



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

Procedimento: R.G.E. 70/2024



Esperto Stimatore: Arch. Pasquale TOMAI



Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto

PROCEDURA PROMOSSA DA:
XXXXXXXX XXX XXX
contro

XXXXXXXXXX:
XXXXXXXXXX XXXX



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO ALLEGATI N. 6

QUESITO n. 14

- Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



VERSIONE PRIVACY



Taranto, li 8 Maggio 2024



INDICE

1. PREMESSA	3
2. SOPRALLUOGO	3
3. RISPOSTA AI QUESITI	
QUESITO n. 1.....	3
QUESITO n. 2.....	5
QUESITO n. 3.....	5
QUESITO n. 4.....	5
QUESITO n. 5.....	7
QUESITO n. 6.....	10
QUESITO n. 7.....	11
QUESITO n. 8.....	14
QUESITO n. 9.....	15
QUESITO n. 10.....	15
QUESITO n. 11.....	17
QUESITO n. 12.....	24
QUESITO n. 13.....	24
QUESITO n. 14.....	25
QUESITO n. 15.....	25
4. ALLEGATI: Alla presente perizia, sono allegati i seguenti documenti, raggruppati in fascicoli:	

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

- Allegato VS1: Verbale Sopralluogo

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

- Allegato 1.1: Smart Checklist dei principali controlli della documentazione
- Allegato 1.2: Atto di Compravendita

Dati Anagrafici e Stato Civile

- Allegato 3.1: Certificato cumulativo di Residenza, Stato di famiglia e Stato Civile;

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

- Allegato 4.1;

FASCICOLO ALLEGATI N. 3**ALLEGATI ai Quesiti nn. 4 e 5****Caratteristiche del bene: Rilievo**

- Allegato 4.2: Appartamento
- Allegato 4.2a: Cantina

Identificazione catastale

- Allegato 4.3: Orto-Catasto
- Allegato 4.3a: Stralcio Foglio Catastale
- Allegato 4.4: Visura
- Allegato 4.4a: Planimetria

Regolarità Edilizia-Urbanistica

- Allegato 5.1: Richiesta Accesso Archivio UTC TA
- Allegato 5.2: Rilievo Difformità

FASCICOLO ALLEGATI N. 4**ALLEGATI ai Quesiti nn. 7 e 10****Atti di provenienza**

- Allegato 7.1: Trascrizione Atto Compravendita
- Allegato 7.2: Iscrizione Ipoteca Volontaria
- Allegato 7.3: Trascrizione Accettazione Tacita Eredità

Formalità pregiudizievoli

- Allegato 10.1: Trascrizione Verbale pignoramento

FASCICOLO ALLEGATI N. 5**ALLEGATO al Quesito n. 13**

- Allegato 13: Schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare

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

- Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

Nell'ambito della Procedura Esecutiva **R.G.E. n. 70/2024** presso il Tribunale di Taranto – Sezione Esecuzioni Immobiliari, in data 12/03/24, il **G.E. Dott. Andrea Paiano** ha nominato quale **Esperto Stimatore** il sottoscritto **Arch. Pasquale TOMAI** (c.f. TMOPQL59D18H090G) con studio in Pulsano (TA) 74026 alla Via Chiesa n. 16, cell. 347 6834155 e-mail tomai.architetto@libero.it, pec pasquale.tomai@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Taranto col n. 221 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Taranto col n. 981 dal 2/07/1986.

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

Lo scrivente, in data 12/03/2024 ha trasmesso con modalità telematiche, l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale.

In particolare, trattasi della procedura esecutiva avviata da XX XXXXXX XXXXXXXX XXX XXX con XXX in XXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, natX X XXXX il XX.XX.XXXX, residente in XXXX XXXX XXXX XXXXX XXXXXXXX XXX XXXXXXXX immobile sottoposto ad esecuzione, che risulta così censito:

- NCEU- Comune di TARANTO (TA):
1. Foglio **202** Particella **756** Subalterno **3**
 Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**
 Rendita: **Euro 371,85**
Indirizzo: VIA EDMONDO DE AMICIS Piano 1
Dati di superficie: Totale: **83 m²** Totale escluse aree scoperte: **75 m²**

2. SOPRALLUOGO

Premesso che, previo accordo con il nominato custode Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, è stata fatta la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, per le ore 15:30 del giorno 3/04/2024, con le seguenti modalità: la parte esecutata è stata invitata con Raccomandata postale A.R. del 20/03/2024 n. 20048504806-4 ricevuta il 29/03/2024; mentre la parte proponente è stata invitata con email pec. del 26/03/2024 tramite l'Avv. XXXXXXXX XX XXXX XXXXX.

In tale circostanza, l'accesso agli immobili è stato reso possibile dalla presenza dell'esecutatX, che ha presenziato alle operazioni peritali, consentendo i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Il rilievo eseguito è riportato nel corpo della perizia.

Il Verbale di sopralluogo è riportato nell'**Allegato VS1**.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si illustrano le risposte ai singoli quesiti riportati nella disposizione d'incarico del 12/03/2024:

QUESITO n. 1

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inadeguati.

In particolare, l'esperto precisi:

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

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

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento

– a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 1

La verifica della completezza della documentazione è stata effettuata e riportata in modo puntuale nel modello "SMART CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE", predisposto dal CSM con le Linee Guida sulle "BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI", ai fini del controllo preliminare completo e approfondito sull'esistenza della necessaria documentazione da depositare ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. e sul rispetto dei termini di cui agli artt. 497 e 557 c.p.c. (**Allegato 1.1**).

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva** del 6/03/2024, redatta dal notaio Teresa Di Girolamo con sede in Reggio Emilia (RE).

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

A. Immobili NCEU- Taranto (TA) fg 202 plla 756 sub 3, categoria A/4 -Abitazione di tipo Popolare-, consistenza 4 vani, superficie 83 mq Totale escluse le aree scoperte: 75 mq;

- l'immobile è pervenuto aXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la **piena proprietà**, in virtù del seguente titolo:

- ✓ atto di compravendita del 15/05/2009 Rep. 67720/10393 per notaio XXXXXXXXXXX XXXXXXX di Taranto, trascritta a Taranto il 21/05/2009 ai nn. 13158/8198, con il quale XXXXXXXXXXX XXXX acquistava da XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**Allegato 1.2**);

Nel ventennio preso in esame, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO del 15/05/2009 numero di rep. 67721/10394 iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Taranto-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2009 ai nn. 13159/3581, notaio XXXXXXXXXXX XXXXXXX, a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Taranto-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4/03/2024 ai nn. 5966/4460, a favore di "XXXXXXXX XXX XXX" con sede in XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;

QUESITO n. 2

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

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

Risposta al quesito n. 2

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, riportando i dati catastali storici e all'attualità dell'immobile pignorato.

Da chiarire l'ubicazione dell'immobile, che sia catastalmente che all'anagrafe risulta in via E. De Amicis, isolato: edificio "CF", scala "A", in quanto di fatto è in via G. Pascoli, come indicato nella ortofoto allegata alla documentazione fotografica.

QUESITO n. 3

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

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

Risposta al quesito n. 3

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

L'esperto ha provveduto, in data 15/03/2024, alla immediata acquisizione, presso l'Ufficio di Stato Civile e Anagrafe del Comune di Taranto (TA), del Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia (**Allegato 3.1**);

Dal Certificato, l'esecutato risulta: **XXXXXXXXXX XXXX**, natX **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, residente in Taranto (TA) alla Via E. De Amicis, isolato: edificio "CF", scala "A", interno 4, Stato Civile Libero (per decesso del coniuge **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**), e iscritta nella famiglia anagrafica con **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** natX **XX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXX** (XX) **XX** (c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

QUESITO n. 4

Descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., **confini e dati catastali attuali**, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e **millesimi di parti comuni** (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Risposta al quesito n. 4

Premesso che il bene pignorato, è localizzato nel Comune di Taranto (TA):

A. esecutato **XXXXXXXXXX XXXX**, l'immobile **pignorato per la piena proprietà**:

- Immobile NCEU - Taranto (TA): fg 202 plla 756 sub 3, categoria A/4 -Abitazione di tipo Popolare-, consistenza 4 vani, Via Edmondo De Amicis (di fatto in Via G. Pascoli), isolato: edificio "CF", scala "A", piano 1, interno 4 superficie 83 mq Totale escluse le aree scoperte: 75 mq, R.C. € 371,85;

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

Descrizione del bene

L'appartamento, posto al piano primo, dell'edificio "CF", scala "A", interno 4, con ingresso a sinistra salendo le scale, si affaccia su tre lati.

La finitura esterna è stata realizzata con intonaco al quarzo plastico. Le rifiniture interne sono di tipo tradizionale, con pareti e soffitti intonacati a civile; pavimenti in ceramica; il bagno rivestito in ceramica e completo di sanitari in ceramica: vasca in resina, lavandino, vaso e bidet. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc, tranne la stanza da letto 2 che ha la persiana esterna in alluminio; porte interne in legno. L'appartamento è munito di impianto di climatizzazione con split autonomi, alimentati da energia elettrica, nella stanza da letto 2 e nel soggiorno-cucina.

Nel piano seminterrato, con accesso sempre dalla stessa scala "A", è ubicata la cantina di pertinenza, che non è stata possibile ispezionare, in quanto tutto il piano era chiuso con inferriata metallica e lucchetto.

L'appartamento è allacciato alle reti pubbliche idrico-fognaria AQP ed elettrica Enel.

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

RILIEVO STATO DI FATTO				
Appartamento (fg 202 plla 756 sub 3) ubicato in Taranto (TA) alla Via E. De Amicis (ora Via G. Pascoli) edif. "CF" scala "A" piano 1°, interno 4				
Tabella superfici				
Ambiente	Sup. Pav.	Sup. Fin.	l/(sp/sf)	altezza m
Primo Piano				3,07
Ingresso	4,50	0,00	0	
Cucina+Soggiorno+Pranzo	13,80	2,64	1/5	
Letto sl	8,96	1,37	1/7	
Letto m	13,70	1,80	1/8	
Bagno	5,00	1,05	1/5	
wc	3,75	1,19	1/3	
Sup. Utile	49,71			
Superficie Coperta	68,25			
Volume	230,00			
Piano Seminterrato				
Cantina	11,14	0,50	0	2,10
Superficie utile	11,14			
Superficie coperta	15,50			
Volume	15,5			
Veranda Balcone est	3,5			
Veranda Balcone sud	6,20			
Veranda Balcone ovest	4,80			
Sup cop	14,50			
Volume	49,45			
Balcone sud	6,8			

Stato di Conservazione e manutenzione

Complessivamente lo stato di conservazione è mediocre.

Confini

L'appartamento confina: a nord con vano scala e la proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri; a est si affaccia su area privata e Via G. Pascoli; a sud si affaccia su area privata e verso Via E. De Amicis (parallela alla principale Via E. De Amicis); ad ovest si affaccia su area privata;

Identificazione catastale

L'immobile è individuato nell'abitato del quartiere "Tamburi" (**Allegato 4.3 Orto-Catasto, Allegato 4.3a Stralcio Foglio Catastale**), così allibrato:

- a) Appartamento censito dal NCEU del Comune di Taranto (TA): fg 202 plla 756 sub 3, categoria A/4 - Abitazione di tipo Popolare-, consistenza 4 vani, Via Edmondo De Amicis (di fatto in Via G. Pascoli), isolato: edificio "CF", scala "A", piano 1, interno 4 superficie 83 mq Totale escluse le aree scoperte: 75 mq, R.C. € 371,85 (**Allegato 4.4 Visura – Allegato 4.4a Planimetria Catastale**);

Millesimi di parti comuni

Nell'incontro avuto con l'Amministratore del Condominio XXXXXXXXX XXXXXXX, è emerso che non c'è un Regolamento di Condominio e che pertanto non ci sono tabelle millesimali; le parti comuni sono gestite in autonomia dagli abitanti, con accordi interni tra gli stessi.

QUESITO n. 5

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e **l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

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

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

Risposta al quesito n. 5**Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia**

Premesso che la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia è stata effettuata presso l'Archivio dell'UTC di Taranto in data 8/04/2024 (**Allegato 5.1**), dalla quale non è stato possibile pervenire ad alcun titolo edilizio anteriore alla data del 10 ottobre 1964 riportata sulla planimetria catastale, acquisita il 13/03/2024 dal sistema SISTER della Agenzia del Territorio di Taranto (**Allegato 4.4b**).

Dal raffronto tra lo stato di fatto, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità (**Allegato 5.2**):

- 1) Realizzazione di veranda con la chiusura di parte del balcone sud, con struttura incerta e infisso apribile in alluminio e vetro;
- 2) Realizzazione di verande con la chiusura dei balconi est ed ovest, con struttura incerta e infisso apribile in alluminio e vetro;
- 3) Modifica interna, con spostamento del muro tra l'ex vano cucina verso il soggiorno, per ricavare la stanza da letto s1;
- 4) Spostamento della finestra nella stanza da letto m, da sud ad ovest.

Così come definita nell'Allegato A, dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, del 20 ottobre 2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.268 del 16-11-2016: la **veranda** è quel «*locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili*». La realizzazione delle verande previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.53/1998, rientra nel punto 1 del deliberato per la quale necessita l'Autorizzazione Edilizia.

Che tali interventi sono esentati dalla corresponsione dei contributi degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione (punto 8 del deliberato).

Non avendo riscontrato, presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, interventi autorizzativi, lo stato dei luoghi deve essere sanato con l'applicazione della su citata D.C.C. 53/98 e da quanto previsto dal Testo Unico per l'Edilizia (d.p.r. n. 380 del 2001).

–Il punto 11 della suddetta Deliberazione prevede: “*che per le richieste in –sanatoria- di -verande- già realizzate, conformi a quanto stabilito nel presente deliberato, prima del rilascio dell'Autorizzazione Edilizia, dovrà essere applicata una **sanzione**, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 in proporzione alla superficie dell'abuso realizzato come di seguito riportato: da mq 0 sino a mq 4,0 £. 500.000 (= € 258,23); oltre mq 4,00 sino a mq 6,00 £. 1.000.000 (= € 516,46); oltre mq 6,00 sino a mq 8,00 £. 1.500.000 (=€ 774,69); oltre mq 8,00 sino a mq 10,00 e oltre £. 2.000.000 (=€ 1.032,91).*”.

Pertanto, la sanzione prevista per le verande realizzate, è così determinata:

Veranda est= mq 2,72, sanzione = € 258,23;

Veranda sud= mq 5,17, sanzione = € 516,46;

Veranda ovest= mq 3,90, sanzione = € 258,23;

✓ **Totale sanzione = € 1.032,92.**

Per quanto concerne i profili amministrativi: restano sempre impregiudicati i diritti degli altri condòmini in tema di alterazione del decoro architettonico dell'edificio, che non è verificabile per non aver avuto la disponibilità del Regolamento Condominiale.

-Le modifiche interne, per la realizzazione di ambienti necessari all'uso residenziale dell'appartamento, non rientrano tra i mutamenti della destinazione d'uso previsti dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 - introdotto dal D.L. 12/09/2014, n. 133 (c.d. "sblocca Italia"), convertito in legge dalla L. 11/11/2014, n. 164 – in quanto non sono da ritenere "urbanisticamente rilevanti" e che quindi non necessitano di uno specifico titolo abilitativo edilizio.

Ne consegue che il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale risulta urbanisticamente non rilevante, ed è pertanto sempre consentito.

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

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

-Lo spostamento della finestra della stanza da letto m, dalla parete sud, a quella ovest, rientra tra gli interventi realizzabili mediante la SCIA prevista dall'art. 22 c.1 lett. a) del T.U.E. . Essendo stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, e non comportando una violazione penalmente rilevante, non può essere soggetto alla disciplina dell'art. 44 DPR 380/01 nel caso di opere abusive.

✓ **Pertanto, la sanzione pecuniaria per le modifiche di prospetto, prevista dall'art. 37, può essere limitata alla misura minima di € 516,00.**

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

1	Diritti di segreteria e bolli, per il rilascio del P.di C. in Sanatoria =	€ 548,43
2	Sanzione Sanatoria Verande realizzate (DCC 53/98-art. 13 L. 47/85) =	€ 1.032,92
3	Sanzione modifiche interne (art. 6/bis DPR 380/01) =	€ 1.000,00
4	Sanzione variazione di prospetto (art. 37 DPR 380/01) =	€ 516,00
5	I costi delle spese tecniche per la richiesta di P. di C. in Sanatoria =	€ 1.000,00
	totale	€ 4.097,35

Unificando le procedure, il costo totale per il conseguimento del P. di C. in sanatoria è pari a **€4.097,35.**

Le condizioni dell'Agibilità

Premesso che l'appartamento non è munito del Certificato di Abitabilità.

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

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

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

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

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

Diritti di segreteria	€ 58,58
Tassa per agibilità (= € 5,16 x 4,0 vani catastali-Informativa Comune di Taranto)	€ 20,64
Bolli	€ 32,00
Costo del tecnico che emette la SCA (architetto, ingegnere, geometra)	€ 1.000,00
Attestazione, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del TUE: La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato	
Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del TUE	
Aggiornamento catastale	€ 600,00
Verifica conformità impianti	€ 200,00
Attestato di prestazione energetica	€ 300,00
Costo Totale	€ 2.211,22

QUESITO n. 6

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

- se i dati indicati in pignoramento **non hanno mai identificato l'immobile** e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma **consentono l'individuazione** del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, **pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile** rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

Risposta al quesito n. 6

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

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

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

L'aggiornamento della planimetria catastale, e della eventuale toponomastica (in considerazione che nel certificato di residenza risulta in Via E. DE AMICIS), sono subordinati alla sanatoria delle difformità riscontrate.

QUESITO n. 7

Accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, **se all'atto del pignoramento la parte esecutata era intestataria** degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la **ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento** ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

Risposta al quesito n. 7

Vista la trascrizione dell'Atto di Pignoramento avvenuta in data 4/03/2024.

Visto il seguente titolo di provenienza, che individua e descrive il bene:

- 1) Atto di Compravendita; in virtù dell'atto per notaio XXXXXXXXXX XXXXXX del 15/05/2009, Repertorio n. 67720 Racc. n. 10393; Trascritto a Taranto il 21/05/2009 ai nn. 13158-8198. Al primo punti dell'atto, individua e descrive l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva: *".. – un appartamento ad uso di abitazione di tipo popolare, porzione del fabbricato denominato "Palazzina CF" sito in Taranto a Via Edmondo De Amicis, e precisamente quello posto ivi al piano rialzato (in catasto primo piano) della scala "A", con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di quattro vani catastali, confinante con il vano scala, con detta Via Edmondo De Amicis e con area libera, salvo altri; con la proprietà esclusiva, quale pertinenza, di una cantinola sita al piano cantinato dello stesso fabbricato, stessa scala "A", anch'essa distinta con il numero interno 3 (tre), confinante con il corridoio di accesso e con terrapieno da due lati, salvo altri; Intero carico immobiliare riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto al Foglio di mappa 202, particella 756/ sub 3, zona cens. 1, Cat. A/4, cl. 4^, vani 4, R.C. Euro 371,85; Via Edmondo De Amicis, p.1° (in Luogo di piano rialzato), con la precisazione che la particella 756/sub 3 ha sostituito la particella 47/sub 3, a seguito di variazione d'ufficio per bonifica identificativo catastale in atti dal 26 novembre 2008-prot. N. TA0235600. ..."*; **(Allegato 1.2)**

L'esecutatX è stata intestataria dell'immobile oggetto della presente procedura, dal 15/05/2009 per circa quattordici anni e 10 mesi antecedenti la trascrizione dell'Atto di Pignoramento.

A prescindere dalla documentazione depositata dal Creditore procedente, come richiesto, l'Esperto ha eseguito proprie indagini presso i Registri Immobiliari, accertando la provenienza del bene giunto alla debitrice per l'intera proprietà, a seguito di atto di acquisto a titolo derivativo.

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

La ricostruzione analitica delle vicende dell'immobile, relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, comprendente il periodo tra l'1/02/1996 e il 10/04/2024, è la seguente:

- 1) **Trascrizione:** registrata il 21/05/2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 13158, Registro particolare n. 8198; Atto notarile pubblico del 15/05/2009 del Notaio XXXXXXXXXX XXXXXX con sede in XXXXX, Rep. n. 67720/10393: Atto tra vivi, **COMPRAVENDITA;**

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

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 202 p.la 756 subalterno 3, A4- Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Edmondo De Amicis n.- , piano 1;

Sez. C –Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXXXX XXXX natX il XXXXX , c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXXX XXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Sezione D-Ulteriori informazioni

“Oggetto del contratto che si trascrive è il trasferimento della piena esclusiva proprietà' del seguente immobile: - un appartamento ad uso di abitazione di tipo popolare, porzione del fabbricato denominato "palazzina CF" sito in Taranto a via Edmondo De Amicis, e precisamente quello posto ivi al piano rialzato (in catasto primo piano) della scala "A", con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di quattro vani catastali, confinante con il vano scala, con detta via Edmondo De Amicis e con area libera, salvo altri; con la proprietà' esclusiva, quale pertinenza, di una cantinola sita al piano cantinato dello stesso fabbricato, stessa scala "a", anch'essa distinta con il numero interno 3 (tre), confinante con il corridoio di accesso e con terrapieno da due lati, salvo altri; - intero carico immobiliare riportato nel catasto fabbricati del comune di Taranto al foglio di mappa 202, particella 756/sub. 3, zona cens. 1, cat. a/4, cl. 4a, vani 4, r.c. euro 371,85, via Edmondo De Amicis, p. 1 (in luogo di piano rialzato), con la precisazione che la particella 756/sub. 3 ha sostituito la particella 47/sub. 3, a seguito di variazione d'ufficio per bonifica identificativo catastale in atti dal 26 novembre 2008 - prot. n. ta0235600.” (Allegato 7.1)

- 2) **Iscrizione:** registrata il 21/05/2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 13159, Registro particolare n. 3581; Atto notarile pubblico del 15/05/2009 del Notaio XXXXXXXXXX XXXXXX con sede in XXXXX, Rep. n. 67721/10394: **Ipoteca volontaria, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

Sez. B -Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 202 p.la 756 subalterno 3, A4- Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Edmondo De Amicis n.- , piano 1;

Sez. C –Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – in qualità di CREDITORE IPOTECARIO – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 in qualità di DEBITORE IPOTECARIO – XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Debitori non datori di ipoteca
- Soggetto n. 1 in qualità di DEBITORE NON DATORE – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX natX il XXXXXXXXXXX XXXXX sesso X c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Sezione D-Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

“il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX società' soggetto a direzione e coordinamento del socio unico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, appartenente al gruppo bancario "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" iscritto all'albo gruppi bancari, con sede sociale in XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(codice fiscale e partita I.V.A. N. XXXXXXXXXXXXXXXX), capitale sociale - interamente versato - di euro 1.000.000.000,00, società' iscritta nel registro delle imprese - ufficio di XXXXXXXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXXXXXXX ed all'albo banche al n. 5555. Il mutuo è stato concesso ai sensi degli artt. 38 e segg. Del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385 del T.U. Delle leggi in materia bancaria e creditizia. La somma mutuata dovrà' essere restituita nel termine di anni 30 mediante mensilità' comprendenti capitale ed interessi. 1. Il tasso d'interesse mensile e' stato stabilito nella misura iniziale pari ad 1/12 (un dodicesimo) del tasso nominale annuo del 4,65% sino alla fine del sessantesimo mese, a partire dal primo giorno del secondo mese solare immediatamente successivo alla data di erogazione. 2. Su scelta della parte mutuataria così' come meglio precisato al successivo comma 3, si applicherà' di quinquennio in quinquennio: - il tasso fisso corrispondente all'interesse mensile pari ad 1/12 (un dodicesimo) della media aritmetica (arrotondata allo 0,05 immediatamente superiore) delle quotazioni giornalieri dell'"euroirs" (euro interstrate swap) a 5 anni lettera (attualmente pari al 2,67% annuo), rilevate il quartultimo, il terzultimo e il penultimo giorno lavorativo bancario del mese solare antecedente l'inizio del nuovo quinquennio di applicazione valido per tutto il quinquennio di riferimento maggiorata di 1,75 punti nominali annui. Per tale tasso (detto comunemente i.r.s.) Si intende il tasso swap a 5 anni, dell'euro contro tasso euribor a sei mesi, quotazione mid market, e pubblicato nella pagina "tgm42281" del circuito reuters (o in futuro qualsiasi altra pagina o servizio che dovesse sostituirla). Qualora non sia possibile rilevare il tasso swap come sopra indicato, tale tasso sarà determinato richiedendo a cinque primarie istituzioni finanziarie di quotare il tasso come sopra specificato, escludendo dalle cinque quotazioni la maggiore e la minore e calcolando la media aritmetica delle restanti tre. In tal caso la rata di ammortamento comprensiva di quota capitale e di quota interessi sarà ricalcolata sulla base del tasso fisso come sopra rideterminato per i residui mesi di ammortamento e per il residuo debito. Nel caso venga esercitata questa facoltà di scelta, gli interessi per ogni quinquennio solare per cui tale scelta di rideterminazione del tasso è stata effettuata saranno calcolati in base ai giorni dell'anno commerciale e con divisore fisso 36.000; oppure: - il tasso variabile corrispondente all'interesse mensile pari ad 1/12 (un dodicesimo) dalla somma dei seguenti addendi: a) - tasso lettera nominale annuo per depositi interbancari in euro ad un mese (base 360) - denominato euribor (attualmente pari al 1,135% annuo) - rilevato a cura della federazione bancaria europea (fbe) alle ore 11 antimeridiane di bruxelles il secondo giorno lavorativo bancario antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata il predetto tasso sarà pubblicato alla pagina "euribor01" del circuito telematico reuters (o in futuro qualsiasi pagina o servizio che dovesse sostituirla) e pubblicato di norma sul quotidiano "il sole 24 ore" il giorno successivo. Se per qualsiasi motivo la federazione bancaria europea non rilevasse detto tasso, esso sarà determinato sulla base delle media aritmetica, troncata al terzo decimale, delle quotazioni lettera (con base 360) per depositi interbancari in euro a un mese, rilevate nello stesso giorno sopra indicato da almeno due delle seguenti banche: "XXXXXXXXXXXX" di XXXXXXXX "XXXXXXXXXXXX" di XXXXXXXX, "XXXX XXXXXXXX" di XXXXXX, "XXXX XXX XXX XXXX" di XXXXXX ed "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" di XXXXXX. Resta inteso che per giorno lavorativo bancario deve intendersi un giorno in cui e' aperto il sistema di regolamento target (trans-european automated real-time gross-settlement express transfer); b) - spread nominale annuo fisso di 1,75 punti percentuali quale margine a favore della banca. Gli interessi, in tal caso, saranno calcolati in base all'effettivo numero dei giorni trascorsi e con divisore fisso 36.000. 3. La facoltà di opzione prevista al precedente comma "2." potrà' essere esercitata, a mezzo invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento ad una filiale della banca, con almeno 40 (quaranta) giorni di anticipo rispetto all'inizio di ogni quinquennio e più precisamente 40 giorni precedenti la scadenza del: sessantesimo, centovesimo, centottantesimo, duecentoquarantesimo e trecentesimo mese di ammortamento. Nel caso in cui la parte mutuataria non dovesse esercitare il diritto di opzione nei termini suindicati, per il quinquennio interessato il mutuo sarà regolato a tasso variabile alle condizioni previste al precedente comma "2.". L'esercizio del diritto di opzione non comporterà' per la parte mutuataria alcun onere aggiuntivo. In ogni caso la misura degli interessi non potrà'

essere superiore al tasso di soglia di cui alla legge 7 marzo 1996 n. 108, dovendosi, gli stessi, intendere convenuti, in caso di teorico superamento di detto limite, in misura pari al limite stesso. L'importo indicato nel riquadro "spese, accessori ed interessi di mora" del quadro "a" comprende anche gli interessi convenzionali, per tutta la durata del mutuo; l'importo indicato nel riquadro "totale" del riferito quadro "a" garantisce, il capitale residuo, l'intero ammontare delle rate scadute e non pagate, nonché le spese, gli accessori e gli interessi suddetti. A norma del 3 comma dell'art. 39 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 - testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia -, la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione." (Allegato 7.2)

- 3) **Trascrizione:** registrata il 21/05/2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 13214, Registro particolare n. 8238; ATTO NOTARILE PUBBLICO del 15/05/2009 Rep. n. 67720/10393.

Dati relativi alla convenzione

Specie: **ATTO PER CAUSA DI MORTE**

Derivante da: **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**

Sez. B - Immobili

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 202 p.lla 756 subalterno 3, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Edmondo De Amicis n.- , piano 1;

identificazione dell'immobile nella formalità precedente:

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 202 p.lla 47 subalterno 3;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Sezione D-Ulteriori informazioni

////////////////////////////////////(Allegato 7.3)

QUESITO n. 8

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

Risposta al quesito n. 8

Per quanto previsto negli atti, per l'articolazione e l'esiguità del bene, non è efficace procedere al frazionamento in lotti del bene pignorato.

QUESITO n. 9

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

Risposta al quesito n. 9

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

QUESITO n. 10

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

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

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

Risposta al quesito n. 10

L'immobile pignorato è occupato dall'esecutatX XXXX XXXXXXXXXXXX XXXX con il proprio nucleo familiare, come risulta dal Certificato Contestuale –Stato di Famiglia-Residenza-Cittadinanza- rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Taranto il XXXXX (**Allegato 10.2**), così composto:

- 1) XXXXXXXXXXXX XXXX natX XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Intest. Scheda);
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX natX a XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Formalità pregiudizievoli

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

- 1) **Trascrizione:** registrata il 4/03/2024 presso l'Agenda delle Entrate di Taranto -Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 5966, Registro particolare n. 4460; Atto giudiziario del 9/02/2024, Rep. n. 367, UNEP Taranto – sede Taranto (TA), c.f. 80013120730; ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Immobile 1: Comune di Taranto (TA) Catasto Fabbricati fg. 202 p.la 756 subalterno 3, A4-
Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani; Indirizzo Via Edmondo De Amicis n.- ;

Sez. C – Soggetti

A favore:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX;
Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Soggetto n. 1 – XXXXXXXXXXX XXXX natX XXXXXXXXXXXX a XXXXX c.f.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D-Ulteriori informazioni

- //(**Allegato 10.1**)

Vincoli o Oneri

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

Nell'atto di compravendita non compaiono vincoli, i precedenti proprietari avevano la piena proprietà e disponibilità. Il diritto sul bene della debitrice pignorata è di proprietà, non derivante da alcuna affrancazione da censo, livello o uso civico.

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

Considerato che il bene pignorato è all'interno di un tessuto residenziale, non ci sono riferimenti per essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Oneri di natura condominiale

Con l'Amministratore di Condominio XXXXXXXX XXXXXXX, sono state verificate e specificate le condizioni dei seguenti oneri condominiali:

1. La quota annuale, per le spese fisse di gestione, è pari a € 240,00/anno (spese Amministratore, luce e pulizia scala, conto corrente bancario);
2. Non ci sono quote di spese per la manutenzione, che è a gestione diretta da parte dei condomini;
3. Non ci sono spese straordinarie già deliberate;
4. Non ci sono quote da pagare per spese fatte negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia;
5. Non ci sono quote da pagare per spese di lavori fatti;

QUESITO n. 11

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

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

Risposta al quesito n. 11

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del valore di mercato della unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Il criterio di misurazione, adottato per la stima, è riferito al sistema MCA (Market Comparison Approach). Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili prendendole come termine di paragone del confronto estimativo (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

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

N.C.E.U. di TARANTO											
		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale mq		Rendita
	piano							vani	Escluse le superfici scoperte		
1	Abitazione di tipo Popolare	202	756	3	1	A/4	4	4	83	75	€ 371,85
<i>Indirizzo:</i>		VIA E. DE AMICIS edificio "CF" scala "A"									
<i>Intestazione</i>											
<i>Dati anagrafici</i>					<i>Codice Fiscale</i>				<i>Diritti e Oneri Reali</i>		
1. XXXXXXXXXXX XXXX natX a XXXXXXXXXXX					XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/1		
<i>Dati derivanti da</i>											
2009	1. Atto del 15/05/2009 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXX (XX) Repertorio n. 67720 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8198.1/2009 Reparto PI di TARANTO in atti dal 21/05/2009										

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

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

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

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

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

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

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

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

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

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

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

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

IL METODO COMPARATIVO

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

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

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

Amministrazione Comunale, Agenzia del Territorio, ecc.; nonché da quanto verificabile direttamente dallo scrivente in fase di sopralluogo.

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

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

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

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

Valori desunti dall'OMI Agenzia del Territorio della Prov. di Taranto							
Comune: TARANTO		Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI					
Semestre: 2° – 2023	Codice di zona: D8	Microzona catastale: 0	Tipologia prevalente: Abitazioni civili		Destinazione: Residenziale		
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Via Edmondo De Amicis- isolato-edificio "CF" scala A							
Abitazioni civili	Normale	410	600	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	310	L	1,5	2,2	L
Legenda • Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica. • Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo							

In considerazione delle caratteristiche delle singole categorie catastali:

A/3 – Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

A/4 – Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque

indispensabili.

Visto lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, si ritiene di poter considerare il valore più prossimo alla categoria A/3.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

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

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

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

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

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

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

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

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Procedura Esecutiva RGE n. 70/2024			
Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via E. DE AMICIS -edificio "CF" scala "A" (NCEU fg 202 plla 756 sub 3)			
	Sup Cop.	SUPERFICIE COMMERCIALE	
		Coeff. Omoge.	Sup. mq
Abitazione	68,25	100%	68,25
Cantina	15,50	25%	3,88
Verande	14,50	80%	11,60
Balcone	6,80	25%	1,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata			85,00

INDIVIDUAZIONE VALORE UNITARIO

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

1. I Valori da Indagine di Mercato (VIM), sono scaturiti da personali esperienze e verifiche in campo presso agenzie immobiliari e da una ricerca di annunci su siti internet, per beni simili cercati nell'ambito della zona di appartenenza, e dalla consultazione dei **valori immobiliari dichiarati tra gennaio 2023 e dicembre 2023**, nel raggio di 1000 metri da Via E. De Amicis disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate (OMI Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati), per uguale categoria catastale (A/4), determinando e assumendo in termini medio-statistici, i seguenti valori:

Tabella Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore V.I.M. €/mq		
		min	medio	max
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via E. DE AMICIS - edificio "CF" scala "A" (NCEU fg 202 plla 756 sub 3)	€ 553	€ 562	€ 570

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

Tabella Valori dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto del 2° semestre 2023 nel Comune di TARANTO (O.M.I.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore O.M.I. €/mq		
		min	medio	max
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via E. DE AMICIS - edificio "CF" scala "A" (NCEU fg 202 plla 756 sub 3)	€ 240	€ 275	€ 310

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

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

Tabella Valore Unitario Medio (V.U.M.)				
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore Unitario Medio €/mq		
		VIM	medio	OMI
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via E. DE AMICIS - edificio "CF" scala "A" (NCEU fg 202 plla 756 sub 3)	€ 562	€ 419	€ 275

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

COEFFICIENTI PARAMETRICI DEL VALORE

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

Tabella Coefficiente di adeguamento	
Abitazione di tipo popolare	
1	K ₁ =Coefficiente locativo = 1,00
2	K ₂ =Coefficiente di piano = 0,90
3	K ₃ =Coefficiente conservazione = 0,90
4	K ₄ = Coefficiente luminosità = 1,10
5	K ₅ = Coefficiente esposizione-vista = 1,05
6	K ₆ = Coefficiente vetustà = 0,85
7	K ₆ = Coefficiente riscaldamento = 0,95
totale	
0,755	

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

LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

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

Tabella Valore Unitario		Valore Unitario Medio	Coef. Globale di Adeguamento	Valore Unitario €/mq
Categoria catastale	Ubicazione			
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via E. DE AMICIS -edificio "CF" scala "A" (NCEU fg 202 plla 756 sub 3)	€ 419,00	0,755	€ 316,00

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

STIMA VALORE COMMERCIALE BENE PIGNORATO		Valore Unitario €/mq	Superficie ponderata	Valore di Mercato
Categoria Catastale	Ubicazione			
Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via E. DE AMICIS -edificio "CF" scala "A" (NCEU fg 202 plla 756 sub 3)	€ 316	85,00	€ 26.860,00

Il valore di mercato, per la piena proprietà, del bene pignorato è stato determinato in €. 26.860,00 (euroventiseimilaottocentosessanta/00).

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

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

Considerato che, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, bisogna apportare una riduzione nella misura massima del 20% del valore di libero mercato, per l'assenza di garanzia per vizi, (*TRIBUNALE DI NOVARA - Raccomandazioni agli esperti per la stima degli immobili nelle procedure esecutive immobiliari*), si determina il seguente prezzo base per la vendita:

PREZZO BASE DEL BENE PIGNORATO			
Categoria Catastale	Ubicazione	Valore	QUOTA Totale VALORE QUOTA NETTA
A/4: Abitazione di tipo popolare	Bene ubicato in Taranto (TA) alla Via E. DE AMICIS -edificio "CF" scala "A" (NCEU fg 202 plla 756 sub 3)		
	Valore Commerciale ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	€ 26.860,00	
	A DETRARRE PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI		
	Spese e Sanzioni P. di C. in Sanatoria	-€ 4.097,35	1/1 € 20.140
	Emissione SCA	-€ 2.211,22	
	Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-2%)	-€ 411,03	
	totale	€ 20.140,40	
	PREZZO A BASE D'ASTA = arrotondato a	€ 20.140,00	
(euroventimilacentoquaranta/00)			

QUESITO n. 12

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

Risposta al quesito n. 12

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA**FASCICOLO ALLEGATI N. 2****Documentazione fotografica**

- Allegato 4.1;

PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI:**FASCICOLO ALLEGATI N. 3****Identificazione catastale**

- Allegato 4.3: Orto-Catasto;
- Allegato 4.4: Visura;
- Allegato 4.4a: Planimetria;

QUESITO n. 13

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;

Risposta al quesito n. 13

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

QUESITO n. 14

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della

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

Risposta al quesito n. 14

Vedere Allegato 14.1: Perizia di stima versione privacy

QUESITO n. 15
Allegare, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Risposta al quesito n. 15

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

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

Taranto, 8/05/2024

L'Esperto stimatore
Arch. Pasquale TOMAI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®