Studio Tecnico dott. ing. Valerio Annicelli

Via Taranto 39s
74015 – Martina Franca (TA)
Tel. +39 348-4438805
E-mail: valerio.annicelli@gmail.com
PEC: valerio.annicelli@ingpec.eu

Tribunale di Taranto

Ministero della Giustizia

Area Espropriazioni e Fallimenti

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

Giudice dott. Andrea Paiano

RGE309/20220

PROCEDURA

Consulenza Tecnica

ATTIVITA'

Relazione dell'esperto

OGGETTO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
ANNICELLI Valerio
N. 1817

TIMBRO E FIRMA

REV	TIPO	DESCRIZIONE	DATA	STATO
01	CTU	Relazione	21/02/24	Emesso

ELABORATO

CTU

004

24

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

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

Sommario

A. Introduzione 4
B. Controlli preliminari 5
Lotto I 6
I-1. Descrizione dell'immobile pignorato 7
I-2. Conformità Urbanistica e agibilità 7
I-3. Verifica della descrizione del pignoramento 8
I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza 9
I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati 10
I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari 10
I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione 12
I-8. Espropriazione per pubblica utilità 12
I-9. Stima del valore dell'immobile 13
I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato 14
I-B. Analisi del mercato immobiliare 15
I-C. Calcolo della superficie commerciale 15
I-D. Metodo di stima 16
I-10. Descrizione del lotto 18
Lotto II 19
II-1. Descrizione dell'immobile pignorato 20
II-2. Conformità Urbanistica e agibilità 20
II-3. Verifica della descrizione del pignoramento 21
II-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza 22
II-5. Divisione in lotti dei beni pignorati 23
II-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari 23
II-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione 24
II-8. Espropriazione per pubblica utilità 25
II-9. Stima del valore dell'immobile 25
II-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato 26
II-B. Analisi del mercato immobiliare 27

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

II-C. Calcolo della superficie commerciale 28
II-D. Metodo di stima 29
II-10. Descrizione del lotto 30
C. Allegati richiesti 31
D. Deposito della perizia in conformità alla direttiva del Garante della privacy 31
E. Check list dei controlli 32
F. Adempimenti finali 32

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

A. Introduzione

In data 03/02/2023 il tecnico scrivente nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Andrea Paiano, formalizzava l'accettazione dell'incarico ricevuto, entro il termine di dieci giorni dalla notifica della nomina secondo le modalità di rito dando avvio alle operazioni di propria pertinenza.

Il giudice disponeva la redazione della perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità PCT, formulando le istruzioni e i quesiti da approfondire così come sarà di seguito dettagliato.

Si rimanda al verbale di nomina per ogni ulteriore dettaglio e approfondimento circa l'incarico per il quale l'esperto è stato chiamato a rispondere al giudice.

L'elaborato sarà articolato punto per punto coerentemente con le richieste formulate nel verbale di nomina nell'intento di renderlo il più possibile chiaro e con risposte il meno possibile soggette ad interpretazioni diverse. Si citeranno di volta in volta le diverse richieste formulate richiamando in *corsivo* il testo presente nel verbale di nomina quando opportuno.

Per limitare al minimo la possibilità di errore nella redazione della versione dell'elaborato da produrre in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008), si utilizzeranno degli identificativi sostitutivi relazionabili ai soggetti di seguito riassunti ove necessario.

Identificativo	Cognome	Nome	Nascita		Residenza / Sede	Codice Fiscale / P. IVA
			Data	Luogo		
Esecutato	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Comproprietario	[redacted]	[redacted]			-	[redacted]
Ereditante I	[redacted]	[redacted]			-	
Ereditante II	[redacted]	[redacted]			-	[redacted]
Procedente	Condominio in Taranto via Umbria n.61		-	-	Taranto	[redacted]
Ex Proprietario I	[redacted]					[redacted]
Rogante I	[redacted]	[redacted]	-	-	Taranto	-
Rogante II	[redacted]	[redacted]	-	-	Taranto	-

Per focalizzare lo scopo dell'elaborato sull'oggetto del procedimento, si riportano di seguito i dati immobiliari catastali rinvenuti dalle certificazioni catastali storiche che sono state acquisite e depositate agli atti del procedimento:

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Catasto Fabbricati del comune di Taranto (TA):

Imm. #	Dati identificativi			Dati di Classamento					Indirizzo	Intestati
	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita		
F1	243	2244	100	A/2	3	14 vani	264 m² (252 m² escluse le aree scoperte)	€ 1.771,45	Via Umbria n.61 piano 1	Esecutato (1/2 proprietà) Comproprietario (1/2 proprietà)
F2	243	2244	101	C/3	5	40m²	45m²	€ 349,12	Via Umbria n.61 piano 1	Esecutato (1/2 proprietà) Comproprietario (1/2 proprietà)

B. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.
(omissis)
L'esperto inoltre deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, pertanto, i controlli eseguiti e richiesti nel verbale di nomina si riassumono nella seguente check list:

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento?	**Si.**
I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione?	**Si.**
Il creditore procedente ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato?	**No.** L'esperto ha comunque provveduto a procurare il certificato di stato civile dell'**Esecutato** rilevando che risulta di coniugato in regime di comunione dei beni dal 06/12/1986.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Lotto I

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

I-1. Descrizione dell'immobile pignorato

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

Di seguito le informazioni richieste schematizzate in forma tabellare per il Lotto I costituito dall'Immobile F1:

Comune		Taranto (TA)
Località / indirizzo		Via Umbria n.61 P.1
Caratteristiche interne		Appartamento posto al primo piano con tre accessi dal pianerottolo condominiale composto da 14 vani catastali di seguito elencati: n.5 stanze con annessi balconi con affaccio sul fronte strada principale, n.3 stanze con affaccio su balconi interni chiusi a veranda non condonata, n.3 bagni, n.1 una stanza adibita a cucina, n.3 corridoi colleganti le diverse stanze e collegati tra di loro da ampio ingresso.
Caratteristiche esterne		L'immobile appartiene ad uno stabile di dieci piani edificato con struttura a scheletro indipendente, realizzato in zona con edifici similari a prevalente carattere residenziale salvo locali commerciali al pian terreno
Superficie Calpestabile [m²]		Circa 252,0 m² interni
Confini		L'immobile occupa quasi l'intero pianerottolo del primo piano e confina a nord con un'altra unità immobiliare di una scala differente, a est con fronte strada principale a sud e ovest con atrio interno e altre unità immobiliari di scala differente e con il lotto I.
Dati Catastali	**F.**	243
	P.	2244
	S.	100
	Cat.	A/2
	Classe	3
	Consistenza	14 vani
	Sup. Catastale	Totale 264 m², Totale senza aree scoperte 252 m²
	Rendita	€ 1.171,45
	Indirizzo	Via Umbria n. 61, P.1
Pertinenze ed accessori		n.a.
Millesimi di parti comuni		n.a.

I-2. Conformità Urbanistica e agibilità

L'esperto deve provvedere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

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

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

Il fabbricato al quale appartiene l'immobile F1, è stato realizzato in virtù di nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 16/06/1964 registrato al n.585 pratica 264 a cui ha fatto seguito il certificato di abitabilità rilasciato in data 16/03/1966 n.283 di registro.

Dai grafici progettuali originali allegati al nulla osta si evince una diversa sagoma della superficie che ha dato origine a modesti ampliamenti della intera pianta del piano 1 ma anche degli altri piani superiori e inferiore, lungo il perimetro prospiciente il cortile interno. Tali ampliamenti, che sono stati realizzati sicuramente in fase di costruzione dato che coinvolgono l'intero stabile, interessano anche l'immobile in esame la cui planimetria catastale risulta comunque coerente con lo stato dei luoghi al netto di piccole variazioni della distribuzione interna e alla chiusura del balcone interno a veranda, condizione quest'ultima ripristinabile allo stato di origine.

Le non conformità possono essere sanate con permesso a costruire (artt.34,36 DPR380/01 e s.m.i.) con pagamento di sanzioni, oneri e parcella del tecnico abilitato quantificate successivamente in fase di stima unitamente alla rimozione della chiusura della veranda.

I-3. Verifica della descrizione del pignoramento

L'esperto deve provvedere:

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

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

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

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

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione dell'immobile. La planimetria catastale è idonea e rappresentativa dello stato dei luoghi a meno di piccole differenze di divisione interna, tuttavia si rimanda al § I-2 per opportuni approfondimenti

I-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza

L'esperto deve provvedere:
ad 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).

Dalla verifica della documentazione dell'agenzia del territorio, che l'esperto ha provveduto a richiedere allegandola alla presente relazione, e dei documenti agli atti del procedimento dopo il ripristino della continuità delle trascrizioni disposta dal G.E. in data 31/01/2023, si evince che al momento del pignoramento l'**Esecutato** era intestatario dell'immobile per cui si procede e facente parte del Lotto I per ½ di proprietà mentre per il restante ½ di proprietà l'intestatario era il **Comproprietario**. Il diritto è pervenuto in virtù di successione dell'intestato **Ex Proprietario I**, titolare del medesimo diritto, giusta denunzia n.142 registrata a Taranto il 16/01/2012 ed ivi trascritta il 13/03/2013 ai nn.5057/6291 nonché successiva denunzia n.173 registrata a Taranto il 26/04/2021 ed ivi trascritta l'11/10/2022 ai nn.20566/28125. L'accettazione dell'eredità avveniva con atto del **Rogante I** del 17/05/2021, rep.29747 trascritto presso l'AE territorio il 20/05/2021 ai nn.9525/1870 contro **Ex Proprietario I**, titolare del medesimo diritto. Si evidenzia che l'**Ereditante I** rinunciava all'eredità con verbale del tribunale di Taranto del 18/07/2011, rep. 2507, cron. 892, R.G. 1284 registrato a Taranto l'11/08/2011 al n.4125 così come l'**Ereditante II** ed i suoi figli

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

rinunciavano all'eredità con atto del **Rogante II** del 27/03/2017, rep. 62700, racc. 26755, registrato a Pavia il 31/03/2017 al n.4734.

Per quanto riguarda le ipoteche e le formalità pregiudizievoli sugli immobili del lotto in esame al ventennio antecedente il pignoramento, per il diritto di proprietà della quota di ½ , si rileva che, come riportano le note di trascrizione, pendono il verbale di pignoramento, rep.4503/2022 del l'27/08/2022 dalla corte di appello di Lecce, sez. distaccata di Taranto il quale è stato trascritto il 08/09/2022 ai nn.25162/18503, e il verbale di pignoramento, rep.6268/2022 del l'16/11/2022 dalla corte di appello di Lecce, sez. distaccata di Taranto il quale è stato trascritto il 20/12/2022 ai nn.36353/26093, entrambi in favore del **Procedente** e contro l'**Esecutato**.

I-5. Divisione in lotti dei beni pignorati

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

I beni pignorati costituiscono due lotti già distinti in due immobili.

In particolare, il lotto descritto nella presente sezione dell'elaborato (Lotto I) è frazionabile in due immobili distinti come da Fig.1.

I-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari

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

L'immobile è stato pignorato per la quota di ½ di proprietà dell'**Esecutato**.

Il lotto identificato è divisibile tecnicamente in due lotti ove se ne rendesse necessario il frazionamento come da Fig.I-1.

Ove si intenda suddividere l'intera proprietà costituita dai due immobili pignorati in parti di valore similare tra i due proprietari, si può optare nella divisione che includa anche il Lotto II, di fatto collegato fisicamente allo stesso come da Fig. I-2. In tale ipotesi si potrebbero ottenere due lotti immobiliari quasi speculari e di valore similare considerando il fatto, tuttavia, che l'immobile del lotto II è accatastato come Categoria C/3 in quanto appartamento di fatto

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

adibito a laboratorio. Si rimette alla decisione del giudice l'eventuale decisione su come procedere.

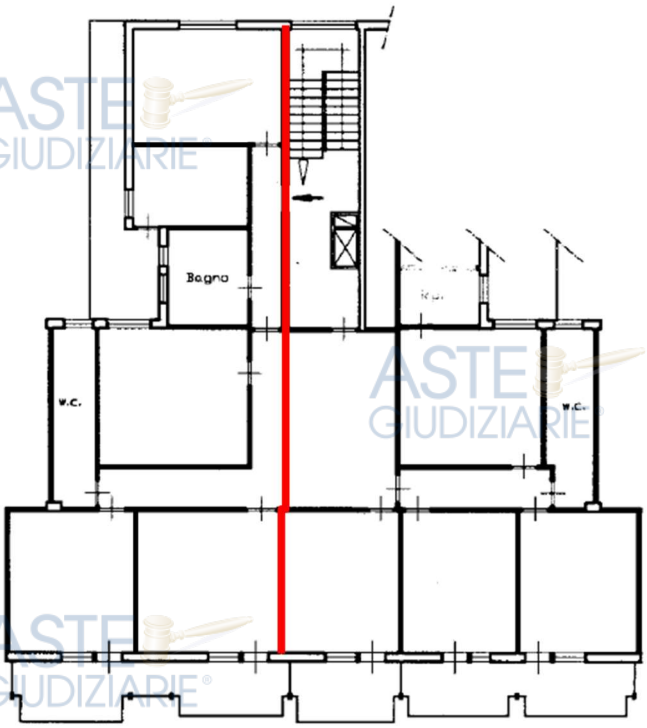


Fig. I-1 – Divisione in due possibili lotti

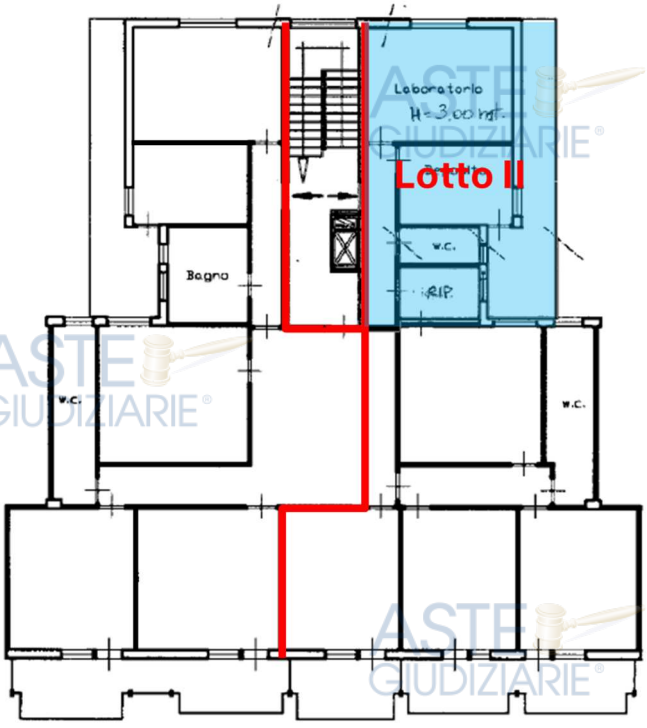


Fig. II-2 – Divisione in due possibili lotti includendo il secondo immobile

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

I-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione

L'esperto deve provvedere:
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;

L' immobile, è dell'**Esecutato I** per ½ di proprietà, e del **Comproprietario** per il restante ½ di proprietà ed in uso agli stessi.

laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, …
Per quanto già detto non esiste alcun contratto di affitto o locazione in essere.

… 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.
Non risultano esserci particolari vincoli e oneri anche di natura condominiale.

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.

Non risulta dalle indagini eseguite che l'immobile risulti essere gravato da, censo, livello, uso civico o affrancazione da tali pesi.

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;

L'immobile fa parte di un condominio e lo stesso condominio è il procedente che intende rivalersi circa gli insoluti dalla vendita dell'immobile.

I-8. Espropriazione per pubblica utilità

L'esperto deve provvedere:

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

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

Al momento della redazione dell'elaborato non risulta esserci alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in itinere e si ha ragionevole certezza che non avverrà neanche in un futuro prossimo.

I-9. Stima del valore dell'immobile

L'esperto deve provvedere:
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.);

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari (così come definito nelle *Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* sottoscritta dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ad altre associazioni di settore e professionali) è il Valore di Mercato così come individuato dalla specifica normativa (come l'art.568 c.p.c.). Il regolamento EU n.575/2013 definisce all'art.4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

> *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.*

Rimandando al §3 delle linee guida citate per approfondimenti circa le definizioni dei diversi elementi della precedente definizione, e in conformità a quanto specificato nello stesso documento al §3.1 ovvero tenuto conto che non tutte le condizioni previste nell'esplicitazione della precedente definizione possono essere soddisfatte nell'ambito di una vendita giudiziaria o stragiudiziale ai fini della determinazione del valore di mercato, è necessario fare riferimento comunque ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida nazionale come la norma *UNI 11612* o le *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,* sottoscritte dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ai principali ordini professionali.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Per fornire il più probabile valore di mercato nelle condizioni di vendita dell'ambito del procedimento per cui si relaziona, si è tenuto conto delle indicazioni del *Requisito 3* dell'ultima linea guida citata approfondendole in generale con quelle più ampie e dettagliate riportate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

I-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato

Il valore di mercato di un immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale. Di seguito si fornisce una classificazione delle caratteristiche immobiliari relazionandole all'immobile oggetto della stima:

Caratteristiche di localizzazione *(contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.)*	L'immobile si trova in zona centrale del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.
Caratteristiche posizionali *(Contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello del piano, ecc.)*	L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano primo con esposizione prevalente a est su fronte strada e sugli altri lati su atrio interno e in un fabbricato condominiale alto dieci piani.
Caratteristiche tipologiche *(Superfici, stato di manutenzione, impianti ecc.)*	Superfice immobiliare di dimensioni ampie (264m² totali di cui 252m² coperti catastali); immobile che necessita di interventi di manutenzione straordinaria, dotato di impianti idrico e sanitario funzionanti ma datati e dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas da revisionare.
Caratteristiche economiche *(limitazioni d'uso, ecc.)*	Nessuna limitazione d'uso particolare. Si rimanda al §7 per approfondimenti sullo stato di possesso ed eventuali altri limiti o vincoli.
Caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo *(Sistema impositivo, agevolazioni, ecc.)*	Non si rilevano caratteristiche peculiari e/o diverse da quelle del normale quadro normativo vigente in materia di immobili da evidenziare o tali da condizionarne il valore a meno di quanto dovesse essere stato già esposto eventualmente al §2.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

I-B. Analisi del mercato immobiliare

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

Localizzazione	• Taranto (TA) – 74121 Via Umbria, n.61 • Zona centrale • Codice zone B3 • Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	• In fabbricato usato • Appartamento condominiale
Tipologia Edilizia	Fabbricato: • Fabbricato con struttura a scheletro indipendente Immobile: • Appartamento di edilizia residenziale accessibile dall'androne comune tramite scale o ascensore.
Dimensione	Media
Caratteri della domanda e dell'offerta *(Prevalenti)*	Lato acquirente: Privato Lato venditore: Privato Motivo acquisto: Abitazione Intermediari: No
Livello del prezzo *(Primo semestre 2023 – OMI)* *(Quotazioni primari borsini immobiliari)*	Quotazione minima: 1.100 € Quotazione media: 1.350 € Quotazione massima: 1.600 € Quotazione minima: 1.370 € Quotazione media: 1.719 € Quotazione massima: 2.067 €
Fase del mercato immobiliare	Quotazioni: stabili su base annuale Vendite: in aumento del 3,0% su base annuale Dinamicità del mercato: medio alta; Livello redditi: nella media.

Il livello del prezzo di riferimento tiene conto delle quotazioni OMI e le quotazioni di primari borsini immobiliari di settore al fine di confrontare la coerenza del valore che verrà utilizzato nel metodo di stima.

I-C. Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale dell'intero Lotto è stato eseguito in conformità ai criteri di misurazione e di calcolo codificati nel *Manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Nel nostro caso ci troviamo in presenza di un immobile a destinazione residenziale costituito da un'unità immobiliare parte di un edificio condominiale. Nell'ambito della singola unità immobiliare bisogna individuare:

- La superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento o accessorie, ovvero a servizio indiretto dei vani principali;

	Superfici dei singoli locali	Dimensioni reali lorde	Tipologia superficie	Superficie omogeneizzata
F1	Ingresso	29,5m²	Principale	100 %
	Corridoio 1	6,5m²	Principale	100 %
	Corridoio 2	6,5m²	Principale	100 %
	Corridoio 3	6,0m²	Principale	100 %
	Bagno 1	9,5m²	Principale	100 %
	Bagno 2	8,5m²	Principale	100 %
	Bagno 3	9,0m²	Principale	100 %
	Camera 1	19,0m²	Principale	100 %
	Camera 2	18,5m²	Principale	100 %
	Camera 3	18,5m²	Principale	100 %
	Camera 4	24,0m²	Principale	100 %
	Camera 5	19,5m²	Principale	100 %
	Camera 6	22,5m²	Principale	100 %
	Camera 7	24,0m²	Principale	100 %
	Camera 8	20,0m²	Principale	100 %
	Cucina	10,5m²	Principale	100 %
	Balcone lungo strada	40,0m²	Di ornamento	25% (10% oltre 25m²)
	Balcone interno	17,0m²	Di ornamento	25% (10% oltre 25m²)
Totale Lotto I		**Lordo 309,0 m²**		**Omogeneizzato 264,0 m² Escluse aree Esterne 252,0 m²**

I-D. Metodo di stima

Il metodo di stima che si ritiene maggiormente adeguato alla situazione in esame è quello del confronto di mercato così come definito nelle *Linee guida per le valutazioni degli immobili in*

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

garanzia delle esposizioni creditizie elaborate da ABI, CNI e primarie associazioni professionali nazionali. Tale metodo si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Per fornire un dato affidabile, si è proceduto a consultare i riferimenti di prezzo OMI e dei primari borsini immobiliari.

Il giudizio del valore è stato formulato nel suo valore ordinario e successivamente è stato rifinito con le dovute aggiunte o detrazioni che le condizioni specifiche hanno evidenziato in differenza dallo stesso e in conformità con quanto stabilito nella modifica all'Art. 568 del RD 267/1942 e introdotte con il DL 83/2015, e convertito con modificazioni in legge 6 Agosto 2015 N. 132:

> *...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.*

Al termine delle ricerche il più probabile valore di mercato del lotto, considerando quanto descritto, si stima essere:

€ 185.000

come risulta dopo l'arrotondamento dell'esposizione analitica successivamente esplicitata e che riporta gli adeguamenti applicati e le motivazioni che li hanno determinati:

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Valore stimato			**[€]**	**€ 185.080,00**	$\left[Valore\ massimo \times \left(\frac{A+B}{2}\right) - (C+D+E)\right] \times F$
Valore ordinario			**[€]**	**€ 422.400,00**	
Superficie commerciale			[mq]	264,00	
Valore unitario			[€]/[mq]	1600	**Motivo**
Adeguamenti e correzioni di stima	A	Assenza garanzia per vizi del bene	[%]	90%	Immobile richiede interventi di manutenzione straordinaria e ripristini di urbanizzazione
	B	Stato d'uso, manutenzione e completamento	[%]	90%	Immobile richiede interventi di manutenzione straordinaria
	C	Oneri professionali e/o di regolarizzazione urbanistica	[€]	€ 10.000,00	Artt.34,36 DPR 380/01 oltre che ripristini e divisione interna da aggiornare
	D	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	[€]	€ 0,00	Nessuno
	E	Spese condominiali insolute	[€]	€ 0,00	N.A.
	F	Stato di possesso	[%]	50%	1/2 Diritto di proprietà

I-10. Descrizione del lotto

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

Si sintetizzano di seguito i dati richiesti:

Lotto – Numero beni	N. I – ½ di proprietà di un lotto immobiliare di seguito descritto
Genere	Appartamento posto al primo piano con tre accessi dal pianerottolo condominiale composto da 14 vani catastali di seguito elencati: n.5 stanze con annessi balconi con affaccio sul fronte strada principale, n.3 stanze con affaccio su balconi interni chiusi a veranda non condonata, n.3 bagni, n.1 una stanza adibita a cucina, n.3 corridoi colleganti le diverse stanze e collegati tra di loro da ampio ingresso.
Valore di stima	€ 185.000,00
Indirizzo	Taranto (TA), via Umbria n.61
Disponibilità	In uso ai proprietari
Certificazione Energetica	Non disponibile
Vani	14 (Catastali)
Dimensione	264 m² Catastali (Totale escluse le aree scoperte 252m²)
Piano	1
Contesto	L'immobile si trova in zona centrale del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Lotto II

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

II-1. Descrizione dell'immobile pignorato

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

Di seguito le informazioni richieste schematizzate in forma tabellare per il Lotto I costituito dall'Immobile F1:

Comune		Taranto (TA)
Località / indirizzo		Via Umbria n.61 P.1
Caratteristiche interne		Laboratorio posto al primo piano con accesso dal pianerottolo condominiale di consistenza 40m² catastali costituito da: ingresso/corridoio che collega, una stanza adibita a laboratorio con affaccio su atrio interno; un deposito, un bagno e un ripostiglio con affaccio su balcone interno adibito a veranda.
Caratteristiche esterne		L'immobile appartiene ad uno stabile di dieci piani edificato con struttura a scheletro indipendente, realizzato in zona con edifici similari a prevalente carattere residenziale salvo locali commerciali al pian terreno
Superficie Calpestabile [m²]		Circa 35,5 m² interni
Confini		L'immobile confina a est con il lotto I, a nord con un'altra unità immobiliare di una scala differente, a ovest con atrio interno e a sud con il vano scala condominiale.
Dati Catastali	**F.**	243
	P.	2244
	S.	101
	Cat.	C/3
	Classe	5
	Consistenza	40 m²
	Sup. Catastale	Totale 45 m²
	Rendita	€ 349,12
	Indirizzo	Via Umbria n. 61, P.1
Pertinenze ed accessori		n.a.
Millesimi di parti comuni		n.a.

II-2. Conformità Urbanistica e agibilità

L'esperto deve provvedere:
ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

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.

Il fabbricato al quale appartiene l'immobile F1, è stato realizzato in virtù di nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 16/06/1964 registrato al n.585 pratica 264 a cui ha fatto seguito il certificato di abitabilità rilasciato in data 16/03/1966 n.283 di registro.
Dai grafici progettuali originali allegati al nulla osta si evince una diversa sagoma della superficie che ha dato origine a modesti ampliamenti della intera pianta del piano 1 ma anche degli altri piani superiori e inferiore, lungo il perimetro prospiciente il cortile interno. Tali ampliamenti, che sono stati realizzati sicuramente in fase di costruzione dato che coinvolgono l'intero stabile, interessano anche l'immobile in esame la cui planimetria catastale risulta comunque coerente con lo stato dei luoghi al netto della chiusura del balcone interno a veranda, condizione quest'ultima ripristinabile allo stato di origine.
Le non conformità possono essere sanate con permesso a costruire (artt.34,36 DPR380/01 e s.m.i.) con pagamento di sanzioni, oneri e parcella del tecnico abilitato quantificate successivamente in fase di stima unitamente alla rimozione della chiusura della veranda.

II-3. Verifica della descrizione del pignoramento

L'esperto deve provvedere:
ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

f) 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;

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione dell'immobile. La planimetria catastale è idonea e rappresentativa dello stato dei luoghi a meno di piccole differenze di divisione interna, tuttavia si rimanda al § I-2 per opportuni approfondimenti

II-4. Verifica dell'intestazione e della provenienza

L'esperto deve provvedere:
ad 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).

Dalla verifica della documentazione dell'agenzia del territorio, che l'esperto ha provveduto a richiedere allegandola alla presente relazione, e dei documenti agli atti del procedimento dopo il ripristino della continuità delle trascrizioni disposta dal G.E. in data 31/01/2023, si evince che al momento del pignoramento l'**Esecutato** era intestatario dell'immobile per cui si procede e facente parte del Lotto I per ½ di proprietà mentre per il restante ½ di proprietà l'intestatario era il **Comproprietario**. Il diritto è pervenuto in virtù di successione dell'intestato **Ex Proprietario I**, titolare del medesimo diritto, giusta denunzia n.142 registrata a Taranto il 16/01/2012 ed ivi trascritta il 13/03/2013 ai nn.5057/6291 nonché successiva denunzia n.173 registrata a Taranto il 26/04/2021 ed ivi trascritta l'11/10/2022 ai nn.20566/28125. L'accettazione dell'eredità avveniva con atto del **Rogante I** del 17/05/2021, rep.29747 trascritto presso l'AE territorio il 20/05/2021 ai nn.9525/1870 contro **Ex Proprietario I**, titolare del medesimo diritto. Si evidenzia che l'**Ereditante I** rinunciava all'eredità con verbale del tribunale di Taranto del 18/07/2011, rep. 2507, cron. 892, R.G. 1284 registrato a Taranto l'11/08/2011 al n.4125 così come l'**Ereditante II** ed i suoi figli rinunciavano all'eredità con atto del **Rogante II** del 27/03/2017, rep. 62700, racc. 26755, registrato a Pavia il 31/03/2017 al n.4734.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Per quanto riguarda le ipoteche e le formalità pregiudizievoli sugli immobili del lotto in esame al ventennio antecedente il pignoramento, per il diritto di proprietà della quota di ½ , si rileva che, come riportano le note di trascrizione, pendono il verbale di pignoramento, rep.4503/2022 del l'27/08/2022 dalla corte di appello di Lecce, sez. distaccata di Taranto il quale è stato trascritto il 08/09/2022 ai nn.25162/18503, e il verbale di pignoramento, rep.6268/2022 del l'16/11/2022 dalla corte di appello di Lecce, sez. distaccata di Taranto il quale è stato trascritto il 20/12/2022 ai nn.36353/26093, entrambi in favore del **Procedente** e contro l'**Esecutato**.

II-5. Divisione in lotti dei beni pignorati

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

I beni pignorati costituiscono due lotti già distinti in due immobili.

In particolare, il lotto descritto nella presente sezione dell'elaborato (Lotto II) non è frazionabile.

II-6. Divisione dell'immobile in porzioni tra i comproprietari

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

L'immobile è stato pignorato per la quota di ½ di proprietà dell'**Esecutato**.

Il lotto identificato non è divisibile tecnicamente.

Ove si intenda suddividere l'intera proprietà costituita dai due immobili pignorati in parti di valore similare tra i due proprietari, si può optare nella divisione che includa anche il Lotto I, di fatto collegato con il lotto II fisicamente allo stesso come da Fig.II-1. In tale ipotesi si potrebbero ottenere due lotti immobiliari quasi speculari e di valore similare considerando il fatto, tuttavia, che l'immobile del lotto II è accatastato come Categoria C/3 in quanto appartamento di fatto adibito a laboratorio. Si rimette alla decisione del giudice l'eventuale decisione su come procedere.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

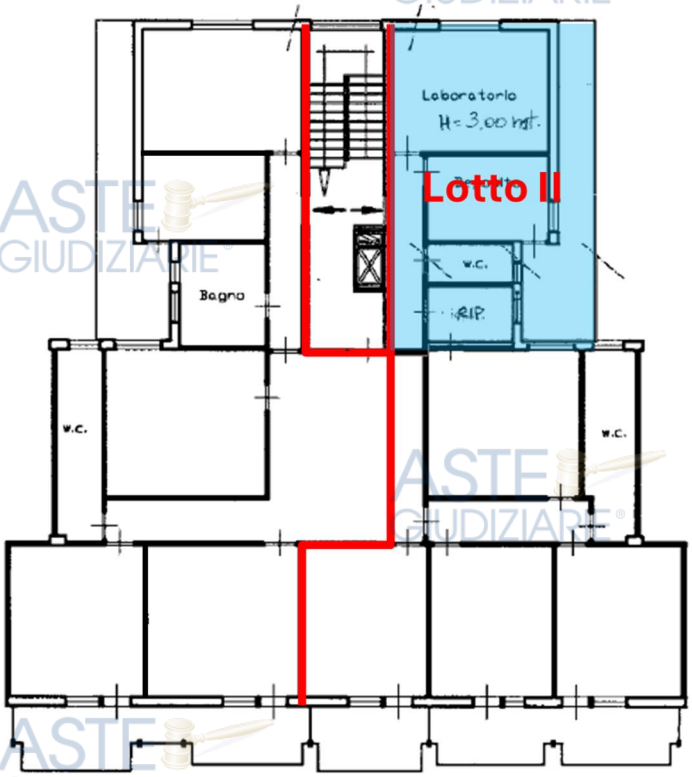


Fig. II-1 – Divisione in due possibili lotti includendo il secondo immobile

II-7. Stato di possesso e di occupazione, vincoli ed oneri, spese di gestione e manutenzione

L'esperto deve provvedere:
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;

L' immobile, è dell'**Esecutato I** per ½ di proprietà, e del **Comproprietario** per il restante ½ di proprietà ed in uso agli stessi.

laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, …

Per quanto già detto non esiste alcun contratto di affitto o locazione in essere.

… 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

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Non risultano esserci particolari vincoli e oneri anche di natura condominiale.

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.

Non risulta dalle indagini eseguite che l'immobile risulti essere gravato da, censo, livello, uso civico o affrancazione da tali pesi.

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;

L'immobile fa parte di un condominio e lo stesso condominio è il procedente che intende rivalersi circa gli insoluti dalla vendita dell'immobile.

II-8. Espropriazione per pubblica utilità

L'esperto deve provvedere:
ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Al momento della redazione dell'elaborato non risulta esserci alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in itinere e si ha ragionevole certezza che non avverrà neanche in un futuro prossimo.

II-9. Stima del valore dell'immobile

L'esperto deve provvedere:
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.);

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari (così come definito nelle *Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* sottoscritta dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ad altre associazioni di settore e professionali) è il Valore di Mercato così come individuato dalla specifica normativa (come l'art.568 c.p.c.). Il regolamento EU n.575/2013 definisce all'art.4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

> *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.*

Rimandando al §3 delle linee guida citate per approfondimenti circa le definizioni dei diversi elementi della precedente definizione, e in conformità a quanto specificato nello stesso documento al §3.1 ovvero tenuto conto che non tutte le condizioni previste nell'esplicitazione della precedente definizione possono essere soddisfatte nell'ambito di una vendita giudiziaria o stragiudiziale ai fini della determinazione del valore di mercato, è necessario fare riferimento comunque ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida nazionale come la norma *UNI 11612* o le *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,* sottoscritte dall'Associazione Bancaria Italiana e dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri oltre ai principali ordini professionali.
Per fornire il più probabile valore di mercato nelle condizioni di vendita dell'ambito del procedimento per cui si relaziona, si è tenuto conto delle indicazioni del *Requisito 3* dell'ultima linea guida citata approfondendole in generale con quelle più ampie e dettagliate riportate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

II-A. Variabili tecniche ed economiche di mercato

Il valore di mercato di un immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale. Di seguito si fornisce una classificazione delle caratteristiche immobiliari relazionandole all'immobile oggetto della stima:

Caratteristiche di localizzazione *(contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.)*	L'immobile si trova in zona centrale del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Caratteristiche posizionali *(Contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello del piano, ecc.)*	L'immobile è costituito da un laboratorio posto al piano primo con esposizione prevalente a est su fronte strada e sugli altri lati su atrio interno e in un fabbricato condominiale alto dieci piani.
Caratteristiche tipologiche *(Superfici, stato di manutenzione, impianti ecc.)*	Superfice immobiliare di piccole dimensioni ampie (40m² totali catastali); immobile che necessita di interventi di manutenzione straordinaria, dotato di impianti idrico e sanitario funzionanti ma datati e dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas da revisionare.
Caratteristiche economiche *(limitazioni d'uso, ecc.)*	Nessuna limitazione d'uso particolare. Si rimanda al §7 per approfondimenti sullo stato di possesso ed eventuali altri limiti o vincoli.
Caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo *(Sistema impositivo, agevolazioni, ecc.)*	Non si rilevano caratteristiche peculiari e/o diverse da quelle del normale quadro normativo vigente in materia di immobili da evidenziare o tali da condizionarne il valore a meno di quanto dovesse essere stato già esposto eventualmente al §2.

II-B. Analisi del mercato immobiliare

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

Localizzazione	• Taranto (TA) – 74121 Via Umbria, n.61 • Zona centrale • Codice zone B3 • Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	• In fabbricato usato • Appartamento condominiale ad uso laboratorio
Tipologia Edilizia	Fabbricato: • Fabbricato con struttura a scheletro indipendente Immobile: • Appartamento di edilizia residenziale accessibile dall'androne comune tramite scale o ascensore.
Dimensione	Media
Caratteri della domanda e dell'offerta	Lato acquirente: Privato

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

(Prevalenti)	Lato venditore: Motivo acquisto: Intermediari:	Privato Abitazione / Laborat.l' No
Livello del prezzo *(Primo semestre 2023 – OMI)* *(Quotazioni primari borsini immobiliari)*	Quotazione minima: Quotazione media: Quotazione massima: Quotazione minima: Quotazione media: Quotazione massima:	1.100 € 1.350 € 1.600 € 1.370 € 1.719 € 2.067 €
Fase del mercato immobiliare	Quotazioni: stabili su base annuale Vendite: in aumento del 3,0% su base annuale Dinamicità del mercato: medio alta; Livello redditi: nella media.	

Il livello del prezzo di riferimento tiene conto delle quotazioni OMI e le quotazioni di primari borsini immobiliari di settore al fine di confrontare la coerenza del valore che verrà utilizzato nel metodo di stima.

II-C. Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale dell'intero Lotto è stato eseguito in conformità ai criteri di misurazione e di calcolo codificati nel *Manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate.
Nel nostro caso ci troviamo in presenza di un immobile a destinazione residenziale costituito da un'unità immobiliare parte di un edificio condominiale. Nell'ambito della singola unità immobiliare bisogna individuare:

- La superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento o accessorie, ovvero a servizio indiretto dei vani principali;

	Superfici dei singoli locali	Dimensioni reali lorde	Tipologia superficie	Superficie omogeneizzata
F1	Ingresso/Corridoio	7,5m²	Principale	100 %
	Laboratorio	13,0m²	Principale	100 %
	Bagno	4,0m²	Principale	100 %
	Deposito	12,5m²	Principale	100 %
	Ripostiglio	5,5m²	Principale	100 %
	Balcone interno	16,0m²	Di ornamento	25% (10% oltre 25m²)
Totale Lotto I		**Lordo** **58,5 m²**		**Omogeneizzato** **45,0 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

II-D. Metodo di stima

Il metodo di stima che si ritiene maggiormente adeguato alla situazione in esame è quello del confronto di mercato così come definito nelle *Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* elaborate da ABI, CNI e primarie associazioni professionali nazionali. Tale metodo si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Per fornire un dato affidabile, si è proceduto a consultare i riferimenti di prezzo OMI e dei primari borsini immobiliari.

Il giudizio del valore è stato formulato nel suo valore ordinario e successivamente è stato rifinito con le dovute aggiunte o detrazioni che le condizioni specifiche hanno evidenziato in differenza dallo stesso e in conformità con quanto stabilito nella modifica all'Art. 568 del RD 267/1942 e introdotte con il DL 83/2015, e convertito con modificazioni in legge 6 Agosto 2015 N. 132:

> *...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.*

Al termine delle ricerche il più probabile valore di mercato del lotto, considerando quanto descritto, si stima essere:

€ 31.000

come risulta dopo l'arrotondamento dell'esposizione analitica successivamente esplicitata e che riporta gli adeguamenti applicati e le motivazioni che li hanno determinati:

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

Valore stimato			[€]	€ 30.900,00	$\left[Valore\ massimo \times \left(\frac{A+B}{2}\right) - (C+D+E)\right] \times F$
Valore massimo			**[€]**	**€ 72.000,00**	
Superficie commerciale			[mq]	45,00	
Valore unitario			[€]/[mq]	1600	**Motivo**
Adeguamenti e correzioni di stima	A	Assenza garanzia per vizi del bene	[%]	90%	Immobile richiede interventi di manutenzione straordinaria e ripristini di urbanizzazione
	B	Stato d'uso, manutenzione e completamento	[%]	90%	Immobile richiede interventi di manutenzione straordinaria
	C	Oneri professionali e di regolarizzazione urbanistica	[€]	€ 3.000,00	Artt.34,36 DPR 380/01 oltre che ripristini e divisione interna da aggiornare
	D	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	[€]	€ 0,00	Nessuno
	E	Spese condominiali insolute	[€]	€ 0,00	N.A.
	F	Stato di possesso	[%]	50%	1/2 Diritto di proprietà

II-10. Descrizione del lotto

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

Si sintetizzano di seguito i dati richiesti:

Lotto – Numero beni	N. I – ½ di proprietà di un lotto immobiliare di seguito descritto
Genere	Laboratorio posto al primo piano con accesso dal pianerottolo condominiale di consistenza 40m² catastali costituito da: ingresso/corridoio che collega, una stanza adibita a laboratorio con affaccio su atrio interno; un deposito, un bagno e un ripostiglio con affaccio su balcone interno adibito a veranda.
Valore di stima	€ 31.000,00
Indirizzo	Taranto (TA), via Umbria n.61
Disponibilità	In uso ai proprietari
Certificazione Energetica	Non disponibile
Consistenza	40 m² (Catastali)
Dimensione	45 m² Catastali
Piano	1
Contesto	L'immobile si trova in zona centrale del comune di appartenenza. Il contesto è residenziale con tipologia prevalente simile a quella dell'immobile per cui si procede. I servizi sono coerenti con il contesto di zona e il resto dell'area urbana.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

C. Allegati richiesti

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

Tutta la documentazione richiamata nell'elaborato e pertinente all'incarico, come da istruzioni del mandato, è stata fornita come da riepilogo seguente:

- Allegato 1 Check list dei controlli effettuati
- Allegato 2a Planimetria catastale Lotto I
- Allegato 2b Planimetria catastale Lotto II
- Allegato 3a Visura Catastale Storica Lotto I
- Allegato 3b Visura Catastale Storica Lotto II
- Allegato 4 Documentazione per verifica della conformità urbanistica
- Allegato 5a Foto Lotto I
- Allegato 5b Foto Lotto II
- Allegato 7 Certificato di residenza e stato civile Esecutato I
- Allegato 8 Verbale di sopralluogo

D. Deposito della perizia in conformità alla direttiva del Garante della privacy

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

Come indicato in premessa l'elaborato è strutturato in maniera da limitare solo al paragrafo introduttivo l'esplicitazione dei dati da omettere nella versione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), pertanto solo in tale paragrafò verranno eliminati i dati sensibili nel fornire la versione richiesta nella descrizione di questa parte del mandato.

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46

E. Check list dei controlli

L'esperto deve provvedere:
ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.
La check list dei controlli viene fornita come Allegato 1 dell'elaborato.

F. Adempimenti finali

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.
Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;
Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:
a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Tutti gli adempimenti finali sono stati eseguiti al momento del deposito del presente elaborato ovvero entro il termine dei trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

La presente relazione si compone di un numero di 32 pagine.

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
ANNICELLI Valerio
N. 1817

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

Firmato Da: ANNICELLI VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12cbf23478f78837e5c6036039f9df46