Geom. Amedeo De Pace
Via Polesine n.10/A - 74121 - Taranto Mobile 339.5022796
p.e.c. amedeo.de.pace@geopec.it
C.F. DPCMDA68B24L049N – P. I.V.A. 01948780737

3.B

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. 18/2025 R.G.E promossa da

xxxxxxxxx xxxx (creditrice procedente)

Contro

xxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx (debitori esecutati)

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).

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

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

Geom. Amedeo De Pace
Via Polesine n.10/A - 74121 - Taranto Mobile 339.5022796
p.e.c. amedeo.de.pace@geopec.it
C.F. DPCMDA68B24L049N – P. I.V.A. 01948780737

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Andrea PAIANO

Consulenza dell'Esperto Geom. Amedeo DE PACE nella

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Procedura di esecuzione immobiliare n.18/2025 R.G.E promossa da

XXXX XXX XXXX (creditrice procedente)

Contro

XXXXXX XXXXXX + XXXXXXXXX XXXX (debitori esecutati)

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.

2.C) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

1) VISURA ATTUALE PER IMMOBILE AL 30/3/2025;

2) VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 21/04/2025;

Pubblicazione 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

3) VISURA ATTUALE PER IMMOBILE AL 26/08/2025 (A SEGUITO DI PRATICA DOCFA (VARIAZIONE CATASTALE);

4) PLANIMETRIA CATASTALE DEL 21/01/1986;

5) NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 31/07/2025 (A SEGUITO PRATICA DI DOCFA - VARIAZIONE CATASTALE);

6) STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE.

2.D) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

1) COPIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL COMUNE DI GINOSA del 19/10/1999;

2) PROGETTO DEL FABBRICATO OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO A FIRMA DEL PROGETTISTA DOTT. ING. ANTONIO PASCALE;

3) CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA DI OPERA ABUSIVA A FIRMA DEL DOTT. ING. ANTONIO PASCALE

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

2.F) CERTIFICAZIONE NOTARILE – ART.567 2 comma c.p.c. del Notaio Dott. Luca DELL'AQUILA (già allegato in atti dal creditore procedente).

2.G) DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA E DI STATO CIVILE DEI DEBITORI ESECUTATI:

1) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO;

2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO DEI DEBITORI ESECUTATI;

3) CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE DEI DEBITORI ESECUTATI.

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.6).

2.M) TABELLA OMI.

3) <u>ALLEGATI SEPARATI:</u>

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).

Pubblicazione 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

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, lì 29/08/2025

L'ESPERTO

(Geom. Amedeo DE PACE)

Pubblicazione 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

Geom. Amedeo De Pace *Via Polesine n.10/A - 74121 – Taranto*
Mobile 339.5022796 p.e.c. amedeo.de.pace@geopec.it

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.18/2025 R.G.E promossa da

XXXX XXX XXXX (creditrice procedente)

contro

XXXXXXX XXXXX + XXXXXXXXXX XXX (debitori esecutati)

RELAZIONE DELL'ESPERTO

PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea PAIANO, nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.18/2025 R.G.E. promossa da "xxxxxx xxxx xxx contro xxx-xxxxxxx xxxxxx + xxxxxxxxx xxxxxxx", con ordinanza del 17/02/2025, 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 sottoscritto 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.

Pubblicazione 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

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita,

Pubblicazione 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

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;

Pubblicazione 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

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 similare 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);

Pubblicazione 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

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

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

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

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

NOMINA

Quale custode del compendio pignorato, in sostituzione degli esecutati, **l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Taranto** autorizzando lo stesso ad:

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

Pubblicazione 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

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 (sì/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 **02/10/2025**;

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 procedente 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

Pubblicazione 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

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 mobile 339.5022796), in data 18/02/2025, riceveva a mezzo p.e.c. la suddetta ordinanza di nomina.

DICHIARAVA, in data 24/02/2025, di accettare l'incarico ricevuto e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli;

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

In data 26/02/2025 trasmetteva in Tribunale, a mezzo deposito telematico, tali dichiarazioni.

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 - Art.567 secondo comma c.p.c.*", del 10/02/2025, del Dott. xxxx xxxxx xxxxxxx, Notaio in xxxxx di xxxxxx (xx), riguardante il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (23/01/2025) ossia il ventennio riguardante il periodo dal 23/01/2005 al 23/01/2025 e storia ipotecaria ultraventennale, dall'attualità a ritroso.

Pubblicazione 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

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

Infatti, l'intera proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta ai debitori esecutati, in regime di comunione legale, dal Sig. xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, con l'atto di compravendita, Notaio xxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxx xxxx-xx (xx), del xx/xx/xxxx, repertorio n.xxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di xxxxxxx il xx/xx/xxxx ai nn.xxxxxxx registro generale e xxxxx registro particolare.

Pertanto, tale atto di compravendita, trascritto in data xx/xx/xxxx, non rientra nel periodo ventennale dalla trascrizione del pignoramento del xx/xx/xxxx (dal xx/xx/xxxxx al xx/xx/xxxx) ma è antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento (xx/xx/xxxx).

Dal certificato notarile riguardante il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (xx/xx/xxxx) si rileva che gravano delle formalità pregiudizievoli che rientrano nel ventennio (dal xx/xx/xxxxx al xx/xx/xxxx). Inoltre, anche prima di tale periodo grava la formalità pregiudizievole nei confronti di xxxxxxx xx-xxxxxx, alla cui lettura si rimanda (vedasi **allegato 2.F**: copia "*"certificato notarile - Art.567 secondo comma c.p.c.*", del xx/xx/xxxxx" del Dott. xxxxxxx xxxxxxxxxx, Notaio in xxxx di xxxxx, 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.

Il sottoscritto ha provveduto ad estrapolare la visura catastale attuale per immobile, 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").

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

Pertanto, lo scrivente ha chiesto all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di xxxxxx (xx), il certificato dello stato civile, il certificato di residenza storico dei debitori esecutati e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine.

Dall'estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Area Demografica Elettorale - Ufficio Stato Civile del Comune di xxxxx, in data xx/xx/xxxx, risulta che il giorno xx/xx/xxxx nel Comune di xxxxxx, hanno contratto matrimonio il Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx (debitore esecutato), nato il xx/xx/xxxx a xx-xxxxxxxxx (xx) e la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxxx (debitrice esecutata) nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxx (xx).

Nel suindicato certificato non vi è nessuna annotazione.

Pubblicazione 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

Si è estrapolato il certificato di residenza storico, rilasciato in data xx/xx/xxxx dal Comune di xxxxxxx - Area Demografica Elettorale - Ufficio Anagrafe, alla cui lettura si rimanda.

(Vedasi **allegato 2.G:** "documentazione di stato civile ed anagrafica":1) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; 2) certificato storico di residenza dei debitori esecutati e 3) certificato anagrafico di stato civile dei debitori esecutati, rilasciati dal Comune di xxxxxxxx).

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 xxxxxx, l'Ufficio Urbanistico del Comune di xxxxxxxx (xx), l'Agenzia delle Entrate di xxxxxxx per indagini catastali, lo studio Dr. xxxxxxxxx xxxxxxxx Notaio in xxxxxxx xxxxx (xx), 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 di sopralluogo

PRIMO SOPRALLUOGO

Eseguite le necessarie indagini preliminari, lo scrivente, prendeva accordi con l'I.V.G. Custode Giudiziario, per la data di sopralluogo da comunicare ai debitori esecutati.

Pertanto, con "raccomanda 1 con prova di consegna" del 21/03/2025 inviata sia al debitore esecutato che alla debitrice esecutata e con p.e.c. del 22/03/2025, all'Avv. xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxx, legale del creditore procedente e all'I.V.G., custode giudiziario, lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni di sopralluogo per le ore 15,30 del giorno 04/04/2025 presso i luoghi da periziare (Vedasi **allegato 2.I** "corrispondenza con le parti": allegati n.1 e n.2).

Lo scrivente, alle ore 15,30 del giorno 04/04/2025, come stabilito negli avvisi di sopralluogo, raggiungeva i luoghi da periziare siti in xxxxxxx (xx) alla xxxxx xxxxxxxxx di Via xxxxxx xxxxx, attuale Via xxxxx xxxxx n.xx.

Sul posto lo scrivente registrava la presenza del Dott. xxxxxxxxxxxx dell'I.V.G., custode giudiziario, del Sig. xxxxxxx (debitore esecutato) e della Sig.ra xxxxxxxxxx (debitrice esecutata), identificati con documento di riconoscimento.

Il debitore esecutato precisava che le tettoie presenti al piano terra sono di proprietà condominiale.

Il debitore esecutato, su richiesta dello scrivente dichiarava che l'amministratore di condominio è il Sig. xxxxxxx xxxxxx della società xxxxxx.

Il sottoscritto eseguiva rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile pignorato.

Alle ore 16,38 si chiudevano le operazioni peritali di giornata.

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

Pubblicazione 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

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 civile abitazione con accesso condominiale, sito in Ginosa alla Quarta Traversa di Via Cesare s.n.c., al primo piano superiore, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, composto di quattro vani ed accessori, confinante con vano scala, atrio condominiale, proprietà Notaristefano, salvo altri, nel N.C.E.U. del Comune di Ginosa, al fg.39, p.lla 435, sub.3, ctg. A/3, cl.3^, vani 5,5, r.c. €. 383,47*".

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

Caratteristiche interne ed esterne dell'appartamento pignorato.

L'appartamento pignorato è ubicato in Ginosa (Ta) alla Via Nino Rota civico 9.

Si precisa che, tale indirizzo è quello attuale. Invece è riportato:

- nell'atto di pignoramento, alla "*Quarta Traversa di Via Cesare s.n.c.*";

- nell'atto di compravendita, alla "Quarta Traversa di Via Cavese snc";

- nella visura catastale, alla "Contrada Cavese snc".

L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato condominiale, che si sviluppa su tre livelli: piano terra, adibito a locali deposito e box; primo e secondo piano adibiti ad abitazioni e due vani tecnici sul lastrico solare.

Tale fabbricato è ubicato in un lotto di terreno recintato che ha sia un accesso carrabile che un accesso pedonale.

Esso si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con necessità di interventi di intonacatura alle facciate.

Nel cortile condominiale sono state realizzate delle tettoie e coperture leggere, entrambe non assentite.

L'appartamento pignorato ha accesso da un vano scala condominiale ed è posto al piano primo, con porta a sinistra salendo le scale (vedasi allegato **2.A**: "documentazione fotografica".

Esso ha una destinazione d'uso di civile abitazione di tipo economico.

Gli interni dell'appartamento pignorato sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

E' composto da: ingresso/salotto, camera da pranzo, cucinino, bucataio, disimpegno, una camera da letto grande, una camera da letto piccola ed un bagno completo.

Esso è dotato di quattro balconi.

Pubblicazione 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

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

- Ingresso/salotto:	25,82 mq;
- Camera da pranzo:	13,97 mq;
- Cucinino:	3,12 mq;
- Bucataio:	1,40 mq;
- Disimpegno:	2,22 mq;
- Camera da letto piccola	10,50 mq;
- Camera da letto grande	17,90 mq;
- Bagno	4,62 mq;
Superficie utile calpestabile	**79,55 mq**.

Le superfici dei balconi sono le seguenti:

- Balcone ingresso-salotto	2,75 mq;
- Balcone della sala pranzo	5,47 mq;
- Balcone della camera da letto piccola	2,43 mq;
- Balcone camera da letto grande	5,42 mq.
Superficie totale dei balconi	**16,07 mq**

La superficie lorda totale dell'appartamento è pari a 92,00 mq.

Lo stabile condominiale si presenta in cattivo stato di manutenzione soprattutto per quanto riguarda i vari prospetti.

Invece, l'appartamento pignorato si trova, per quanto riguarda gli interni, in un buon stato di conservazione e manutenzione.

Esso ha una composizione planimetrica con una buona distribuzione degli spazi interni.

In particolare, la zona giorno è composta da un ingresso/salotto, da una camera da pranzo, un cucinino ed un bucataio.

La zona notte è nettamente separata dalla zona giorno dell'appartamento ed è composta da un disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

Negli elaborati grafici di rilievo eseguiti dallo scrivente sono riportate le varie destinazioni d'uso dei vari dell'appartamento e le relative superfici.

Confini

L'appartamento oggetto di perizia confina con vano scala, con appartamento individuato con Sub.xx di proprietà xxxxxxxx xxxxxxxxxx per 1/2 e xxxxxxxxx xxxxxxxxx-xxxxxx per ½ , salvo altri e con atrio condominiale.

Pubblicazione 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

Dati Catastali:

SCHEMA 1 Dati Catastali in pignoramento							
Comune di Ginosa (Ta)							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rend (€)
	39	435	3	A/3	3^	5,5 vani	Euro 383,47

In riferimento ai dati catastali lo scrivente precisa quanto segue.

I dati catastali dell'immobile pignorato sono i seguenti: Foglio 39, Particella 435, Subalterno 3, Categoria A/3, classe 3^, Consistenza 5,5 vani, rendita euro 383,47. Indirizzo Contrada Cavese, primo piano, intestato a xxxxxxxx xxxx, nata a xxxxxxxx-xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx con diritto di proprietà per 1/2 e xxxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx con diritto di Proprietà per 1/2 (vedasi SCHEMA 1).
(vedasi visura catastale attuale per immobile e visura catastale storica per immobile (allegato 2.C n.1 e 2), atto di compravendita dell'immobile pignorato (allegato 2.E).

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (vedasi SCHEMA 1) e ben identificano l'immobile pignorato.
Per quanto riguarda l'indirizzo si precisa che:
- nell'atto di pignoramento veniva riportato: *Quarta Traversa di Via Cesare s.n.c.;*
- nell'atto di compravendita è riportato: *Quarta Traversa di Via Cavese senza numero civico;*
- nella visura attuale per immobile e visura storica per immobile al Catasto Fabbricati risulta: *Contrada Cavese s.n.c.*.
- l'indirizzo in loco è Via Nino Rota n.9.

La planimetria catastale estrapolata dallo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati), datata xx/xx/xx, (vedasi allegato 2.C: n.3) è difforme dallo stato attuale dei luoghi così come rilevati dallo scrivente, in quanto vi è stata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Infatti, in passato vi era un ingresso, una camera da pranzo ed una cucina.

Invece, attualmente vi è stata una trasformazione dell'ingresso e della camera da pranzo in un ambiente unico (vano 1: ingresso/salone) ed è stato allargato l'accesso alla cucina (vano 2: pranzo) (vedasi rilievo planimetrico dello scrivente).

Dopo la variazione planimetrica catastale (pratica DOCFA), l'immobile pignorato ha conservato gli stessi dati catastali (vedasi SCHEMA 2).

SCHEMA 2 Dati catastali a seguito di pratica DOCFA							
Comune di Ginosa (Ta)							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Consistenza	Rend (€)
	39	435	3	A/3	3^	5,5 vani	Euro 383,47

Pubblicazione 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

(Vedasi documentazione catastale: **allegato 2.C**:
- visura catastale attuale per immobile alla data del 30/03/2025 (alleg.1);
- visura catastale storica per immobile alla data del 21/04/2025 (alleg.2);
- visura catastale attuale per immobile dopo pratica DOCFA (alleg.3);
- planimetria catastale in atti, *Data presentazione xx/xx/xxxx*" (alleg.4);
- nuova planimetria catastale, dopo variazione catastale (pratica DOCFA) (alleg.5);
- stralcio di foglio di mappa catastale (alleg.6).

Situazione urbanistica del bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di xxxxxx (xx), 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.

Dal Comune di xxxxxxx (xx) - Settore IX - Area Urbanistica, a mezzo di estrazioni di copie e scansioni, da documentazione tecnico/urbanistica si è evinto quanto qui di seguito riportato.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato, è stato costruito in completa assenza di licenza o concessione edilizia.

Esso è stato oggetto di domanda di sanatoria cui ha fatto seguito rilascio di concessione edilizia in sanatoria da parte del Comune di xxxxxx.

Infatti, dalla concessione edilizia in sanatoria a firma del Dirigente L'.U.T.C. del Comune di xxxxxx, N.xxxx-xxxxx/x del Registro-C.E. n.xxxx/xx del xx/xx/xxxxx è riportato quanto segue:

"*accorda al Sig. xxxxxxx xxxxxxxxx e germani ……ai sensi del Capo IV della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni in sanatoria la concessione per le seguenti opere edilizie abusive:*

- costruzione di un fabbricato composto da locali-deposito a piano terra - 1° e 2° piano a civile abitazioni e n.2 vani tecnici sul lastrico solare ubicato in Ginosa-Zona Cavese-in Catasto al Fg.39-p.lla 43-sub.1-2-3-4-5-6- di cui alle domande di condono edilizio del 30/09/1986 prot. N.xxxxxxx e xxxxxx, con progressivi n. xxxxxxxx e xxxxxxxx, come da progetto allegato alla presente….."

E' stato inoltre estrapolato il certificato di idoneità statica dell'intera opera abusiva a firma del tecnico Dott. Ing. xxxx xxxxxxxx, libero professionista, ai fini della domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria.

(vedasi **allegato 2.D "**documentazione urbanistica: allegati.n.1: concessione edilizia in sanatoria, n.2: elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio in sanatoria e n.3 certificato di idoneità statica).

<u>Confronto tra la situazione attuale dell'appartamento riscontrata in loco e quanto previsto nella concessione edilizia in sanatoria</u>.

Dal confronto tra lo stato planimetrico attuale dell'appartamento ed il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria, si è rilevato che vi sono delle semplici variazioni planimetriche. Infatti, vi è stata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Pubblicazione 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

Da progetto, vi era un ingresso, una camera da pranzo ed una cucina.

Invece, attualmente, vi è stata una trasformazione dell'ingresso e della camera da pranzo in un ambiente unico (vano 1: ingresso/salone) ed è stato allargato l'accesso alla cucina (vano 2: pranzo) (vedasi rilievo planimetrico redatto dallo scrivente).

Per sanare tali variazioni planimetriche è indispensabile presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di xxxxxx (xx) una pratica S.C.I.A. in sanatoria.

Tale pratica avrà un costo di:

1) €100,00 per diritti di segreteria da versare al Comune di xxxxx;

2) €516,00 per sanzione comunale (art.36 D.P.R. 380/2001) da versare al Comune di xxxxxxx;

3) onorario per il tecnico professionista abilitato computabile in €1.000,00 circa.

Per le variazioni planimetriche (come riportate a pagina 16), si è provveduto alla pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di xxxxxxx (Catasto Fabbricati).

Le opere esterne ubicate nell'area condominiale al piano terra, costituite da tettoie e coperture leggere non sono assentite. Pertanto, esse sono da considerarsi abusive e da rimuovere.
Per tale rimozione è prevedibile un costo a corpo di circa €1.500,00, comprensivo di costi di trasporto a discarica autorizzata.

E' necessario inoltre, incaricare un tecnico professionista abilitato che si occupi della presentazione della pratica S.C.I.A. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di xxxxxx (xx) per un onorario computabile in €1.000,00 circa, da allegare alla pratica di demolizione.

L'Importo totale di €2.500,00 è la spesa condominiale prevista, la cui distribuzione tra i condomini non può essere definita in questa fase.

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 era riportato: "*Quarta Traversa di Via Cesare s.n.c*".

Come già precisato il nuovo indirizzo dell'appartamento pignorato è: Via Nino Rota n.9 – Ginosa (Ta).

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:

1) provveduto ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia dell'Entrate, Catasto Fabbricati, che all'atto del pignoramento i debitori esecutati

Pubblicazione 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

erano intestatari dell'appartamento pignorato in forza di un atto regolarmente trascritto;

2) 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, e prima di tale periodo, così come riportato nel "certificato notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c." prodotta dal creditore procedente (vedasi **allegato 2.F** e pagine n.10 e n.11 della presente relazione alla cui lettura si rinvia).

3) acquisito presso lo studio del Notaio xxxxxxxxx xxxxxxx di xxxxxxx xxxxxxx (xx) il titolo di provenienza dell'immobile pignorato, costituito da atto di compravendita del xx/xx/xxxx, Repertorio n.xxx, Fascicolo n.xxxxx.

L'intera proprietà dell'appartamento pignorato è pervenuta ai debitori esecutati, in regime di comunione legale, dal Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxx (xx) il xx/xx/xxx (vedasi **allegato 2.E**).

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

Lo scrivente Esperto ha verificato che l'appartamento pignorato non è vendibile in più lotti e non è frazionabile. Basti osservare la 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'appartamento oggetto di stima, di proprietà xxxxxxxx xxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxx (debitori esecutati), proprietari ciascuno per ½ in maniera indivisa è stato pignorato nel suo intero.

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

Basti osservare la sua superficie e la sua configurazione planimetrica.

7) Accertare lo stato di possesso del bene

L'appartamento pignorato è nel possesso dei xxxxxxi xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx-xxxxx xxxxxxx xx xxxxx xxxx xxxxx xxxxxx xxxxx xxx xxxxx.

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene dei debitori esecutati è un diritto di proprietà ciascuno per ½ indiviso.

Pubblicazione 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#: 2cdf6db4ba45c7954edc0cb5f6c0ad107

Lo scrivente con e-mail del 15/04/2025 ai debitori esecutati 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**).

Con e-mail del 19/04/2025, il debitore esecutato trasmetteva allo scrivente, copia della racc.ar. del 23/12/2024 a firma dell'Avv. xxxxxxxx xxxxxxxxxxx, per conto del xxx xxxxxx. xxxxxxx xxxxxxxxx, in qualità di amministratore pro-tempore del "Condominio Via xxxx xxxxxx n.xx – xxxxx", per solleciti di pagamento per quote condominiali per un importo di €920,43 (vedasi **allegato 2.L n.2**).

Successivamente, con e-mail del 07/05/2025 ai debitori esecutati e all'amministratore p.t. del Condominio, lo scrivente chiedeva nuovamente quanto riportato con e-mail del 15/04/2025 (vedasi **allegato 2.L n.3**).

Con e-mail del 21/05/2025, l'amministratore p.t. del Condominio, comunicava che la spesa condominiale annuale ammonta a circa €300,00 e che è in corso un procedimento per recupero crediti per €803,37 e che la pratica è affidata all'Avv. xxxxxxx xxxxxxxx (vedasi **allegato 2.L n.4**).

Con p.e.c. del 28/08/2025, lo scrivente chiedeva all'amministratore p.t. del Condominio aggiornamenti circa la situazione debitoria delle quote condominiali dei debitori esecutati (vedasi **allegato 2.L n.5**).

Con pec del 29/08/2025 l'amministratore p.t. del Condominio comunicava allo scrivente che non sussistono variazioni rispetto a quanto comunicato nella p.e.c. del 21/05/2025 (vedasi **allegato 2.L n.6).**

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 più probabile 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

Pubblicazione 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

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
	Dal 1° all'ultimo piano	1,10
	Attico	1,50
	Senza ascensore	
	Dal P.T. 1° al 2° piano compresi	**0,90**
	Dal 3° piano all'ultimo piano	0,80
	Attico	1,00
Struttura portante	Reticolare in C.A.	1,00
	Muratura portante/mista	**0,95**
	Mista	0,95
Rifiniture esterne	Buono	1,10
	Normale/Sufficiente	1,00
	Mediocre	0,90
	Scadente	**0,80**

Pubblicazione 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

Manutenzione e conservazione interna unità immobiliare	Ottima	1,05
	Buono	**1,03**
	normale	1,00
	Scadente	0,95
N° servizi igienici	Doppio servizio	1,20
	Unico servizio	**1,00**
Esposizione	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	**1,00**
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,90

Coefficiente globale **0,7045**

Più probabile Valore Medio di Mercato del bene pignorato

Alla determinazione del più probabile valore medio 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 zona: "D/2", Fascia/zona: Periferica, del Comune di Ginosa (Ta). Nella zona in oggetto la tipologia prevalente di costruzione è di abitazioni civili con destinazione residenziale.

In tale zona per gli immobili di tipo residenziale di tipologia "abitazione di tipo economico", valori unitari normali nel secondo trimestre dell'anno 2024, sono compresi nell'intervallo tra un minimo di 440,00 €/mq ad un massimo di 590,00 €/mq.

La superficie da prendere in considerazione è quella commerciale che è di 79,36 mq. (superficie utile 79,55 mq + 4,81 mq (16,07 superficie balconi con applicazione di coefficiente di ponderazione pari al 30%).

Pubblicazione 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

Più probabile Valore Medio di Mercato dell'appartamento pignorato

Vm= (79,36 mq superficie commerciale x 570,00 €/mq)= € 45.235,2	
€ 45.235,2 x 0,7045=	**€31.868,19**
In cifra tonda in ragione della giusta approssimazione di stima pari a:	**€32.000,00**

Il più probabile Valore Medio di Mercato dell'appartamento pignorato è pari a **€31.868,19**, in cifra tonda, in ragione della giusta approssimazione di stima è di **€32.000,00.**

Dal più probabile valore di mercato normale dell'appartamento, per ottenere il valore di mercato effettivo, bisogna detrarre le seguenti spese.

SPESE DA DETRARRE AL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO

A) Spese per pratica S.C.I.A. in sanatoria per sanare le variazioni planimetriche intero dell'appartamento da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di xxxxx (xx):

1) €100,00 per diritti di segreteria da versare al Comune di xxxxx (xx);

2) €516,00 per sanzione comunale (art.36 D.P.R. 380/2001) da versare al Comune di xxxxxxx;

3) €1.000,00 circa per onorario per il tecnico professionista abilitato.

Per un totale di €1.616,00.

Il più probabile Valore di Mercato Effettivo dell'appartamento pignorato è di €30.400,00 (32.000,00- € 1.616,00) = € 30.384.00 arrotondato a €30.400,00).

Più probabile Valore di Mercato Effettivo (al Netto delle spese) dell'appartamento pignorato	**€ 30.400,00**

Si ricorda che, in base a quanto dichiarato dall'amministratore condominiale pro tempore, le quote condominiali ordinarie non versate dai debitori esecutati ammontano a €803,37 e che è in corso un procedimento per recupero crediti (vedasi **allegato 2.L n.4 e 6**).

Pubblicazione 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

Si ricorda inoltre che, per quanto riguarda le spese condominiali previste per rimozione tettoie e coperture leggere non assentite, ubicate nell'area condominiale al piano terra, le spese previste sono le seguenti:

1) €1.500,00 a corpo, costo prevedibile per la rimozione comprensivo di costi di trasporto a discarica autorizzata;

2) € 1.000,00 circa, onorario per il tecnico professionista abilitato pratica S.C.I.A. da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di xxxxxxx (xx) da allegare alla pratica di demolizione.

L'importo totale è di €2.500,00, la cui distribuzione tra i condomini non può essere definita in questa fase.

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 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, 29/08/2025.

Esperto stimatore Geom. Amedeo DE PACE

Pubblicazione 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