

ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

TRIBUNALE DI BRINDISI

GIUDICE

DELL'ESECUZIONE

Ill/mo G.E. Dott. A.I. NATALI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Procedura esecutiva immobiliare n. 124/2023 R.G.Es.)

* * * *

PREMESSA

La scrivente veniva nominata CTU da parte del G.E. Dott. Antonio I. NATALI nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 124/2023 R.G.Es. In particolare alla sottoscritta venivano sottoposti i seguenti quesiti:

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dell'esecuzione,

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto nominato ex artt. 569 c.p.c., il seguente incarico che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato1, provvedendo agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione

depositata ex art. 567 c.p.c., e riportarne l'esito in apposito MODULO DI CONTROLLO (Allegato n. 1 alla relazione di perizia).

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

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

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

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



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

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 secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In ogni caso l'esperto deve acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto lo stesso ha validità di 6 mesi.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza in apposito rapporto al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

A completamento del controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., oltre alle ulteriori verifiche preliminari di cui innanzi, l'esperto in caso di esito POSITIVO del medesimo controllo riporterà il relativo rapporto in premessa alla relazione peritale. Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, l'esperto riferirà al G.E. per i successivi provvedimenti. In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

DOPO AVER EFFETTUATO IL CONTROLLO PRELIMINARE E DOPO AVER ESAMINATO L'ATTO DI PIGNORAMENTO, ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, previa comunicazione scritta a mezzo pec o raccomandata postale a/r, al debitore ed ai comproprietari, nonché previa comunicazione a mezzo pec al creditore procedente, della data dell'ora e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e previo altresì accesso all'immobile, PROVVEDA IL PERITO:

all'esatta individuazione in loco dei beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio fallimentare o della procedura esecutiva, annotando per ciascuno di essi i corrispondenti identificativi catastali, l'ubicazione e le coerenze. Esegua altresì idonea rilevazione fotografica e rilevazione metrica – architettonica degli stessi beni, che sarà restituita graficamente in



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

formato vettoriale al C.A.D. (Computer Aided Design), al fine di poter verificare l'esatta consistenza delle superfici reali, e da queste determinare la superficie commerciale (Allegato C, D.P.R. 138/1998) da utilizzare nelle successive operazioni di stima. Dette rilevazioni risulteranno di valido ausilio per la verifica sulla conformità dello stato amministrativo "urbanistico-edilizio" e "catastale", desumibile dai documenti estratti nell'accesso agli atti presso i PP.UU..

In sede di sopralluogo acquisisca altresì i nominativi e tutti i dati anagrafici degli occupanti di ciascun immobile ed accerti in virtù di quale titolo gli stessi immobili siano occupati dai medesimi.

Inoltre, accerti la legittima residenza dei predetti occupanti, previa acquisizione del certificato di residenza presso l'Ufficio Comunale.

Nel caso di immobili di tipo condominiale acquisisca il nome dell'Amministratore del condominio e le sue informazioni di contatto ai fini della richiesta di attestazione sui costi ordinari di gestione e sulle eventuali pendenze di quote insolte negli ultimi due anni.

Proceda all'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, con riferimento agli immobili fabbricati per l'estrazione della copia degli elaborati progettuali, dei titoli edilizi e dell'eventuale certificato di agibilità; mentre, con riferimento ai terreni con l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica ex art.30 DPR 06.06.2001, n.380. Proceda quindi all'accesso agli atti presso la Conservatoria dei RR.II., Ufficio Notarile se ancora in esercizio ed in caso diverso presso l'Archivio Notarile Distrettuale competente, per l'acquisizione della copia dell'atto di provenienza dei beni pignorati, con eventuale richiesta degli atti precedenti se ne dovesse ricorrere il caso come di seguito specificato nella risposta al quesito n. 5.

Dopo aver definito ed individuato uno o più lotti per la vendita con una numerazione progressiva (Lotto 1, Lotto 2, ecc, nel caso di lotto unico indicare comunque Lotto 1), e con riferimento al quesito 4) rediga il perito la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo 2Ove nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante il perito relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile).

3 Anche in copia semplice.



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

4 Secondo i criteri di appetibilità commerciale di cui al punto 4) della "SEZIONE D: COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI".

come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà;

quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto

Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad

esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. Al riguardo è utile consultare la Carta Tecnica 1.5.000, disponibile sul sito web della Regione Puglia, ovvero, SIT PUGLIA (Sistema Informativo Territoriale PUGLIA):

http://www.sit.puglia.it/portal/portale_cartografie_tecniche_tematiche/Cartografie%20tecniche/CTR.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

indispensabilità) ed Autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio

Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

allegati alla relazione. Al riguardo è opportuno redigere un documento in formato UNI A4, con formato file pdf, nel quale inserire tutte le foto rappresentative dell'immobile, avendo cura di numerarle in modo da poterle individuare con appositi punti di ripresa negli elaborati grafici e con l'attenzione di inserire dapprima le foto della parte esterna dell'immobile e successivamente le foto degli interni. In particolare, si abbia cura di rappresentare prioritariamente le riprese di carattere generale per contestualizzare le successive eventuali riprese di dettaglio.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Al riguardo è opportuno rappresentare per ciascun lotto di vendita in formato UNI A3, ed in apposito cartiglio n.3 elaborati grafici, di cui la **Tav. 1 rappresentativa della planimetria aerofotogrammetrica dell'ambito urbano con l'individuazione del bene e/o dei beni oggetto di vendita, in scala 1.5.000 e/o 1:10.000; la Tav. 2 rappresentativa della planimetria aerofotogrammetrica relativa al contesto urbano con ubicazione di dettaglio del bene e/o dei beni oggetto di vendita, in scala 1.1.000 e/o 1:2.000, la Tav. 3** rappresentativa della pianta del rilievo metrico - architettonico espletato, con l'individuazione dei punti di ripresa fotografica di cui al relativo documento fotografico allegato, da predisporre in un unico file in formato pdf "All_n_Documentazione fotografica". In tale elaborato grafico si riportino accuratamente per ciascun ambiente le quote, la superficie utile e le altezze; inoltre, si riportino in forma di riepilogo i dati metrici generali dell'immobile, ovvero la superficie lorda totale, la superficie totale utile e le superfici dei vani accessori, terrazze, vani scala, ecc.. In particolare ai fini della più agevole pubblicazione sul web si uniscano le varie tavole grafiche in un unico file in formato pdf, in modo da generare un unico documento allegato "All_n_Elaborati grafici". Nel caso di pignoramento della quota indivisa di un bene, rappresentare in apposito elaborato grafico, ad es. Tav. 4, l'ipotesi di suddivisione fisica dell'immobile in modo da esplicitare le ragioni che possano soddisfare il principio di comoda divisibilità, onde procedere previa autorizzazione del GE al frazionamento della entità oggetto della vendita, oppure, nel caso contrario rappresentare le ragioni della insussistenza della comoda divisibilità del bene medesimo. Nel caso della sussistenza dell'eventuale Tav. 4, si unisca quest'ultima al file pdf precedentemente indicato "All_n_Elaborati grafici". Oltre alla produzione in allegato alla relazione della suddetta documentazione, si abbia cura di inserire la planimetria dell'immobile pignorato in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.)

proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione, oppure la sussistenza di eventuali diritti reali in generale, non riportati nel più recente atto di trasferimento (ad es. servitù prediali).

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione

dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) foto aeree su richiesta espressa all'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) relative all'epoca oggetto di indagine; iv) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); v) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; vi) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

Accertata la datazione della originaria edificazione dell'immobile fabbricato, precisi il perito nel caso di ubicazione del medesimo fabbricato all'interno del perimetro urbano, se questi si possa ritenere regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio, in quanto, risalente ad epoca anteriore al

17/08/1942, data di entrata in vigore della Legge Urbanistica n.1150 del 1942, in virtù della quale (rif. Art. 31) l'edificazione nei centri urbani veniva assoggettata al rilascio di apposita licenza edilizia.

Nel caso di immobile ubicato nell'agro del territorio comunale, e quindi esterno al perimetro urbano, accertare la datazione della originaria edificazione del fabbricato, ovvero se questi sia stato edificato antecedentemente al 1.9.1967, data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n.765 (cosiddetta "legge Ponte"), a partire dalla quale si è subordinata l'edificazione realizzata esternamente al perimetro urbano, al rilascio della licenza di costruzione.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 17.8.1942 (ovvero in data antecedente al 1.9.1967), il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 17.8.1942 (ovvero in data successiva al 1.9.1967), in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta⁶ in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

ANZITUTTO, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

IN SECONDO LUOGO ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

5 Attraverso i criteri innanzi indicati, ovvero attraverso il reperimento della data della prima planimetria catastale depositata agli atti, oppure in alternativa attraverso l'attenta analisi del fabbricato inerente il sistema e/o la tecnologia costruttiva, eventualmente riconducibile alla tipologia edilizia ricorrente nell'epoca precedente a quella di riferimento 17/08/1942.

6 attraverso la restituzione grafica in formato vettoriale al C.A.D. della rilevazione metrica – architettonica del bene effettuata in sede di sopralluogo

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

IN TERZO LUOGO ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria (ovvero, riapertura dei termini del Condono Edilizio, sanatoria c.d. speciale) che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), per la presentazione dell'istanza di sanatoria c.d. ordinaria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità per i fabbricati ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica per i terreni o per i lastrici sopraelevabili.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso e di occupazione attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato;



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod.civ..

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell’ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l’esperto acquisirà – con l’ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l’adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l’esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell’acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l’esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere della provincia di Brindisi), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica 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 o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del

1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Puglia).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Nel caso di beni appartenenti ad edifici di tipo condominiale, il perito dovrà acquisire apposita attestazione scritta da parte dell'amministratore del condominio in ordine ai suddetti punti 1), 2) e 3), allegando tale dichiarazione alla relazione di perizia.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare la valutazione complessiva dei beni costituenti il lotto di vendita, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati. A questo riguardo, l'esperto deve

OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

Nella determinazione del valore venale del bene l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale (ai sensi dell'Allegato C, D.P.R. 138/1998), del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore venale del bene il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

Nella determinazione del valore venale di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore venale determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore venale come sopra individuato nella misura forfettaria del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE. Al riguardo il perito avrà cura di redigere apposito elaborato grafico di cui al precedente quesito n. 2.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale,



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

SEZIONE B: AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice autorizza l'esperto:

- a) ad accedere ad ogni documento presso i PP.UU. 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 Notarile se ancora in esercizio ed in caso diverso presso l'Archivio Notarile Distrettuale competente, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; nonché:
- b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- c) a richiedere al Comune competente il certificato di stato civile dell'esecutato e l'eventuale certificato di matrimonio.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l'esperto, ad integrazione delle prescrizioni contenute nelle DISPOSIZIONI GENERALI adottate dalla SEZIONE CIVILE Ufficio Esecuzioni e Fallimenti, pubblicate sul SITO INTERNET del TRIBUNALE che devono ritenersi obbligatorie e vincolanti ai fini dell'espletamento del presente incarico:

- 1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

2) avvisi con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile);

3) nel caso di formazione di PIU' LOTTI, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto;

4) ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

5) INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo posta o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di averproceduto a tali invii;

6) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

7) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

Verbale di conferimento dell'incarico ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

Data ultima modifica: 21/05/2019

Pagina 17 di 18

8) **COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;**

9) rediga in maniera analitica **ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO**, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso;

Il giudice concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – comunicazione contenente



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

Il giudice accorda all'esperto l'acconto di euro 500,00, oltre oneri fiscali e previdenziali come per legge, che pone a carico solidale di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nella procedura esecutiva.

SEZIONE D: COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

L'esperto – sotto la propria responsabilità – dichiara altresì:

1) di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

Indirizzo studio: Via Caterina Scazzeri, 155 72022 Latiano (BR),

Telefono _____

FAX _____

Cellulare 347/1056014

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) arch.annapagliara@pec.it

Indirizzo Mail pagliara2013@gmail.com

2) di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

3) di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice e delle DISPOSIZIONI GENERALI adottate dalla SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE DI BRINDISI e pubblicate sul sito del Tribunale, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati;

4) di essere consapevole del fatto che la relazione di stima persegue una pluralità di funzioni ed è, conseguentemente, indirizzata ad una pluralità di destinatari, atteso che:

- in primo luogo, la relazione è destinata a fornire al giudice dell'esecuzione (nonché, in seconda battuta, al professionista delegato delle operazioni di vendita) le informazioni e la documentazione necessaria per procedere ad autorizzare la vendita degli immobili pignorati (nonché per predisporre in maniera corretta e completa l'avviso di vendita);

- in secondo luogo, la relazione è destinata a chiarire alle parti della procedura espropriativa (creditore pignorante; creditori intervenuti; soggetto/i esecutato/i) gli Verbale di conferimento dell'incarico ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. Data ultima modifica: 21/05/2019 elementi sulla base dei quali il giudice dell'esecuzione assumerà le determinazioni sull'istanza di vendita (in particolare, quanto alla determinazione del prezzo), ragion per cui – sotto questo profilo – la relazione deve fornire in maniera chiara ed esauriente le informazioni che possano consentire alle parti di interloquire eventualmente con il giudice dell'esecuzione;



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

• □ infine, la relazione è destinata altresì al pubblico dei potenziali acquirenti,

nonché a coloro ai quali gli acquirenti eventualmente si rivolgano nel procedere all'acquisto (principalmente, istituti di credito nel caso di richiesta di finanziamento per l'acquisto), ragion per cui – sotto questo profilo – anche in considerazione della pubblicazione della perizia sui siti internet indicati dal giudice nell'ordinanza di autorizzazione della vendita, la relazione di stima costituisce il principale strumento d'informazione del pubblico interessato a procedere all'acquisto dell'immobile pignorato e deve fornire tutti gli elementi sulla base dei quali il pubblico potrà adottare in piena consapevolezza le proprie determinazioni.

L'esperto si obbliga pertanto a redigere la relazione con modalità tali da risultare munita di appeal commerciale e quindi “appetibile” per il pubblico dei potenziali acquirenti (nel senso cioè che la relazione deve facilitare, nei limiti del possibile, l'interesse del pubblico per l'immobile oggetto di vendita).

In particolare, l'esperto si obbliga a fornire tutte le informazioni relative al bene con modalità comprensibili per un pubblico di soggetti “non addetti ai lavori” quali il pubblico

dei potenziali acquirenti, accompagnando le stesse con accorgimenti tecnici quali, a mero titolo di esempio: inserimento di foto e planimetrie del bene nel corpo stesso della relazione (al momento cioè della descrizione materiale e non solo quali allegati) in modo da rendere comprensibile la descrizione fornita; inserimento di planimetrie (ad esempio, per la descrizione di difformità urbanistiche e/o catastali) nel corpo stesso della relazione; impaginazione chiara ed ampia (evitando ad esempio l'assenza di interlinea nei paragrafi); eliminazione di ripetizioni e farraginosità;

5) di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell'immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell'esecuzione – ad eseguire la verifica della congruità del valore di stima in origine indicato e circa l'esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell'incarico conferito

6) di impegnarsi a fornire assistenza e consulenza al custode giudiziario durante l'intero corso della procedura esecutiva con riferimento a problematiche relative alla manutenzione dell'immobile, la sicurezza, la valutazione dei canoni o qualsiasi altra esigenza di tipo tecnico possa insorgere durante l'espletamento delle sue funzioni di conservazione, gestione e liquidazione dell'immobile pignorato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta accettava l'incarico conferitole in data 12.03.2024, prestando contestualmente il giuramento di rito nelle forme di legge. Quindi, il custode fissava il sopralluogo presso l'immobile pignorato per il giorno 04.04.2024, ore 12:00, inviandone



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

rituale comunicazione, a mezzo raccomandata al debitore esecutato. La scrivente ne dava rituale avviso a mezzo PEC al procuratore costituito per il creditore precedente.

Nel giorno ed ora stabiliti, la scrivente si recava presso l'immobile pignorato, sito in Mesagne (BR) tra la Via Brindisi, Via Asiago e Viale Indipendenza, ove intervenivano il custode Avv. Paolo Perrone ed il locatario dell'immobile sig. [REDACTED]. Veniva consentito l'accesso nell'immobile pignorato e la sottoscritta poteva pertanto procedere ai necessari rilievi metrici e fotografici. Nell'occasione si rilevava che l'appartamento al piano 2° è in locazione e destinato ad uso abitazione e che il box auto al piano interrato è anch'esso condotto in locazione dal sopra citato sig. [REDACTED].

Successivamente, la sottoscritta si recava presso la Conservatoria R.R.I.I. di Brindisi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mesagne, presso l'Ufficio Anagrafe del medesimo comune nonché presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi per ogni necessario accertamento e per l'acquisizione della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico peritale.

* * *

Controllo preliminare – completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Il creditore precedente ha depositato una certificazione notarile. Il creditore ha prodotto lo stralcio di mappa ma non la visura storico-catastale dell'immobile. Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali. Il creditore non ha prodotto il certificato di stato civile.

La scrivente ha accertato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mesagne che il debitore [REDACTED].

*



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

LOTTO “1”

QUESITO N. 1

Nell'atto di pignoramento, avente per oggetto il diritto di piena proprietà, il bene pignorato è così descritto: il diritto di proprietà esclusiva dell'immobile sito in Mesagne (BR) tra la via Brindisi, Via Asiago e Viale Indipendenza, costituito da “*abitazione al secondo piano, scala A, interno 14, confinante con detto viale, con beni Rogoli, con beni Poci-Murri, riportato nel NCEU del Comune di Mesagne al fg. 41, p.lla 423, sub. 24, viale Indipendenza n. SN, piano 2, interno 14, scala A, cat. A/3, cl. 7, vani 4,5, R.C. € 376,50*”.

^^^

QUESITO N. 2 (elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto).

Si tratta di un appartamento sito al piano secondo di uno stabile condominiale, con accesso da scala comune (da Viale Indipendenza). Tale appartamento è caratterizzato dalla presenza di un ampio vano ingresso-soggiorno a forma di L, in cui è collocata anche la cucina e la zona pranzo (vedi Allegato “11” – Tavole grafiche Lotto 1). Dal predetto vano soggiorno-pranzo si accede ad un disimpegno che conduce ad una stanza da letto matrimoniale, comprendente al suo interno un piccolo vano-guardaroba. Dalla predetta stanza da letto si accede ad un balcone che si affaccia sull'area retrostante. Sempre dal sopra citato disimpegno, si accede ad un ripostiglio, ad un bagno e ad una stanza da letto singola.

L'appartamento è molto luminoso, essendo caratterizzato dalla presenza di ampie finestre, una nel vano soggiorno-pranzo, una nella zona cucina ed una nella stanza da letto singola. Anche il bagno è dotato di finestra per l'areazione naturale (Vedi foto nn. 7 e 12 allegate).



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

L'altezza utile interna è di ml. 2,70. La pavimentazione è costituita da mattoni di gres ceramico in buono stato, tipo clinker e di colore scuro nel soggiorno-ingresso, nel disimpegno e nelle stanze da letto, di forma quadrata e di colore chiaro in cucina e in bagno (vedi foto nn. 4, 5, 6 e 7). I muri sono intonacati a civile. Le porte interne sono del tipo “a libro” di legno laccato di color bianco e presentano qualche problema di funzionamento (nella chiusura). Gli infissi esterni son in legno e alluminio, con vetrocamera, in buono stato di conservazione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia a gas e radiatori in alluminio. Gli impianti idrico-fognante ed elettrico sono sotto-traccia, funzionanti ed allacciati alla pubblica rete. I soffitti sono piani in latero-cemento in buono stato di conservazione. La struttura portante è costituita da intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato gettato in opera.

Lotto “1”: Descrizione.

Si tratta di un appartamento sito al piano secondo di uno stabile condominiale, con accesso da scala comune (da Viale Indipendenza). Tale appartamento è caratterizzato dalla presenza di un ampio vano ingresso- soggiorno a forma di L, in cui è collocata anche la cucina e zona pranzo. Dal predetto vano soggiorno si accede ad un disimpegno che conduce ad una stanza da letto matrimoniale, comprendente al suo interno un piccolo vano-guardaroba (vedi foto nn. 8 e 9 allegate). Dalla predetta stanza da letto si accede ad un balcone che si affaccia sull'area retrostante (vedi foto n. 10 allegata). Sempre dal sopra citato disimpegno, si accede ad un ripostiglio, ad un bagno e ad una stanza da letto singola.

L'appartamento è molto luminoso, essendo caratterizzato dalla presenza di ampie finestre, una nel vano soggiorno-pranzo, una nella cucina ed una nella stanza da letto singola. Anche il bagno è dotato di finestra per l'areazione naturale (vedi foto nn.6 e 7 allegate) .



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

L'altezza utile interna è di ml. 2,70. La pavimentazione è costituita da mattoni di gres ceramico in buono stato, di colore chiaro e di forma quadrata nel soggiorno-ingresso e cucina, di colore scuro ed a forma rettangolare nella stanza da letto matrimoniale. Nella stanza da letto singola, i mattoni sono in parte di colore chiaro e di forma rettangolare ed in parte di colore scuro e forma rettangolare. I muri sono intonacati a civile. Nel bagno, le pareti sono rivestite da piastrelle di gres ceramico di tipo economico in buono stato di conservazione. Le porte interne sono del tipo “a libro” di legno laccato di color bianco e presentano qualche problema di funzionamento (nella chiusura). Gli infissi esterni sono in legno e alluminio, con vetrocamera, in buono stato di conservazione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia a gas e radiatori in alluminio. Gli impianti idrico-fognante ed elettrico sono sotto-traccia, funzionanti ed allacciati alla pubblica rete. I soffitti sono piani in latero-cemento in buono stato di conservazione. La struttura portante è costituita da intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato gettato in opera.



Foto n. 1 – Ingresso al condominio da Viale indipendenza.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



Foto n. 2 – Scorcio del prospetto esterno del condominio – Estrapolazione Google Earth.



Foto n. 3 – Zona ingresso.



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com

Pec: arch.annapagliara@pec.it



Foto n. 4 – Scorcio del soggiorno.

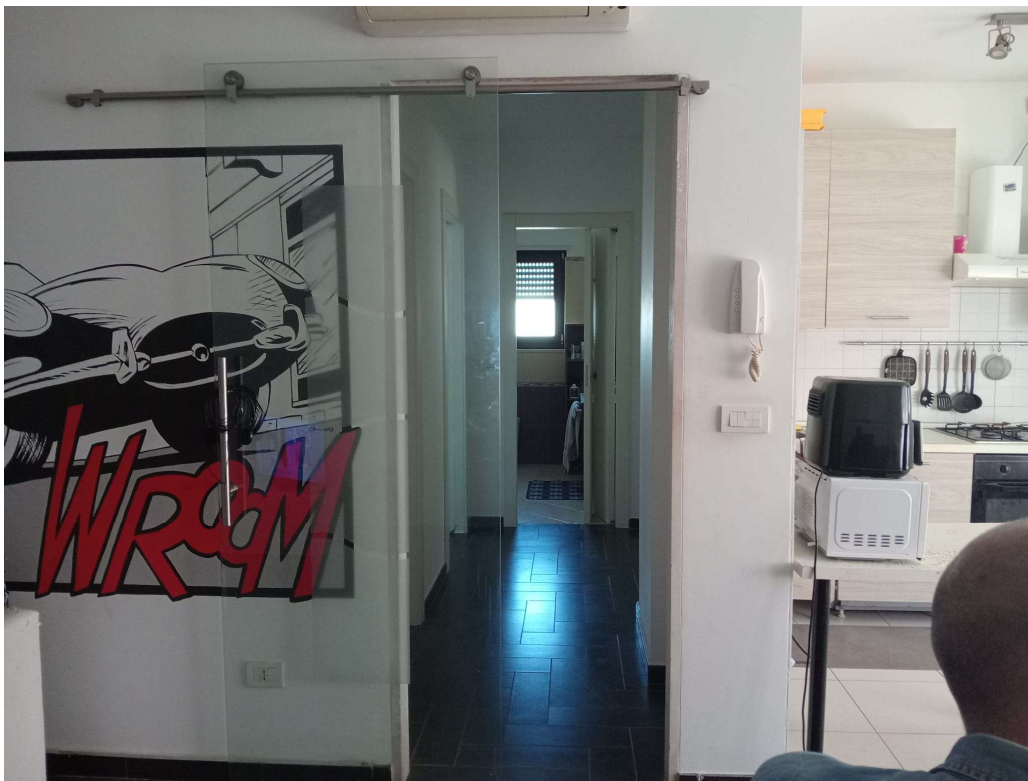


Foto n. 5 – scorcio del disimpegno.



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com

Pec: arch.annapagliara@pec.it



Foto n. 6 – Scorcio delle zona cucina.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



Foto n. 7 – Scorcio cucina pranzo.



Foto n. 8 – Scorcio stanza da letto matrimoniale.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



Foto n. 9 – Guarda roba sito nella stanza da letto matrimoniale.



Foto n. 10 – Balcone esterno con accesso dalla stanza da letto matrimoniale.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



Foto n. 11 – Scorcio del bagno.

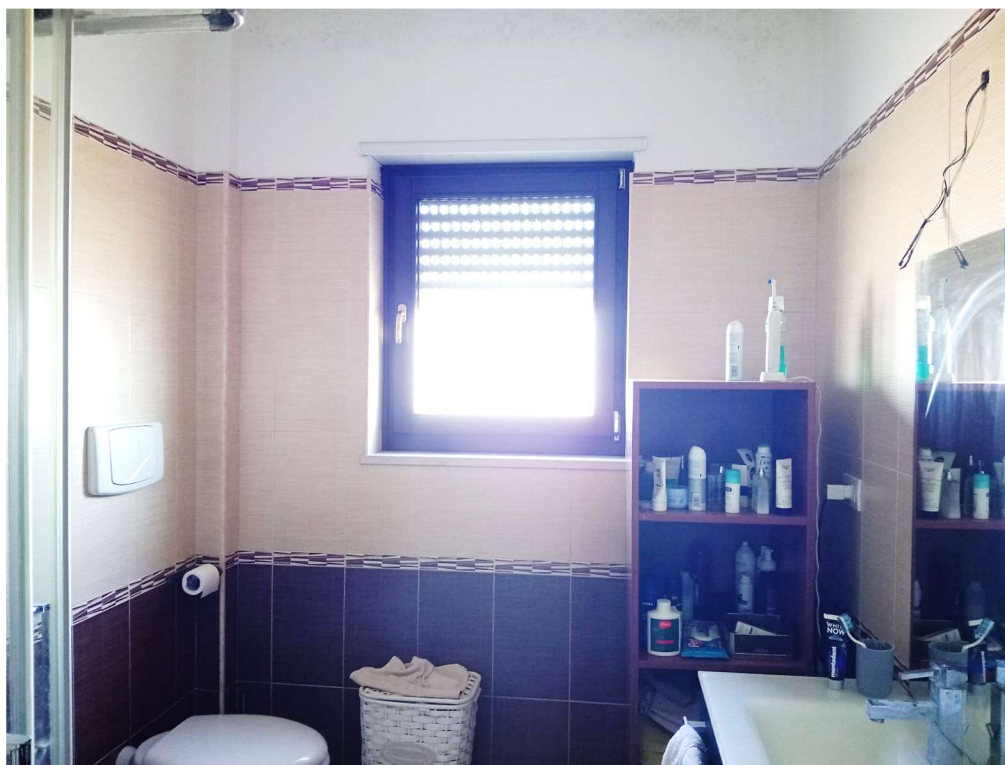
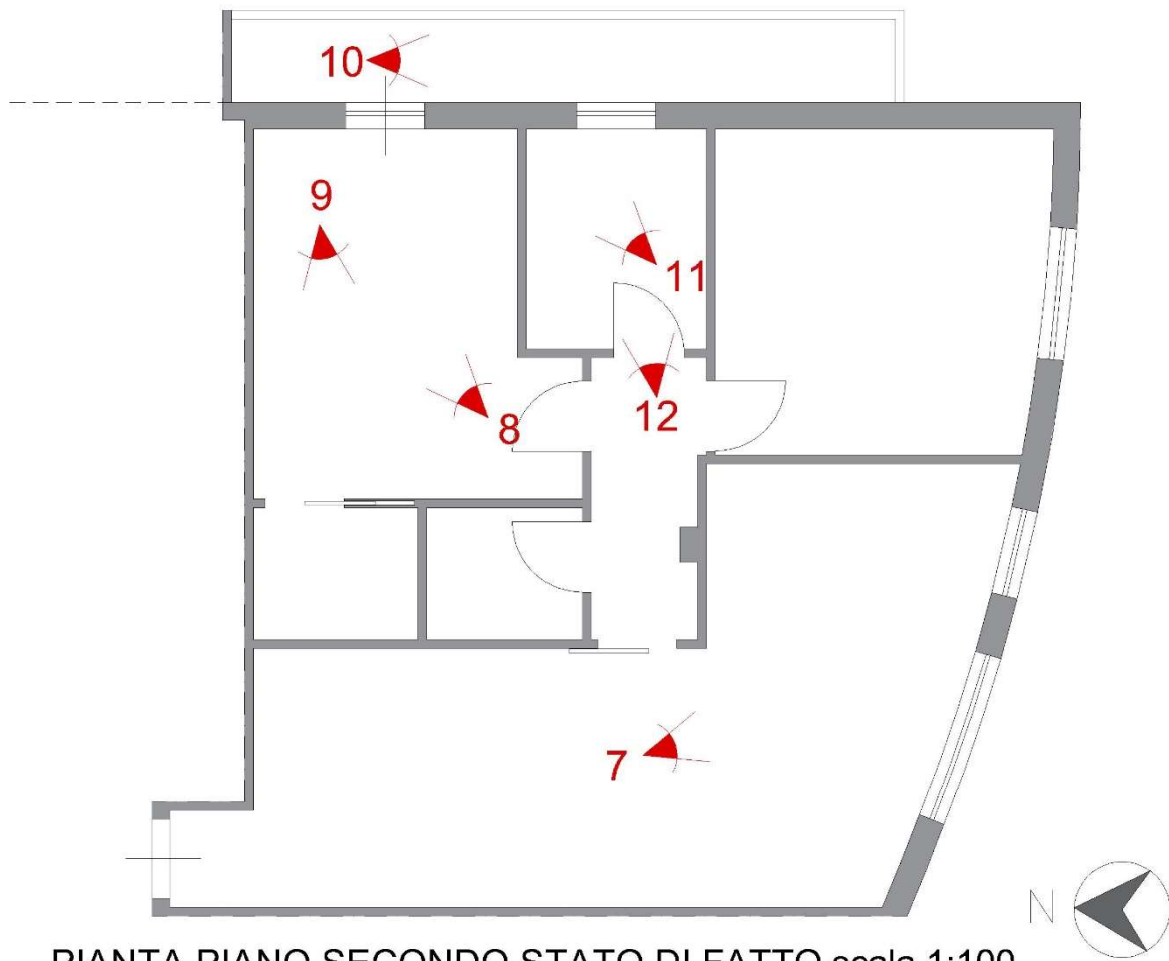


Foto n. 12 – Scorcio del bagno.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



PIANTA PIANO SECONDO STATO DI FATTO scala 1:100



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



Foto n. 13 – Ripostiglio.



Foto n. 14 – Stanza da letto singola.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



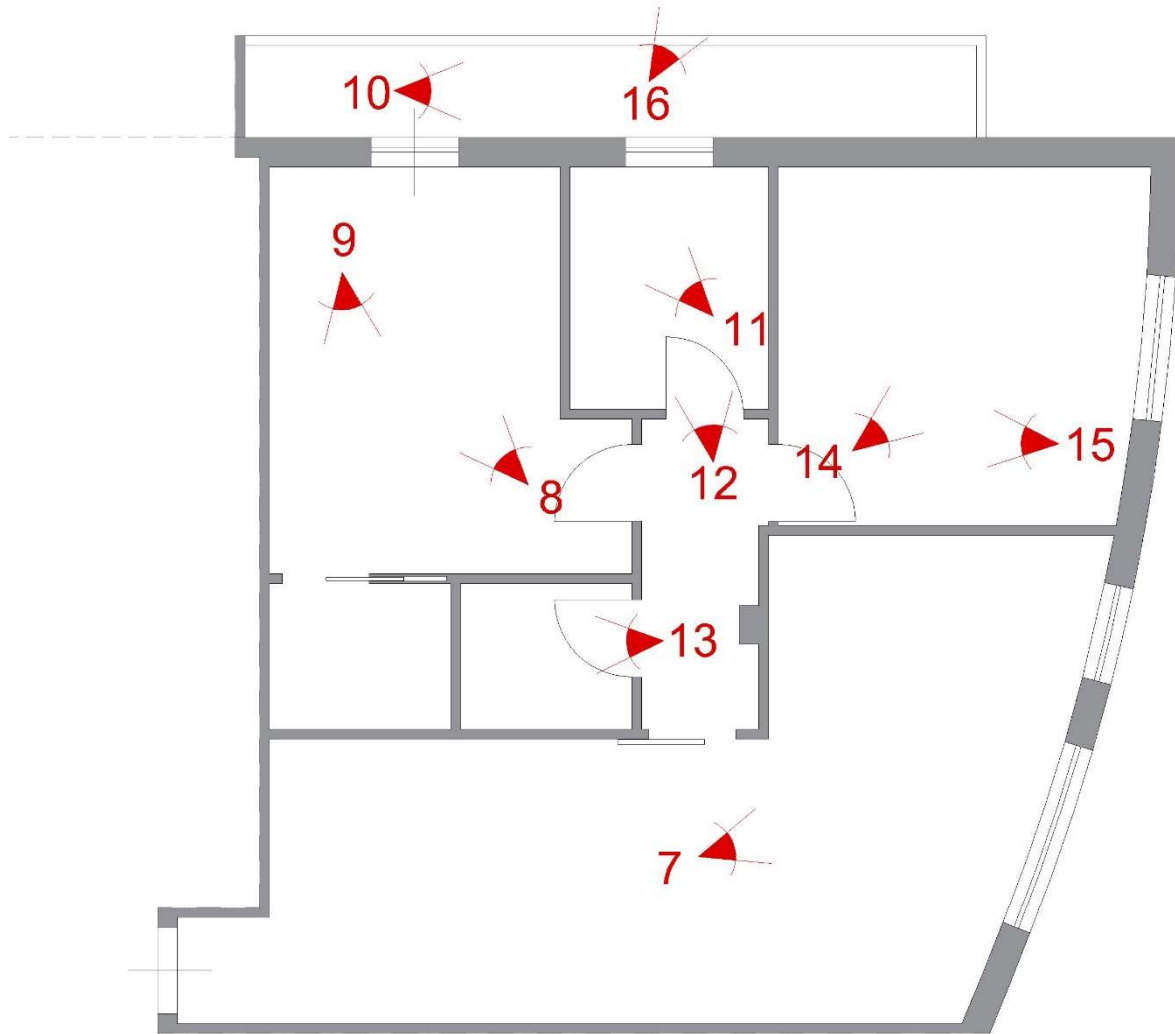
Foto n. 15 – Scorcio stanza da letto singola.



Foto n. 16 – Vista dal Balcone esterno con accesso dalla stanza da letto matrimoniale.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



PIANTA PIANO SECONDO STATO DI FATTO scala 1:100



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

QUESITO N. 3

LOTTO “1”:

L'appartamento in oggetto è sito al piano secondo di uno stabile condominiale costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato, sito in Mesagne (BR) tra Viale Indipendenza e Via Brindisi, scala A interno 14. Risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Mesagne (BR) al Foglio 41 particella 423 sub. 24, Cat. A/3, Classe 7, vani 4,5, R.C. € 376,50. Rendita € 587,47; Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani; Superficie totale 89 mq, Totale escluse aree scoperte 86 mq.

Identificazione Catasto Fabbricati:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/07/2024 Dati identificativi: Comune di MESAGNE (F152) (BR) Foglio 41 Particella 423 Subalterno 24

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423

Classamento:

Rendita: Euro 376,50

Categoria A/3a), Classe 7, Consistenza 4,5 vani

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 24

Indirizzo: VIALE INDIPENDENZA n. SN Scala A Interno 14 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte b): 86 m2

Intestati catastali

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi dal 04/07/2008 Immobile attuale Comune di MESAGNE (F152) (BR) Foglio 41 Particella 423 Subalterno 24

COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n. BR0136349 in atti dal 04/07/2008 COSTITUZIONE (n. 3275.1/2008)



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

Indirizzo

dal 04/07/2008 Immobile attuale

Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 24

VIALE INDIPENDENZA n. SN Scala A Interno 14 Piano 2

COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n. BR0136349 in atti dal 04/07/2008
COSTITUZIONE (n. 3275.1/2008)

Dati di classamento

dal 04/07/2008 al 04/07/2009 Immobile attuale

Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 24

Rendita: Euro 376,50

Categoria A/3c), Classe 7, Consistenza 4,5 vani dal 04/07/2009 Immobile attuale

Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 24

Rendita: Euro 376,50 Categoria A/3c), Classe 7, Consistenza 4,5 vani

COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n. BR0136349 in atti dal 04/07/2008
COSTITUZIONE (n. 3275.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2009

Pratica n. BR0176249 in atti dal 04/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
(n. 6621.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di
iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 28/05/2013 Immobile attuale

Comune di MESAGNE (F152) (BR)



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 24

Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte : 86 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/07/2008, prot. n. BR0136349

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MESAGNE (F152)(BR) Foglio 41 Particella 423 Sub. 24

1. [REDACTED]

sede in BRINDISI (BR) dal 04/07/2008 al 27/04/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. [REDACTED]

[REDACTED] dal 04/04/2017

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

1. COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n. BR0136349 in atti dal 04/07/2008 COSTITUZIONE (n. 3275.1/2008)

2. Atto del 27/04/2009 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede MESAGNE (BR) Repertorio n. 46815 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5734.1/2009 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 30/04/2009

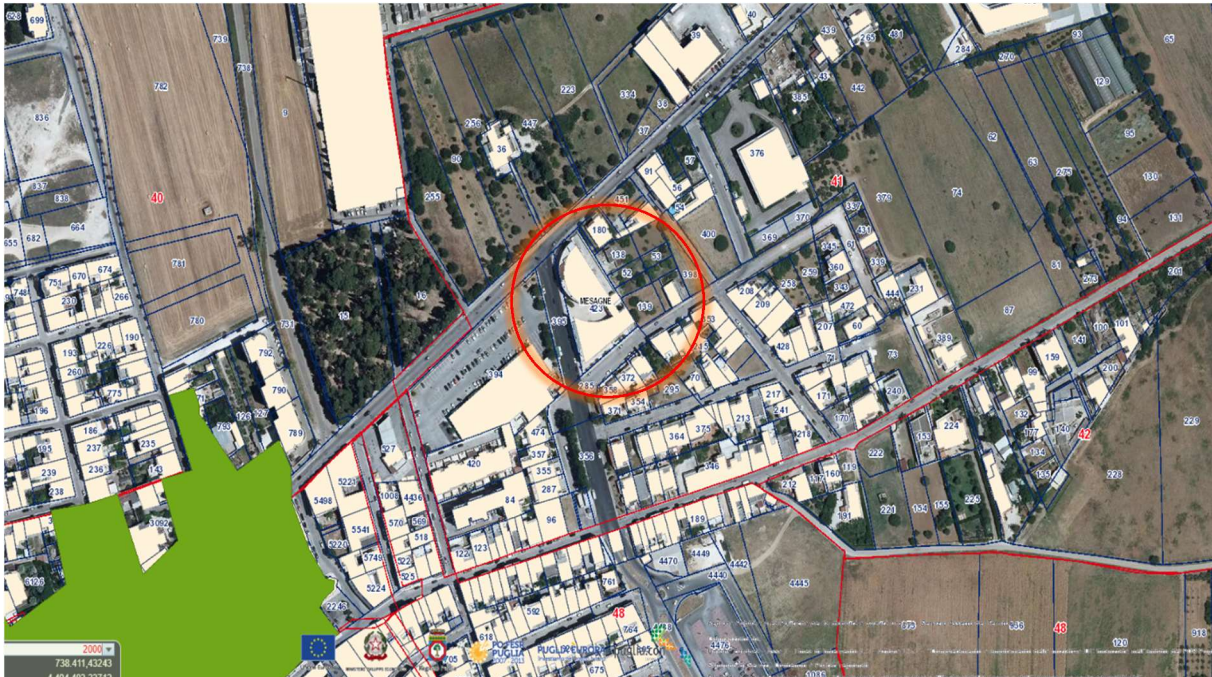
3. Atto del 04/04/2017 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede MESAGNE (BR) Repertorio n. 60220 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4170.1/2017 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 07/04/2017



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

INQUADRAMENTO TERRITORIALE – ESTRAPOLAZIONE SIT PUGLIA

QUESITO N. 4

LOTTO “1”: – Piena proprietà di abitazione sita in Mesagne (BR) al secondo piano di uno stabile condominiale, confinante con detto viale, con beni Rogoli, con beni Poci-Murri, riportata nel NCEU del Comune di Mesagne al fg. 41, p.lla 423, sub. 24, viale Indipendenza n. SN, piano 2, interno 14, scala A, cat. A/3, cl. 7, vani 4,5, R.C. €. 376,50. L'edificio è stato realizzato in virtù di permesso di costruire n. 119/2006 (Pratica edile n. 204/2005) e successive varianti.

PREZZO BASE euro € 94.800,00.

QUESITO N. 5**LOTTO “1”**

All'esecutato XXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notar F. Di Gregorio di Mesagne (BR)



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

del 4.4.2017 rep. 60220/24287, trascritto a Brindisi il 7.4.2017 al n. 4170 di formalità, da potere di [REDACTED] per i diritti di 1/1 piena proprietà.

Al dante causa [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù di Atto di Compravendita per Notar F. Di Gregorio di Mesagne (BR) del 27.4.2009 rep. 46815/15255, trascritto a Brindisi il 30.4.2009 al n. 5734 di formalità, da potere di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al dante causa [REDACTED], l'immobile era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar F. Di Gregorio di Mesagne (BR) del 15.3.2006 rep. 39250/10615, trascritto a Brindisi il 17.03.2006 al n. 4295 di formalità, a potere di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

Al dante causa [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar ERICO Michele di Brindisi del 16.3.2004 rep. 76687/25262, trascritto a Brindisi il 14.04.2004 al n. 4286 di formalità, a potere di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Nel ventennio, l'immobile in oggetto è stato interessato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 637 del 07.04.2017 a favore di Unicredit S.p.A., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma – Via A. Specchi n. 16) e contro [REDACTED] per Euro 172.500,00 di cui Euro 115.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Di Gregorio Francesco, notaio in Mesagne (BR) in data 4.4.2017 rep. 60221/24288.

- Pignoramento immobiliare n. 16378 del 17.10.2023 a favore di: ITACA SPV S.r.L., con sede in Conegliano (richiedente Viseb SrL x Avv. Tommaso Ruccia x DOVALUE SpA – Via G.B. Pontani – Perugia) e contro [REDACTED]



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

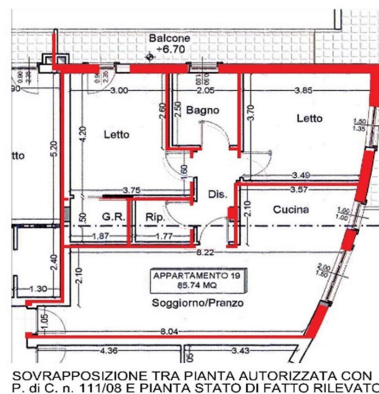
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

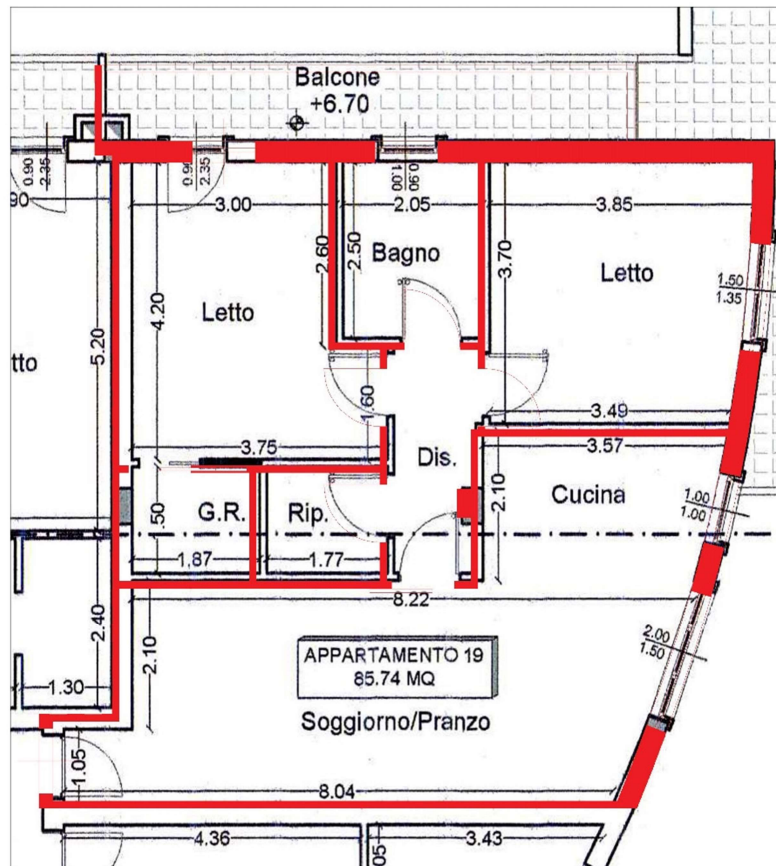
██████████, Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Brindisi in data 26.09.2023
Rep. 2526- Registro Particolare 16378 Registro Generale 19753.

QUESITO N. 6.**LOTTO “1”**

L'immobile di cui sopra risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Mesagne: 1) Permesso di costruire n. 119/2006, pratica edile 204/2005, prot. n. 9515, del 25 maggio 2006; 2) Permesso di Costruire, per Variante in corso d'opera, n. 120/2007, pratica edile n. 204/2005, prot. n. 27134, del 17 maggio 2007; 3) Permesso di Costruire, per Variante in Corso D'opera, n. 111/2008, pratica edile n. 204/2005, prot. n. 11954, del 12 giugno 2008 (Vedi Allegato “10” – Titoli edilizi acquisiti presso U.T.C. di Mesagne - Lotto “1” e Lotto “2”). L'immobile è dotato di Certificato di Agibilità – Pratica Edile N.204/2005 del 01/08/2008 (Vedi Allegato “9” – Titoli edilizi). L'immobile è conforme a quanto autorizzato con Permesso di Costruire, per Variante in Corso D'opera, n. 111/2008. Alla luce della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica, si può affermare che l'immobile in oggetto non presenta difformità Urbanistiche e Catastali (Vedi planimetrie delle sovrapposizioni allegate).



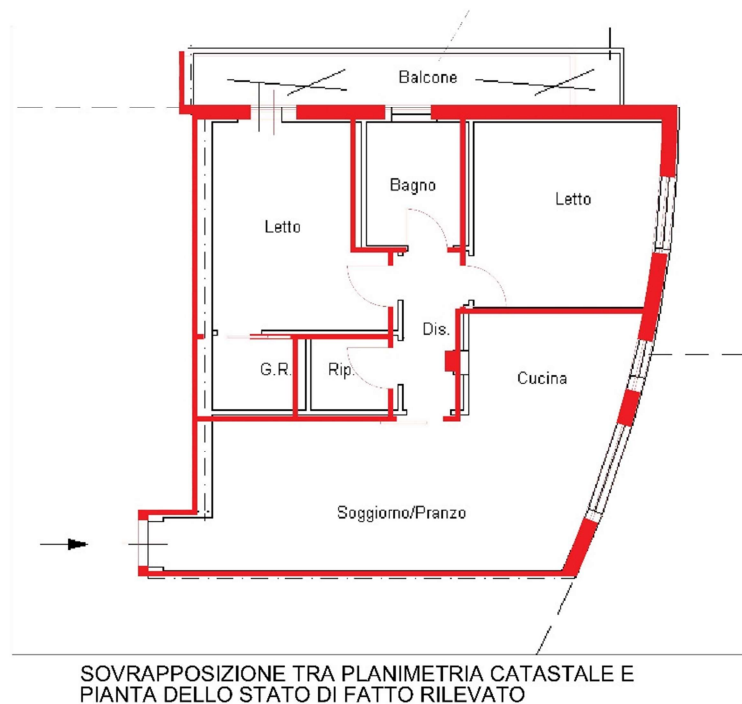
ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it



SOVRAPPOSIZIONE TRA PIANTA AUTORIZZATA CON
 P. di C. n. 111/08 E PIANTA STATO DI FATTO RILEVATO



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



* * *

QUESITO N. 7

LOTTO “1”

L'appartamento in oggetto risulta concesso in locazione ad uso civile abitazione, in virtù di contratto del 01.10.2019 registrato a Brindisi il 30.10.2019 al n. 004501, che si allega in copia. Il locatario è il sig. [REDACTED]



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: [pagliara2013@gmail.com](mailto:pagliari2013@gmail.com)
Pec: arch.annapagliari@pec.it

████████████████████. L'appartamento risulta, pertanto, attualmente nella detenzione del predetto locatario Sig. ██████████████████████ (Vedi Allegato “10” – Contratto di locazione).

QUESITO N. 8

LOTTO “1”

L'immobile non risulta gravato da vincoli e/o oneri giuridici particolari.

QUESITO N. 9

LOTTO “1”

L'immobile non ricade in zona demaniale.

QUESITO N. 10

LOTTO “1”

L'immobile non risulta gravato da pesi e/o oneri particolari.

QUESITO N. 11

LOTTO “1”

Il locale in oggetto è sito nel piano interrato di un edificio condominiale. Secondo quanto comunicato dall'amministratrice condominiale nell'attestazione che si allega, per gli immobili siti in Mesagne (BR) tra le Vie Brindisi, Indipendenza, Asiago (Foglio 41, p.lla 423 sub 24 e sub 45), l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta ad € 473,04 salvo conguaglio; non sussistono spese straordinarie deliberate; le spese condominiali



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

scadute allo stato ammontano complessivamente ad € 2.469,84 per spese ordinarie e consumi idrici, come da prospetto riepilogativo che si allega.

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEL LOTTO “1”

Superfici LOTTO “1”

Superficie netta piano secondo abitazione	Mq. 72,80	//	//
Superficie lorda piano secondo (abitazione)	Mq. 83,26	Coeff. 1,00	Superficie commerciale abitazione Mq. 83,26
Superficie balcone esterno	Mq. 8,13	Coeff. 0,25	Sup. commerciale piccolo vano tecnico Mq. 2,03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		MQ. 85,29	

Ambiente	Superficie Netta
Ingresso/soggiorno/cucina/pranzo	Mq. 30,79
Disimpegno	Mq. 3,90
Ripostiglio	Mq. 2,65
Letto matrimoniale	Mq. 13,78
Guardaroba	Mq. 2,81
Bagno	Mq. 5,12
Letto	Mq. 13,75
TOTALE SUP. NETTA	Mq. 72,80

LOTTO “1” - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE.

Le caratteristiche del fabbricato sono qui di seguito riportate:

- Esposizione: Sud;
- Età: la data di costruzione risale alla metà degli anni duemila e l'immobile risulta in discreto stato di conservazione;
- Fondazioni: realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera;
- Struttura portante: la struttura portante è costituita da intelaiatura di pilastri e



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

travi in cemento armato gettato in opera;

- Le tamponature in conci di tufo dello spessore variabile di cm. 30,00 circa;
- Le tramezzature sono costituite da conci di tufo dello spessore di 10 cm. circa, legati da malta cementizia ed intonacati a civile;
- I soffitti sono piani in latero cemento in buono stato di conservazione;
- Altezza utile interna: l'altezza utile interna degli ambienti risulta essere di circa ml. 2,70;
- Rivestimenti interni: le pareti sono rivestite con intonaco civile con finitura liscia in buono stato di conservazione. Le pareti del bagno e quelle dalla zona cottura sono rivestite da piastrelle in gres ceramico in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni: Le finestre sono in legno-alluminio e vetro-camera, a taglio termico, in buono stato di conservazione;
- Infissi interni: in legno tamburato, in mediocre stato di conservazione;
- Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato in buono stato di conservazione;
- Pavimentazioni: la pavimentazione è costituita da mattoni di gres ceramico in buono stato, di colore chiaro e di forma quadrata nel soggiorno-ingresso e cucina, di colore scuro ed a forma rettangolare nella stanza da letto matrimoniale. Nella stanza da letto singola, i mattoni sono in parte di colore chiaro e di forma rettangolare ed in parte di colore scuro e forma rettangolare.
- Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante ed allacciato alla pubblica rete;
- Impianto fognante: funzionante e collegato alla pubblica rete;
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante e collegato alla rete AQP;
- Impianto termico: è costituito da impianto autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio in buono stato;
- Prospetto esterno: prospetto esterno in muratura in conci di tufo con finitura costituita da intonaco civile a tre strati tipo spatolato a grana fine, di colore chiaro.

* * *



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

LOTTO “1” - VALUTAZIONE

Si determina qui di seguito il valore del Lotto “1” mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l’andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche di localizzazione dell’intero edificio, le caratteristiche di posizione dell’unità immobiliare, l’età e lo stato di conservazione, le caratteristiche tipologiche del fabbricato. Dalle indagini effettuate (fonte: tecnici liberi professionisti, borsino immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate nonché agenzia immobiliare online “immobiliare.it”), è risultato che, sulla piazza di Mesagne (BR), il valore medio sul mercato della piena proprietà di immobili simili a quello oggetto della presente perizia è di **€ 1.300,00 al mq.**

La superficie dell’immobile individuata nella parte preliminare della presente relazione risulta di **mq 85,29.**

Quindi, considerando un valore al mq. pari a € 1.300,00 si ha un valore totale di **€ 110.877,00.**

- Coefficiente per adeguamenti e correzioni: 1,00;
- Coefficiente per stato d’uso e manutenzione: 0,90;
- Stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: 1,00;
- Abbattimento forfettario per differenza oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, ed assenza di garanzia per vizi occulti, coefficiente 0,95

Valore del bene del **LOTTO “1”**:

€ 110.877,00 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 0,95 = **€ 94.799,83 che di arrotondano ad € 94.800,00 (euro novantaquattromilaottocento/00).**

QUESITO n. 13:

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà dell’immobile pignorato.

QUESITO n. 14



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

Il debitore esecutato

Il Sig. [REDACTED] è di stato civile libero. Si allegano certificato di residenza e certificato di stato civile (vedi Allegato “15” – Certificati di stato civile e di residenza).

* * *

LOTTO “2”

QUESITO N. 1

Nell'atto di pignoramento, avente per oggetto il diritto di piena proprietà, il bene pignorato è così descritto: il diritto di proprietà esclusiva del locale garage al piano interrato, avente accesso da Via Asiago senza numero civico, confinante con area di manovra, con beni della società venditrice, con beni Scoditti, con beni della società CFP SrL, riportato nel NCEU del Comune di Mesagne al Fog. 41, p.lla 423, sub 45, Via Asiago snc, piano S1, cat. C/6, cl. 8, consistenza 17 mq., RC € 36,00.

^^^

QUESITO N. 2 (elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto).

Si tratta di un box auto, individuato dal n. 5, sito nel piano interrato dell'edificio condominiale, con accesso da Via Asiago tramite una rampa in cemento armato ed un'area comune di manovra. Il box è dotato di un serramento di ingresso in metallo verniciato, con apertura del tipo basculante, in buono stato di conservazione. Al di sopra del serramento di ingresso, vi è una apertura che consente di arieggiare il locale. Le pareti sono intonacate a civile. Il pavimento è del tipo industriale in cemento. Il soffitto è piano in cemento. Il predetto box è dotato di impianto elettrico sotto-traccia e funzionante. Nel soffitto si notano delle tubazioni dell'impianto fognante. L'altezza utile interna è di ml. 2,70.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

Lotto “2”: Descrizione.

Si tratta di un box auto, individuato dal n. 5, sito nel piano interrato dell'edificio condominiale, con accesso da Via Asiago tramite una rampa in cemento armato ed un'area comune di manovra (Vedi foto nn. 1, 2 e 3 allegate). L'accesso alla predetta rampa avviene attraverso un cancello di ingresso in metallo dotato di apertura elettrica. Il box è dotato di un serramento di ingresso in metallo verniciato, con apertura del tipo basculante (Vedi foto n. 4 allegata), in buono stato di conservazione. Al di sopra del serramento di ingresso, vi è una apertura che consente di arieggiare il locale. Le pareti sono intonacate a civile. Il pavimento è del tipo industriale in cemento (vedi foto n. 5 allegata). Il soffitto è piano in cemento. Il predetto box è dotato di impianto elettrico sotto-traccia e funzionante. Nel soffitto si notano delle tubazioni dell'impianto fognante. L'altezza utile interna è di ml. 2,70.



Foto n. 1 – Ingresso alla rampa comune.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: [pagliara2013@gmail.com](mailto:pagliari2013@gmail.com)
Pec: arch.annapagliari@pec.it



Foto n. 2 – Rampa di accesso ai box auto.



Foto n. 3 – Area comune di manovra ai box auto.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



Foto n. 4 – Box-auto.

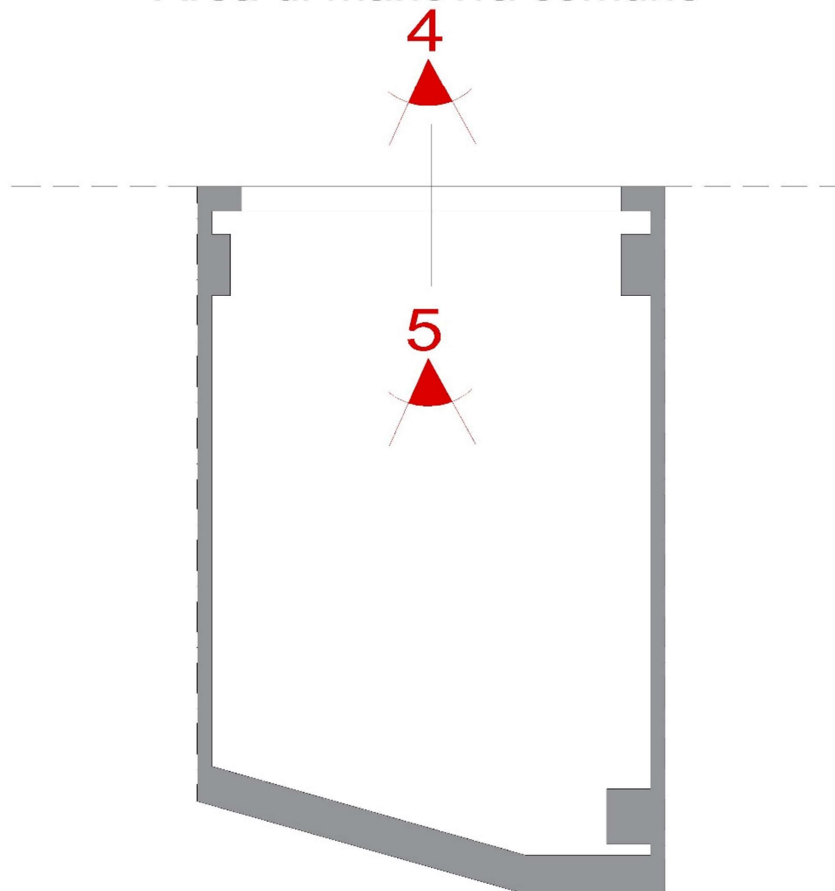


Foto n. 5 – Box-auto.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

Area di manovra comune



PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:100
Stato di fatto rilevato



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

QUESITO N. 3

LOTTO “2”:

Il box auto in oggetto è al piano interrato di un edificio a tre livelli fuori terra sito in Mesagne (BR) alla Via Asiago. Risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Mesagne al Fog. 41, p.lla 423, sub 45, Via Asiago snc, piano S1, cat. C/6, cl. 8, consistenza 17 mq., RC € 36,00.

Identificazione Catasto Terreni:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/07/2024 Dati identificativi: Comune di MESAGNE (F152) (BR) Foglio 41 Particella 423 Subalterno 45

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423

Classamento:

Rendita: Euro 36,00

Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 17 m2 Foglio 41 Particella 423 Subalterno 45
Indirizzo: VIA ASIAGO n. SN Piano S1 Dati di superficie: Totale: 18 m2

Intestati catastali

1. 

nato a MESAGNE (BR) il 14/12/1979 Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 04/07/2008 Immobile attuale

Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 45

COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n. BR0136349 in atti dal 04/07/2008
COSTITUZIONE (n. 3275.1/2008)

Indirizzo dal 04/07/2008 Immobile attuale Comune di MESAGNE (F152) (BR)



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 45 VIA ASIAGO n. SN Piano S1

COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n. BR0136349 in atti dal 04/07/2008
COSTITUZIONE (n. 3275.1/2008)

Dati di classamento

dal 04/07/2008 al 04/07/2009 Immobile attuale

Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 45

Rendita: Euro 36,00

Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 17 m2

dal 04/07/2009 Immobile attuale Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 45

Rendita: Euro 36,00

Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 17 m2

COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n. BR0136349 in atti dal 04/07/2008
COSTITUZIONE (n. 3275.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2009

Pratica n. BR0176249 in atti dal 04/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
6621.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di
iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 28/05/2013 Immobile attuale

Comune di MESAGNE (F152) (BR)

Foglio 41 Particella 423 Subalterno 45

Totale: 18 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/07/2008, prot. n. BR0136349

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MESAGNE (F152)(BR) Foglio 41
Particella 423 Sub. 45

1. C.F.P. S.R.L. (CF 01417240742)

sede in BRINDISI (BR) dal 04/07/2008 al 27/04/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. [REDACTED]
[REDACTED] dal 27/04/2009 al 04/04/2017

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. A [REDACTED]
[REDACTED] dal 04/04/2017

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

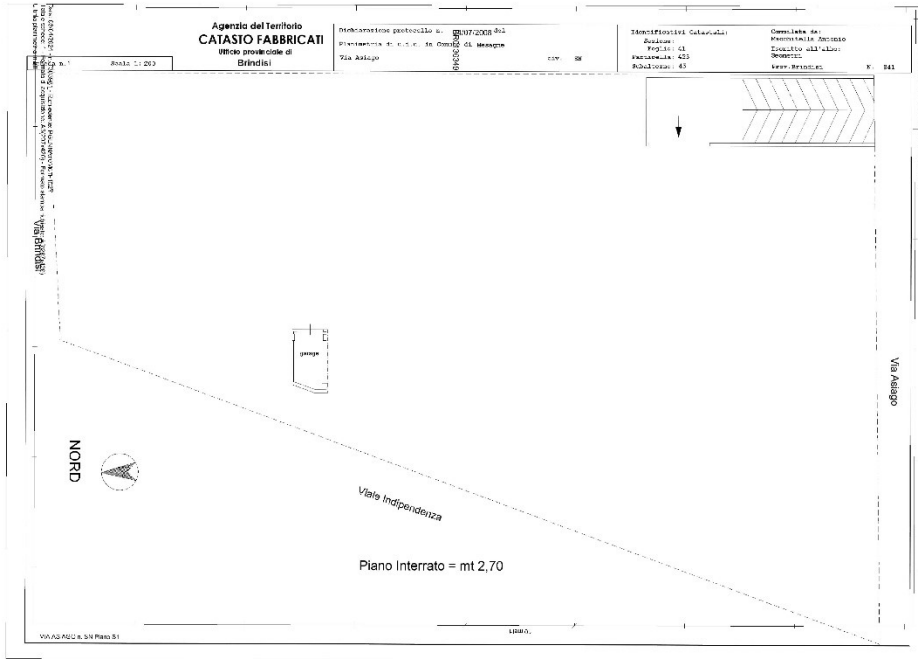
1. COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n. BR0136349 in atti dal 04/07/2008
COSTITUZIONE (n. 3275.1/2008)

2. Atto del 27/04/2009 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede
MESAGNE (BR) Repertorio n. 46815 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 5734.1/2009 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 30/04/2009

3. Atto del 04/04/2017 Pubblico ufficiale DI GREGORIO FRANCESCO Sede
MESAGNE (BR) Repertorio n. 60220 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 4170.1/2017 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 07/04/2017



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE – INDIVIDUAZIONE P.LLA 423



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

QUESITO N. 4

LOTTO “2”: – Piena proprietà di box auto sito in Mesagne (BR) al piano interrato di uno stabile condominiale, confinante con area di manovra, beni Scoditti e proprietà della C.F.P. S.r.L. In Catasto al Foglio . 41, p.lla 423, sub 45, Via Asiago snc, piano S1, cat. C/6, cl. 8, consistenza 17 mq., RC € 36,00.

PREZZO BASE euro € **7.500,00**.

QUESITO N. 5

LOTTO “2”

All'esecutato [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notar F. Di Gregorio di Mesagne (BR) del 4.4.2017 rep. 60220/24287, trascritto a Brindisi il 7.4.2017 al n. 4170 di formalità, da potere di [REDACTED] per i diritti di 1/1 piena proprietà.

Al dante causa [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar F. Di Gregorio di Mesagne (BR) del 27.4.2009 rep. 46815/15255, trascritto a Brindisi il 30.4.2009 al n. 5734 di formalità, da potere di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Al dante causa [REDACTED], l'immobile era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar F. Di Gregorio di Mesagne (BR) del 15.3.2006 rep. 39250/10615, trascritto a Brindisi il 17.03.2006 al n. 4295 di formalità, a potere di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

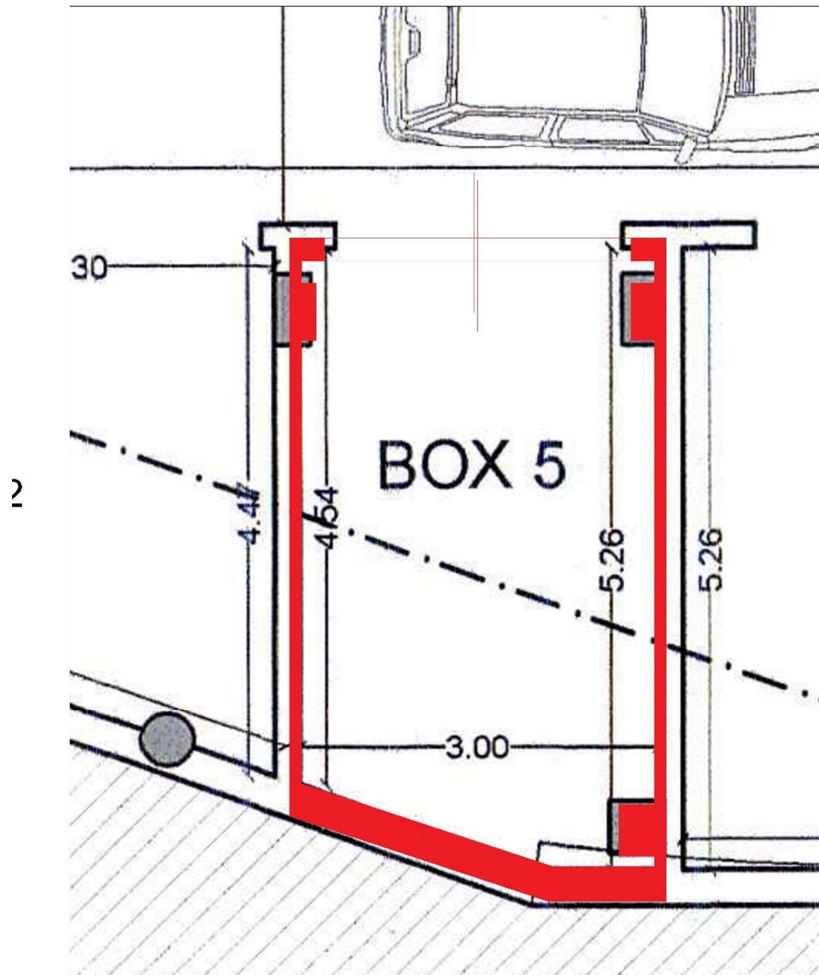
Al dante causa [REDACTED], l'immobile era pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar ERICO Michele di Brindisi del 16.3.2004 rep. 76687/25262, trascritto a Brindisi il 14.04.2004 al n. 4286 di formalità, a potere di [REDACTED]



ARCHITETTO

Anna PAGLIARA

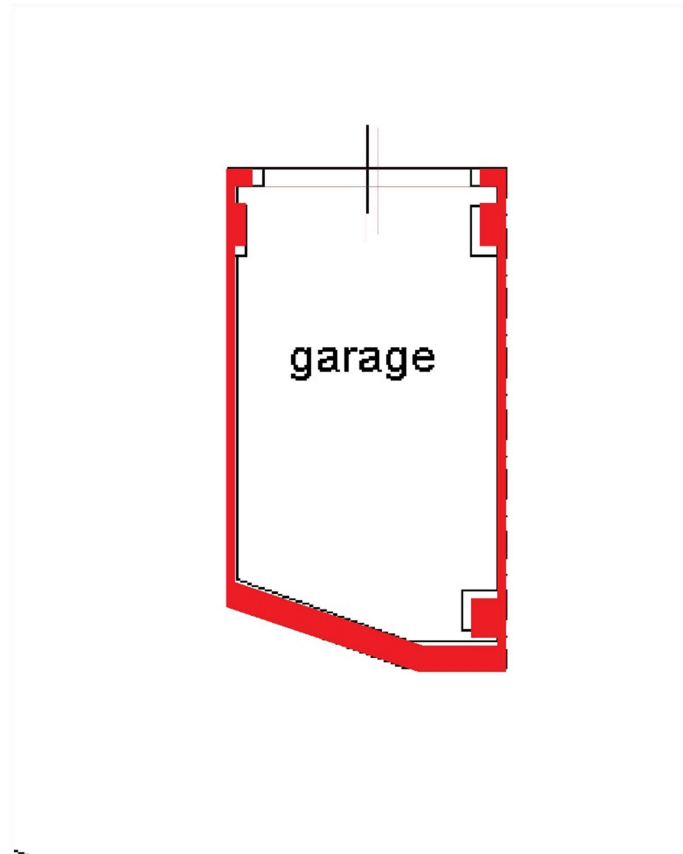
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)

Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.comPec: arch.annapagliara@pec.it

SOVRAPPOSIZIONE TRA PIANTA
AUTORIZZATA CON P. di C. n. 111/08
E PIANTA STATO DI FATTO RILEVATO



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it



SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIA
CATASTALE E PIANTA DELLO STATO
DI FATTO RILEVATO

* * *

QUESITO N. 7

LOTTO “2”

Il box auto in oggetto è nella detenzione del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Il predetto Sig. [REDACTED] è il conduttore dell'appartamento al secondo piano costituente il lotto “1”, ma nel contratto di locazione



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: [pagliara2013@gmail.com](mailto:pagliari2013@gmail.com)
Pec: arch.annapagliari@pec.it

(contratto del 01.10.2019 registrato a Brindisi il 30.10.2019 al n. 004501)
presumibilmente per una involontaria omissione, non risulta indicato il box auto in
oggetto.

QUESITO N. 8

LOTTO “2”

L'immobile non risulta gravato da vincoli e/o oneri giuridici particolari.

QUESITO N. 9

LOTTO “2”

L'immobile non ricade in zona demaniale.

QUESITO N. 10

LOTTO “2”

L'immobile non risulta gravato da pesi e/o oneri particolari.

QUESITO N. 11

LOTTO “2”

Il locale in oggetto è sito nel piano interrato di un edificio condominiale. Secondo quanto comunicato dall'amministratrice condominiale nell'attestazione che si allega, per gli immobili siti in Mesagne (BR) tra le Vie Brindisi, Indipendenza, Asiago (Foglio 41, p.lla 423 sub 24 e sub 45), l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta ad € 473,04 salvo conguaglio; non sussistono spese straordinarie deliberate; le spese condominiali



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

scadute allo stato ammontano complessivamente ad € 2.469,84 per spese ordinarie e consumi idrici, come da prospetto riepilogativo che si allega.

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEL LOTTO “2”

Superfici LOTTO “2”

Superficie netta piano interrato	Mq. 14,70	//	//
Superficie lorda piano interrato box auto	Mq. 17,62	Coeff. 1,00	Superficie commerciale abitazione Mq. 17,62
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		MQ. 17,62	

Ambiente	Superficie Netta
Box-auto	Mq. 14,70
TOTALE SUP. NETTA	Mq. 14,70

LOTTO “2” - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE.

Le caratteristiche del fabbricato sono qui di seguito riportate:

- Esposizione: Ovest;
- Età: la data di costruzione risale alla metà degli anni duemila e l'immobile risulta in buono stato di conservazione;
- Fondazioni: realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera;
- Struttura portante: la struttura portante è costituita da intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato gettato in opera;
- Le tamponature in muratura dello spessore variabile di cm. 30,00 circa;
- I soffitti sono piani in cemento in buono stato di conservazione;
- Altezza utile interna: l'altezza utile interna degli ambienti risulta essere di circa ml. 2,70;
- Rivestimenti interni: le pareti sono rivestite con intonaco civile con finitura liscia in buono stato di conservazione;



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

- Infissi esterni: il serramento di ingresso è costituito da una porta basculante in metallo verniciato, in buono stato di conservazione;
- Pavimentazione: la pavimentazione è costituita da pavimento di tipo industriale in cemento in discreto stato;
- Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante ed allacciato alla pubblica rete;
- Prospetto esterno: prospetto esterno in muratura con finitura costituita da intonaco civile a tre strati, di colore chiaro.

* * *

LOTTO “2” - VALUTAZIONE

Si determina qui di seguito il valore del Lotto “2” mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l’andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche di localizzazione dell’intero edificio, le caratteristiche di posizione dell’unità immobiliare, l’età e lo stato di conservazione, le caratteristiche tipologiche del fabbricato. Dalle indagini effettuate (fonte: tecnici liberi professionisti, borsino immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate nonché l’agenzia immobiliare “Immobiliare.it”), è risultato che, sulla piazza di Mesagne, il valore medio sul mercato della piena proprietà di immobili simili a quello oggetto della presente perizia è di **€ 500,00 al mq.**

La superficie dell’immobile individuata nella parte preliminare della presente relazione risulta di **mq 17,62.**

Quindi, considerando un valore al mq. pari a € 500,00 si ha un valore totale di **€ 8.810,00.**

- Coefficiente per adeguamenti e correzioni: 1,00;
- Coefficiente per stato d’uso e manutenzione: 0,90;
- Stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: 1,00;
- Abbattimento forfettario per differenza oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, ed assenza di garanzia per vizi occulti, coefficiente 0,95

Valore del bene del **LOTTO “2”**:



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzari, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

€ 8.810,00 x 1,00 x 0,90 x 1,00 x 0,95 = € 7.532,55 che si arrotonda ad €
7.500,00 (euro settemilacinquecento/00)

QUESITO n. 13:

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà dell'immobile pignorato.

QUESITO n. 14

Il debitore esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Il [REDACTED] è di stato civile libero. Si allegano certificato di residenza e certificato di stato civile.

* * *

La scrivente CTU ritiene di avere così risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Sig. Giudice, restando in ogni caso a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Latiano, 10/07/2024

IL C.T.U.

Arch. Anna PAGLIARA

- Allegato “1” – Modulo di controllo documentazione;
- Allegato “2” – Verbale di Sopralluogo;



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

- Allegato “3” – Documentazione Fotografica del Lotto “1”;
- Allegato “4” – Documentazione Fotografica del Lotto “2”;
- Allegato “5” – Visure e Planimetria Catastali Lotto “1”;
- Allegato “6” – Visure e Planimetria Catastali Lotto “2”;
- Allegato “7” – Visure Ipo-Catastali Lotto “1” e Lotto “2”;
- Allegato “8” – Atto di Compravendita per Notar F. Di Gregorio;
- Allegato “9” – Titoli edilizi;
- Allegato “10” – Contratto di locazione;
- Allegato “11” – Tavole grafiche Lotto “1”;
- Allegato “12” – Tavole grafiche Lotto “2”;
- Allegato “13” – Richieste di attestazione all’amministratrice condominiale;
- Allegato “14” – Attestazione dell’amministratrice condominiale;
- Allegato “15” – Certificati residenza e di stato civile.

