



TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 198/2023



Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



- PARTE RICORRENTE (Creditore):
doValue S.P.A. viale dell'Agricoltura n.7 - Verona



- CONTROPARTE (Debitore):

Sig. **OMISSIS** (cod.fisc.: **OMISSIS**) nato a [redacted] il [redacted], residente in Via [redacted] in [redacted]



Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Taranto

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 198/2023

Su istanza della **doValue S.P.A.**, società di diritto italiano, con sede legale in Verona, viale dell'Agricoltura n.7, capitale sociale € 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, p.iva 02659940239, in persona del Dott. Luigi De Matteo, a tanto abilitato in forza di procura speciale rilasciata in data 19.10.2022 dal Dott. Giovanni Castellaneta, legale rappresentante della società doValue S.P.A., a rogito per notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, (Rep.n. 777770, Racc. n. 29100), che agisce in qualità di procuratore speciale di **Prisma SPV S.R.L.**, con sede in Roma Lungotevere Flaminio n. 18, capitala sociale di € 10.000,00, i.v., codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno n. 05028250263, in virtù di procura speciale rilasciata in data 15.10.2019 dal Dott. De Luca Alberto, nato a Conegliano il 28 ottobre 1974 in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante, autenticata dal Dott. Giorgio Pertegato, notaio in Pordenone, Rep.n. 303088, Racc. n. 34865, registrata a Pordenone in data 19.10.2019 al n. 14095/IT, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Mingolla (cod.fisc.: MNG FRZ 88L08 E205A) del Foro di Taranto con studio in Taranto alla via Ovidio n. 22, giusta procura agli atti della presente esecuzione immobiliare, elettivamente domiciliata presso il suo studio professionale sito in Taranto alla via Ovidio n. 22

nei confronti del

Sig. *omissis* (cod.fisc.: *omissis*) nato a [redacted] il [redacted], residente in via [redacted]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Lassandro Patrizia nata a Köln (Germania) il 05/08/1972, Consulente Tecnico d'Ufficio presso la Procura della Repubblica al n.242, C.F.LSSPRZ72M45Z112L, P. IVA. n. 02521680732, iscritta all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n. d' ordine 2023 sez. A, con Laurea in Ingegneria Civile (quinquennale - vecchio ordinamento) indirizzo strutture, conseguita presso il Politecnico di Bari, residente in Ginosa (TA) in via Martiri d'Ungheria n. 158/B, tel. 099.6413718, cell: 347.6828186 e pec: patrizia.lassandro@ingpec.eu.

AVENDO RICEVUTO

in data 4 marzo 2024 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto *dr.ssa Francesca Zanna*, relativamente all' istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei seguenti immobili:

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.IIa 145 sub. 37, categoria A/3, classe I, piano 7, Zona Cens. I, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE
OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

una copia del fascicolo della procedura per via telematica,
e si recava presso le istituzioni competenti per acquisire la documentazione necessaria per
l'espletamento dell'incarico.

Documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Atto di giuramento e di accettazione dell'esperto estimatore;

ALLEGATO 3: Atto di compravendita del 10.12.2008 in Notar Rinaldi Arcangelo di Martina Franca rep.n. *omissis* fascicolo numero 29284, registrato a Taranto il 12.12.2008 al n. 11752 serie u;

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo dell'11 aprile 2024, ore 14.30;

ALLEGATO 5: Certificato contestuale di residenza e di stato civile del sig. *omissis*;

ALLEGATO 6: Certificato per riassunto dell'atto di nascita del sig. *omissis*;

ALLEGATO 7: Riscontro di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Taranto;

ALLEGATO 8: Autorizzazione costruzione edificio, dichiarazione di abitabilità, collaudo;

ALLEGATO 9: Estratto di mappa foglio 244, particella 145, sub. 37;

ALLEGATO 10: Planimetria foglio 244, particella 145, sub. 37;

ALLEGATO 11: Visura storica foglio 244, particella 145, sub. 37;

ALLEGATO 12: Rilievo metrico dell'11.04.2024, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145, sub. 37;

ALLEGATO 13: Agenzia del Territorio- Banca dati quotazioni immobiliari-;

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **04/03/2024:** Decreto di nomina Esperto Stimatore (*Cart. 1; All. 1*);
- **04/03/2024:** Notifica nomina Esperto mezzo pec;
- **07/03/2024:** Deposito atto di giuramento e di accettazione incarico Esperto ed acquisizione documentazione;
- **07/03/2024:** Presa visione degli indirizzi dei debitori pignorati e dell' avvocato rappresentante del creditore pignorante;
- **10/03/2024:** Comunicazione data sopralluogo (11 aprile 2024 ore 14.30), tramite raccomandate con A/R ai debitori agli indirizzi verificati presso l' Ufficio cancelleria Tribunale di Taranto e mezzo pec al rappresentante legale del creditore pignorante;
- **12/03/2024:** Acquisizione documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Taranto, Servizi Catastali (*Cart. 1; All.9 – All.10 – All.11*);
- **28/03/2024:** Richiesta all'UTC del comune di Taranto copia titoli abilitativi, agibilità ed eventuale altra documentazione utile relativamente all'immobile allibrato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 244, particella 145, sub. 37 in Via Giovan Giovine n. 2/D in Taranto;
- **28/03/2024:** Richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto del certificato di residenza e di stato civile del sig. *omissis*;
- **05/04/2024:** Estratto per riassunto dell'atto di nascita (*Cart. 1; All. 6*) del Sig. *omissis*;
- **05/04/2024:** Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile (*Cart. 1; All. 5*) del Sig. *omissis*;
- **11/04/2024:** Redazione Verbale di sopralluogo (*Cart.1; All.4*) e primo accesso, ore 14.30;
- **03/05/2024:** Riscontro di accesso agli atti (*Cart.1; All.7*);
- **03/05/2024:** Autorizzazione alla costruzione, Dichiarazione di abitabilità e collaudo (*Cart. 1; All.8*);
- **03/05/2024:** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell' area;
- **03/05/2024:** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it

DATI IMMOBILI

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è ubicato in Taranto ed è così individuato:

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) NATO A [REDACTED] IL [REDACTED],
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe I, piano 7, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 11/04/2024 alle ore 14.30. In tale data il CTU, unitamente all'avvocato Angela Pignatelli, ausiliario del Giudice, si sono recati presso l'immobile oggetto di stima ed hanno effettuato il primo accesso (*Cart. 1, All. 4*).

Il giorno del sopralluogo erano presenti il sig. *omissis*, l'esperto stimatore ing. Lassandro Patrizia e l'avv. Angela Pignatelli, ausiliario del G.E.

Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti (*verbale di accesso Cart 1, All. 4*).

CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita dal ogni altra operazione necessaria ai fini della presente esecuzione immobiliare, l'esperto 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 "certificazione notarile sostitutiva", ossia, "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.N.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto *-necessario e funzionale-* ad un procedimento soggetto a contributo unificato -art.18 DPR 115/2002-, nel quale, la dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio, in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, certifica che l'immobile, abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe I, piano 7, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree

scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99, nel ventennio preso in esame, alla data del 5 luglio 2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A *omissis*, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 10/12/2008, numero di repertorio 8889/29284 Notaio Rinaldi Arcangelo sede Martina Franca (TA), trascritto il 15/12/2008 ai nn. *omissis* da potere di *omissis*, nato il 29/07/1977 a Milano (codice fiscale: *omissis*);
- A *omissis*, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 16/05/1996, Numero di repertorio *omissis*, Notaio Cioffi Giuseppe, sede di Mottola (TA), trascritto il 20/05/1996 ai nn. 6433/5328 da potere di *omissis*, nata il [redacted] a [redacted] (codice fiscale: *omissis*), *omissis* nato il [redacted] a [redacted] (codice fiscale: *omissis*), *omissis* nato il [redacted] a [redacted] (codice fiscale: *omissis*), *omissis* nata il [redacted] a [redacted] (codice fiscale: *omissis*), *omissis* nata il [redacted] a [redacted] (codice fiscale: *omissis*), *omissis* nata il [redacted] a [redacted] (codice fiscale: *omissis*).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ Iscrizione nn. *omissis* del 15/12/2008, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/12/2008, numero di repertorio *omissis*, Notaio Rinaldi Arcangelo sede Martina Franca (TA);
A favore di Unicredit Banca per la Casa S.P.A., sede in Milano, codice fiscale 13263030150 (domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona n. 33);
contro *omissis* nato il 18/04/1980 a Taranto, codice fiscale: *omissis*;
capitale € 65.000,00, Totale € 97.500,00, durata 30 anni;
Grava su Taranto Foglio 244, particella 145, sub. 37;
- ✓ Trascrizione nn. *omissis* del 05/07/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 12/06/2023, numero di repertorio 2984 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce sez. di Taranto, Sede Taranto
A favore di Prisma SPV S.R.L., sede Roma, codice fiscale 05028250263 (richiedente: Studio Legale Mingolla via Ovidio n. 22 in Taranto),
contro *omissis* nato il 18/04/1980 a Taranto, codice fiscale: *omissis*;
Grava su Taranto Foglio 244, particella 145, sub. 37;

Il notaio, dott.ssa Giulia Barbagallo, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto, DICHIARA, in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che alla data 05/07/2023, quanto oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta essere censito:

Catasto fabbricati di Taranto - Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe I, piano 7, Zona Cens. I, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e

Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;
in ditta a *omissis* nato il 18/04/1980 a Taranto, codice fiscale: *omissis*; proprietà 1/1;
dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987;
dati derivanti da Variazione Toponomastica del 02/08/2014 in atti dal 02/08/2014 (n. 041164/2014);
dati derivanti da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
Dati derivanti da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia dell' Atto notarile pubblico di Compravendita del 10/12/2008 in Notar Rinaldi Arcangelo di Martina Franca (Taranto) rep.n. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 12/12/2008 al n. 11752 di formalità (*Cart.1; All. 3*).

L'esperto, altresì, provvede all'acquisizione degli estratti catastali storici presso gli Uffici del Catasto di Taranto (*Cart. 1; All.11*), nonché estratto di mappa (*Cart.1; All.9*) e planimetria (*Cart.1; All.10*).

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, pertanto l'esperto provvede all'acquisizione degli stessi unitamente ai certificati di residenza da cui si evince che alla data dell'Atto di compravendita del 10/12/2008, l'esecutato fosse di stato libero e che tutt'oggi non risulti coniugato (*Cart. 1; All.5*).

Il sig. *omissis* nato a [REDACTED] risulta residente in via [REDACTED] in [REDACTED], così come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto (*Cart. 1, All.5*).

QUESITO N.1

L'esperto deve provvedere a descrivere l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante mezzo pec ed ai debitori pignorati tramite raccomandata A/R la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissata per il giorno 11/04/2024 alle ore 14.30. In tale data il CTU, unitamente all'avvocato Angela Pignatelli, ausiliario del Giudice, si sono recati presso l'immobile oggetto di stima ed hanno effettuato l'accesso (Cart. 1; All.4).

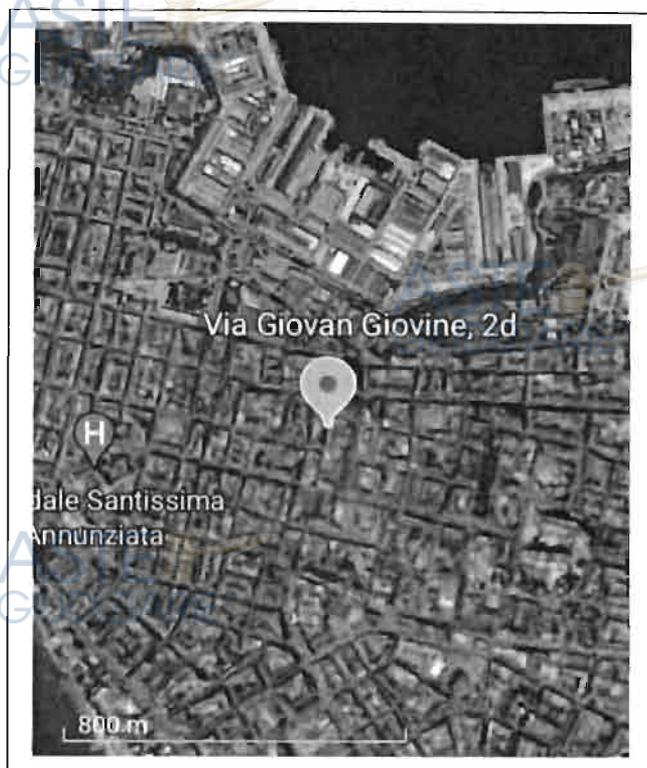
In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e di un misuratore laser, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (cfr. rilievo metrico in Cart. 1 Allegato n. 12). In tale data, come si può riscontrare nel verbale allegato, (Cart.1 All.4) si sono effettuate le indagini necessarie per espletare la presente perizia di stima.

PROPRIETÀ OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATO A [REDACTED] IL [REDACTED],
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe 1, piano 7, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

L'esperto ha constatato che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è adibita ad uso civile abitazione. Allo stato attuale, ossia alla data del sopralluogo, risulta abitata dall'esecutato, così come anche documentato dal certificato di residenza (Cart. 1; All.5).



L'immobile pignorato, è ubicato nel Comune di Taranto ed ha accesso condominiale da Via Giovan Giovine n. 2/D. L'unità immobiliare pignorata è sita al piano settimo di un più ampio organismo edilizio, privo di ascensore e si affaccia a nord su via Cesare Battisti, a sud si affaccia sul cortile interno, ad ovest confina con altra unità immobiliare urbana facenti parte della medesima struttura e a est confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare urbana facente sempre parte del medesimo organismo edilizio. L'immobile presenta sia esternamente sia internamente finiture in mediocre stato di conservazione e di tipo economico. Necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto all'estradosso del solaio dello sbalzo di copertura del balcone i ferri di armatura risultano ossidati e all'interno del vano bagno principalmente sono evidenti segni di muffe e condensa. La struttura portante è in cemento armato intelaiata con travi e pilastri. Le chiusure sono tutte orizzontali. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate con colori tenui.

L'unità immobiliare non è dotata di riscaldamento.

L'unità immobiliare è dotata dei servizi AQP e ENEL.

Intonaci, pavimenti ed infissi sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in sufficiente stato di conservazione.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono appena sufficienti dato che l'appartamento ha luce diretta solo dall'affaccio su via Cesare Battisti.

Stando a quanto riportato nei certificati catastali la superficie totale è pari a 72.00 mq mentre il totale escluse le aree scoperte è pari a 70.00 mq.

Dal rilievo effettuato si evince che l'unità immobiliare, presenta una superficie interna netta di 61.42 m² e un balcone di 6.44 m² (Cart.1 All.12).

L'appartamento per civile abitazione, ubicato al settimo piano ha accesso da scala condominiale priva di ascensore ed è composto da cucina di 5.19 mq, un bagno di 3.16 mq, sala pranzo di 9.74 mq, disimpegno di 12.88 mq, camera da letto matrimoniale di 16.53 mq con accesso al balcone, camera da letto bimbi di 10.93 mq (con una piccola luce), un ripostiglio di 2.99 mq e un balcone di 6.44 mq.

In sintesi

I dati catastali reperiti risultano sostanzialmente conformi con le consistenze superficiali rilevate in loco.

Foglio 244 - Particella 145 - sub. 37: abitazione di tipo economico e popolare, ubicata al settimo piano, con accesso da vano condominiale, consistenza 4,5 vani:

- Comune **Taranto**
- Indirizzo **Via Giovan Giovine n. 2/D**
- Particella **145**
- Foglio **244**
- Subalterno **37**
- Piano **7° - senza ascensore**
- Categoria **A/3** (abitazione di tipo economico)
- Classe **I**
- Consistenza catastale **4,5 vani**
- Superficie catastale **Totale: 72.00 mq; Totale escluse aree scoperte: 70.00 mq**
- Rendita catastale **€ 366,99**

NOTE CATASTALI ESPERTO:

- Le consistenze catastali risultano essere sostanzialmente conformi con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 11/04/2024.

CONFINI:

- A OVEST: altra u.i.u.;
- A SUD: cortile interno;
- A EST: vano scala condominiale e altra u.i.u.;
- A NORD: via Cesare Battisti;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici (Cart.1 All.12).

COMPUTO SUPERFICI

Superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici)

PIANO SETTIMO

- Disimpegno: 12.88 mq
 - Cucina: 5.19 mq
 - Sala da pranzo: 9.74 mq
 - Camera da letto matrimoniale : 16.53 mq
 - Camera da letto bimbi : 10.53 mq
 - W.C.: 3.16 mq
 - Ripostiglio : 2.99 mq
 - Balcone: 6.44 mq
-
- Superficie utile netta interna: 61.42 mq
 - Superficie lorda: 69.56 mq
 - Superficie balcone: 6.44 mq

QUESITO N.2

L'esperto deve indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 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 L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, co.5 del DPR 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 L.47/1985.

PROPRIETÀ OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.la 145 sub. 37, categoria A/3, classe 1, piano 7, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 198/2023, sito in Via Giovan Giovine n. 2/D in Taranto, ubicato al piano 7°, senza ascensore, così come riportato nell'Atto di compravendita del 10/12/2008 in Notar Rinaldi Arcangelo di Martina Franca (Taranto), rep.n. 88891, registrato a Taranto il 12/12/2008 al n. 11752 di formalità, risulta essere stato costruito prima del 1° settembre 1967 (Cart. 1, All.3).

Dalle indagini presso gli Uffici del Comune di Taranto, effettuati sia tramite richiesta pec sia andando personalmente presso lo sportello unico dell'UTC risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato costruito con regolare titolo abilitativo, ossia, Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 09/03/1953 (Cart.1; All.8) agli atti del Comune di Taranto, privo di elaborati grafici (Cart. 1, All.7).

L'immobile è munito di dichiarazione di abitabilità del 23/01/1959 (Cart. 1; All.8) e di Certificato di Collaudo del 30/11/1953 (Cart. 1; All.8).

Lo stato di fatto, così come rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme rispetto all'elaborato planimetrico catastale (Cart. 1; All.10) ma nulla si può affermare circa la conformità con gli elaborati progettuali non presenti presso l'UTC del Comune di Taranto

(Cart. 1; All.7).

Si rileva che la porta posta in opera tra l'ingresso e la cucina, presente sull'elaborato planimetrico catastale (Cart. 1; All.10) non era di fatto presente (Cart. 1; All.12).

Stando a quanto previsto dagli articoli 36 e 37 della Legge 380/01 e ss.mm.ii. è prevista una sanzione pecuniaria di minimo 516.00 Euro per interventi realizzati privi di titolo abilitativo:

- € 1032/00 sanzione opere edili interne, prive di titolo abilitativo, realizzate successivamente rispetto alla costruzione (art.36 e art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.);
- € 800/00 presentazione pratica;
- € 1000/00 aggiornamento catastale.

Totale : € 2832/00 minimi per sanare gli abusi edilizi.

QUESITO N.3

L'esperto deve accettare 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 procedendo, 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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

omissis), *omissis* nata il [redacted] a [redacted] (codice fiscale: *omissis*).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ Iscrizione nn. *omissis* del 15/12/2008, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/12/2008, numero di repertorio 88892/29285, Notaio Rinaldi Arcangelo sede Martina Franca (TA);
A favore di Unicredit Banca per la Casa S.P.A., sede in Milano, codice fiscale 13263030150 (domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona n. 33);
contro *omissis* nato il 18/04/1980 a Taranto, codice fiscale: *omissis*;
capitale € 65.000,00, Totale € 97.500,00, durata 30 anni;
Grava su Taranto Foglio 244, particella 145, sub. 37;
- ✓ Trascrizione nn. 18093/13896 del 05/07/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 12/06/2023, numero di repertorio *omissis* emesso da Uff.Giud.Corte d'Appello di Lecce sez. di Taranto, Sede Taranto
A favore di Prisma SPV S.R.L., sede Roma, codice fiscale 05028250263 (richiedente: Studio Legale Mingolla via Ovidio n. 22 in Taranto),
contro *omissis* nato il 18/04/1980 a Taranto, codice fiscale: *omissis*;
Grava su Taranto Foglio 244, particella 145, sub. 37;

Il notaio, dott.ssa Giulia Barbagallo,

esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto, DICHIARA, in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che alla data 05/07/2023, quanto oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta essere censito:

Catasto fabbricati di Taranto - Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.IIa 145 sub. 37, categoria A/3, classe I, piano 7, Zona Cens. I, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

in ditta a *omissis* nato il 18/04/1980 a Taranto, codice fiscale: *omissis*; proprietà 1/1;

dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987;

dati derivanti da Variazione Toponomastica del 02/08/2014 in atti dal 02/08/2014 (n. 041164/2014);

dati derivanti da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati derivanti da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Il sottoscritto CTU ha recuperato copia dell' Atto notarile pubblico di Compravendita del 10/12/2008 in Notar Rinaldi Arcangelo di Martina Franca (Taranto) rep.n. *omissis*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 12/12/2008 al n. 11752 di formalità (Cart. I: All. 3).

L'esperto, altresì, provvede all'acquisizione degli estratti catastali storici presso gli Uffici del

Catasto di Taranto (*Cart. 1; All.11*), nonché estratto di mappa (*Cart.1; All.9*) e planimetria (*Cart.1; All.10*).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, pertanto l'esperto provvede all'acquisizione degli stessi unitamente ai certificati di residenza da cui si evince che alla data dell'Atto di compravendita del 10/12/2008, l'esecutato fosse di stato libero e che tutt'oggi non risulti coniugato (*Cart. 1; All.5*).

Il sig. *omissis* nato a [REDACTED] il [REDACTED] risulta residente in via [REDACTED] in [REDACTED] così come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto (*Cart. 1, All.5*).

QUESITO N.5

L'esperto deve 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.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe I, piano 7, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto poiché trattasi di unità abitativa di modeste dimensioni, ubicata al piano 7° ed avente unico accesso da scala condominiale.

QUESITO N.6

L'esperto deve precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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.

PROPRIETÀ OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATO A [REDACTED] L. [REDACTED]
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe I, piano 7, Zona Cens. I, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

QUESITO N.7

L'esperto deve 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 di 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 l'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 gravanti 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. Specifici 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.

PROPRIETÀ OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATO A [REDACTED] L. [REDACTED]
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe I, piano 7, Zona Cens. I, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree

scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

Il sig. *omissis*, esecutato, risiede nell'immobile oggetto di stima in via Giovan Giovine n. 2/D in Taranto, così come riportato nel certificato di residenza (*Cart. 1; All.5*).

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Gli oneri condominiali ordinari sono pari a circa 20 €/mese.

Non sono state deliberate altre spese.

Non vi sono "Servitù, censo, livello, usi civici" da segnalare.

Null altro è stato rilevato.

QUESITO N.8

L'esperto deve accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) NATO A T. P. IL [REDACTED]
PROPRIETÀ PER I/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe 1, piano 7, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

L' unità immobiliare pignorata, summenzionata, non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N.9

L'esperto deve 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 quadrato 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 di 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.).

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato d'uso dei singoli immobili si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Controllo del risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Controllo dei due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica.

PROPRIETÀ OMISSIS (COD.FISC.: OMISSIS) NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe 1, piano 7, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di immobili eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in **TARANTO**, nella stessa zona e con caratteristiche costruttive e di manutenzione similari.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel **Comune di Taranto**:

(1) Nome agenzia: Immobiliare.it

Indirizzo: Via Giovan Giovine n. 32 - Taranto

Valutazione: 23558/00 € (340/00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(2) Nome agenzia: Idealista.it

Indirizzo: via Messapia n. 59 - Taranto

Valutazione: 42.000,00 € (580.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

(3) Nome agenzia: Casa.it

Indirizzo: via giovan Giovine - Taranto

Valutazione: 32.000,00 € (410.00 Euro/mq)

Tecnica di valutazione: A misura

MEDIA = 443/00 €/mq

Valutazione immobile oggetto di stima = $[443.00 \text{ (Euro/mq)} * 69.56 \text{ (mq)}] + [0.25 * 443.00 \text{ (Euro/mq)} * 6.44 \text{ (mq)}] = 31528/31 \text{ Euro}$

Ne deriva un valore pari a 443.00 €/mq;

pertanto il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 31528/31, stando alle valutazioni delle agenzie immobiliari.

Stima dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*Cart.1 All.13*) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché, offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98 e ss.mm.ii.).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili di tipo economico, ubicate in Taranto in Via Giovan Giovine, in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 520/00 €/mq ed un valore max di 630/00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo mediocre lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione semi-centrale, si decide di utilizzare come valore di riferimento: €/mq 580/00

SUP LORDA = 69.56 mq

BALCONE = 6.44 mq computati al 25 % = 1.61 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 580 €/mq

TOTALE 71.17 mq x 580/00 €/mq = € 41278/60

VALORE IMMOBILE = € 41300/00 (valore arrotondato)

Stima dell'immobile attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (*Cart.1 All.13*) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- abitazioni di tipo economico valore min 3.9 €/mq valore max 5.1 €/mq
valore considerato 4.50 €/mq;
4.50 €/mq x 71.17 mq = € 320.265

VALORE DI LOCAZIONE : € 320.265

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente valore:

- Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)
 $V = R_{\text{netto annuo}}/r = 320.265 \text{ (€/mese)} * 12/0.04 = 96079.50 \text{ €}$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici sufficientemente vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 31528/31
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 41300/00
- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione: € 96079/40

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE MEDIO = $[(31528,31 + 41300 + 96079,40)/3] \text{ €} = \text{€ } 56302/57$

A questo valore bisogna detrarre le spese conteggiate al quesito n.2 pari a € 2832.00

VALORE SPECIFICO ARROTONDATO: 53500/00 €

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

53500,00 €

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

QUESITO N.10

L'esperto deve 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).

Allegati - Cartella 1

ALLEGATO 7: Riscontro di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Taranto;

ALLEGATO 8: Autorizzazione costruzione edificio, dichiarazione di abitabilità, collaudo;

ALLEGATO 9: Estratto di mappa foglio 244, particella 145, sub. 37;

ALLEGATO 10: Planimetria foglio 244, particella 145, sub. 37;

ALLEGATO 11: Visura storica foglio 244, particella 145, sub. 37;

ALLEGATO 12: Rilievo metrico dell'11.04.2024, Planimetria scala 1:100 della struttura allibrata al Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145, sub. 37;

RILIEVO FOTOGRAFICO

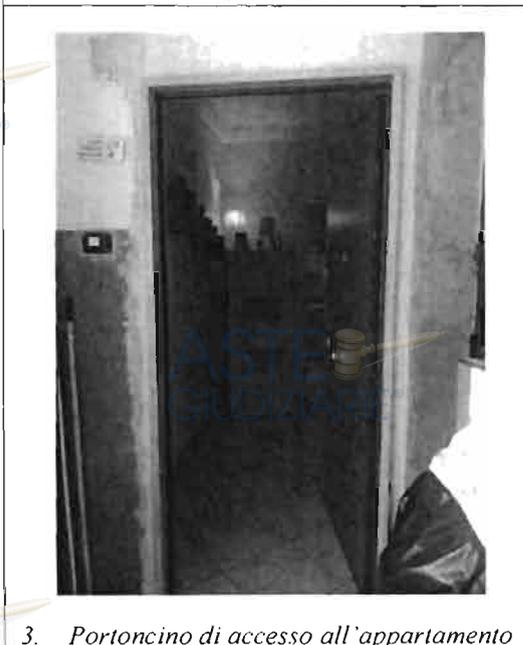
Foto – sopralluogo 11.04.2024



1. Ingresso condominio via Giovan Giovine n. 2/D



2. Vano scala condominiale



3. Portoncino di accesso all'appartamento



4. Cucina

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

Foto - sopralluogo 11/04/2024



5. Soggiorno



6. Camera da letto bimbi



7. Camera da letto matrimoniale



8. W.C.

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

Foto - sopralluogo 11/04/2024



9. Ripostiglio



10. Disimpegno



11. Balconcino



12. Dettagli portoncino ingresso, contatore e citofono

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

Foto - sopralluogo 11/04/2024



13. Infissi esterni



14. Tipologia placche luce



15. Dettaglio pavimentazione



16. Tipologia infisso interno

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 345088

Foto - sopralluogo 11/04/2024



17. Muffa e condensa all'interno dell'abitazione



18. Muffa e condensa all'interno dell'abitazione



19. Ossidazione dell'armatura all'estradosso dello sbalzo orizzontale



20. Ossidazione dell'armatura all'estradosso dello sbalzo orizzontale

Firmato Da: LASSANDRO PATRIZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 34c0a8

QUESITO N.11

L'esperto deve 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.

Si allega alla presente relazione di stima una separata e succinta descrizione dei beni, con indicazione della stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito ai beni stessi, nella quale è indicata tra l'altro anche il contesto cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

QUESITO N.12

L'esperto deve 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

Allegata 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).

QUESITO N.13

L'esperto deve 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.

Allegata 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.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 198/2023
CONCLUSIONI

All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Taranto
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

RIEPILOGO

PROPRIETÀ *OMISSIS* (COD.FISC.: *OMISSIS*) NATO A [REDACTED] L. [REDACTED],
PROPRIETÀ PER 1/1

Abitazione di tipo economico in Taranto in Via Giovanni Giovine n. 2/D, al settimo piano superiore, censita in Catasto Fabbricati al foglio 244, p.lla 145 sub. 37, categoria A/3, classe 1, piano 7, Zona Cens. 1, vani 4,5, Sup.Cat.tot. 72.00 m² e Sup.Cat.tot. escluso le aree scoperte 70.00 m², R.C. € 336,99;

Valore di mercato

PREZZO BASE D' ASTA

€ 53500,00

(€ ottantacinquemila e ottocento 00)

(Con detrazione percentuale forfetaria per presenza di sanzioni pecuniarie)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'unità immobiliare così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

IL CTU

DOTT.ING. LASSANDRO PATRIZIA

