

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Antonio Latanza nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 132/2023 R.G.E. promosso da:

" ING BANK N.V. "

contro

" [REDACTED] "

Udienza di giuramento: 23.11.2023

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa F. ZANNA poneva al sottoscritto Arch. Antonio Latanza, nominato esperto, i seguenti quesiti:

1. **provveda** l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
2. all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali degli atti di successione;
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

- c₁) se le opere sono sanabili;
- c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
- c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
- c₄) i probabili relativi costi;

3. **Accerti**, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

4. **REDIGA**, in fascicoli separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

f1) **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge non esecutato;

f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc.);

f2) **Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.

5. FORNISCA, altresì qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione delle quote e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.

6. ALLEGHI a ciascuna relazione a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazione peritali e attestazioni di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici e alleggi all'originale della relazione attestazione di aver eseguito tali invii.

8. DEPOSITI altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.

9. SEGNALI tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.

10. in caso di decesso dell'esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.

11. 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.

12. sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.

13. 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.

14. Depositi in cancelleria, entro 30 giorni dalla data di giuramento la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all'1.3.2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. Att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto (Ta)</i>		
132/2023	unico	Immobile sito in Taranto in via Generale Giuseppe Messina n.107 piano terra

<i>Catasto fabbricati - Dati originali</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Z. Cens.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rendita cat.</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
unico	244	1607	96		A/4	4	6,5 vani	€ 604,25
In ditta:								

Note sulla situazione catastale

L'immobile è riportato catastalmente al foglio 244 di Taranto (Ta), p.lla 1607, categoria A/4, sub 96 - consistenza 6,5 vani – via Generale Messina n.107 piano terra.

L'immobile non presenta variazioni rispetto allo stato reale ma diforme al progetto assentito rilasciato dal Comune di Taranto.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 25 Novembre 2023, si è proceduto alla acquisizione della documentazione tecnica ed amministrativa, presso gli Uffici Tecnici Comunali, presso l'Ufficio del Catasto, uffici del registro immobiliare ed uffici anagrafe, tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, dal punto di vista Catastale ed Urbanistico, nonché tutta la documentazione anagrafica e di titolarità ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico.

Sopralluoghi

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 22 Marzo 2024 alle ore 9:30, contestualmente all'Ausiliare del G.E. Avv. Danilo Chimenti, è risultato presente il sig. [REDACTED] [REDACTED] esecutato e proprietario consentendo pertanto il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
132/2023	unico	Immobile sito in Taranto in via Generale Messina n.107 piano terra

<i>Catasto fabbricati – Lotto reindividuato</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Z. Cens.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rendita cat.</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
unico	244	21206	16		A/4	3	6,5 vani	€ 604,25
In ditta: [REDACTED]								

Lotto unico

Immobile posto al piano terra facente parte di un fabbricato composto da piano terra sette piani superiori costruito giusta licenza edilizia - nulla osta n.151-1958 rinnovata con variazione in data 19.04.1961 giusta licenza rilasciata il 17.01.1962.

L'intero fabbricato è dotato di certificato di abitabilità n. 267 del 12 marzo 1966.

L'immobile risulta così distribuito:

Ingresso con ampio disimpegno, entrando sulla destra ampio soggiorno pranzo, proseguendo dal corridoio zona composta da bagno ripostiglio e due camere da letto.

Dal disimpegno dell'ingresso principale è possibile accedere ad altro disimpegno distributivo a cui si accede ad una cameretta, bagno e camera da letto. Originariamente come da catastale l'immobile era dotato di due ingressi, il secondo ingresso è stato utilizzato per determinare un ripostiglio con ingresso diretto da pianerottolo condominiale. L'immobile è dotato di affaccio interno cortile chiuso ed altro affaccio interno su cortile direttamente collegato a via g. Messina.

Risulta presente un'area coperta con struttura metallica precaria, su cortile interno condominiale, posta in corrispondenza dell'uscita della cucina.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 244 particella 1607 sub 96 con indirizzo via Generale Messina 107 Piano terra.

Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di perizia risulta essere ubicato in una zona residenziale e fortemente commerciale di Taranto servita di tutti i servizi primari e attività commerciali.

Area pertinenziale

Non sono presenti aree pertinenziali.

Unità immobiliare

Immobile posto al piano terra facente parte di un fabbricato composto da piano terra sette piani superiori costruito giusta licenza edilizia - nulla osta n.151-1958 rinnovata con variazione in data 19.04.1961 giusta licenza rilasciata il 17.01.1962.

L'intero fabbricato è dotato di certificato di abitabilità n. 267 del 12 marzo 1966.

L'immobile risulta così distribuito:

Ingresso con ampio disimpegno, entrando sulla destra ampio soggiorno pranzo, proseguendo dal corridoio zona composta da bagno ripostiglio e due camere da letto.

Dal disimpegno dell'ingresso principale è possibile accedere ad altro disimpegno distributivo a cui si accede ad una cameretta, bagno e camera da letto. Originariamente come da catastale l'immobile era dotato di due ingressi, il secondo ingresso è stato utilizzato per determinare un ripostiglio con ingresso diretto da pianerottolo condominiale. L'immobile è dotato di affaccio interno cortile chiuso ed altro affaccio interno su cortile direttamente collegato a via g. Messina.

Risulta presente un'area coperta con struttura metallica precaria, su cortile interno condominiale, posta in corrispondenza dell'uscita della cucina.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 244 particella 1607 sub 96 con indirizzo via Generale Messina 107 Piano terra.

L'immobile è dotato di impianto di acqua potabile collegato all'AQP e fogna pubblica.

L'immobile è dotato di caldaia autonoma collegamento al gas pubblico.

sono presenti sistemi di riscaldamento alternativi condizionatori a pompa di calore.

La pavimentazione in tutti i suoi ambienti è in gress porcellanato

I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cucina risultano essere in ceramica tradizionale,

Gli infissi interni-porte sono in legno gli infissi esterni sono in pvc ed con vetrocamera con persiane esterne avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare non risulta conforme allo stato progettuale autorizzato in quanto originariamente il progetto assentito riportava il piano terra, per l'intero complesso

edilizio, destinazione "locale", pertanto l'immobile risulta non conforme agli atti comunali ma conforme al catastale.

Stato manutentivo

L'immobile al suo interno è in uno stato di conservazione che necessita di interventi di ristrutturazione e riqualificazione, legati a problematiche riguardanti infiltrazioni di acqua ed umidità di risalita oltre che alla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria.

<i>Ambienti (superfici utili)</i>	
PIANO Terra	<i>Superficie</i>
Ingresso/Disimpegno/sogg./cucina	27,80 mq
Disimpegno notte	3,50 mq
Bagno 1	4,75 mq
Camera 1	8,93 mq
ripostiglio	2,62 mq
Camera 2	18,07 mq
Disimpegno 2	3,73 mq
Bagno 2	4,42 mq
Camera 3	16,50 mq
Camera 4	7,50 mq
Ripostiglio pertinenza	3,41 mq
TOTALE Superficie utile	101,23 mq
<i>Ambienti (Superfici non abitabili)</i>	
Area coperta cortile	10,89 mq

Confini

L'immobile confina, con altre proprietà in linea ed in aderenza, con vano scala e cortile interno ed esterno adiacente la via Generale Messina.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
23825/3232	13.10.2017	Ipoteca volontaria n. ord. 528/452 del 12.10.2017	ING BANK N.V. – con sede in MILANO CF. 11241140158
12677/9608	08.05.2023	Pignoramento Immobiliare N.rep. 1174 del 03.04.2023	ING BANK N.V. – con sede in MILANO CF. 11241140158

Attraverso un'indagine presso gli uffici del Comune di Taranto, dall'estratto del matrimonio si è riscontrato che i signori [REDACTED] nato a Taranto il 15.08.1976 e [REDACTED] nata a Taranto il 27.11.1981 risultavano uniti in matrimonio a Taranto in data 11.06.2007 in regime di separazione dei beni ed in data 26.11.2018 con sentenza del Tribunale di Taranto n.2919 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>Atto di provenienza.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	si	---	si	---
Note: Visura Catastale.						

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	Sì	Sì

Conclusioni

Immobile posto al piano terra facente parte di un fabbricato composto da piano terra sette piani superiori costruito giusta licenza edilizia - nulla osta n.151-1958 rinnovata con variazione in data 19.04.1961 giusta licenza rilasciata il 17.01.1962.

Arch. Antonio Latanza - Esecuzione immobiliare n. 132/2023 [REDACTED]
Promossa da ING BANK N.V.

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

L'intero fabbricato è dotato di certificato di abitabilità n. 267 del 12 marzo 1966.

L'immobile risulta così distribuito:

Ingresso con ampio disimpegno, entrando sulla destra ampio soggiorno pranzo, proseguendo dal corridoio zona composta da bagno ripostiglio e due camere da letto.

Dal disimpegno dell'ingresso principale è possibile accedere ad altro disimpegno distributivo a cui si accede ad una cameretta, bagno e camera da letto. Originariamente come da catastale l'immobile era dotato di due ingressi, il secondo ingresso è stato utilizzato per determinare un ripostiglio con ingresso diretto da pianerottolo condominiale. L'immobile è dotato di affaccio interno cortile chiuso ed altro affaccio interno su cortile direttamente collegato a via g. Messina.

Risulta presente un'area coperta con struttura metallica precaria, su cortile interno condominiale, posta in corrispondenza dell'uscita della cucina.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 244 particella 1607 sub 96 con indirizzo via Generale Messina 107 Piano terra.

L'immobile è dotato di impianto di acqua potabile collegato all'AQP e fogna pubblica.

L'immobile è dotato di caldaia autonoma collegamento al gas pubblico.

sono presenti sistemi di riscaldamento alternativi condizionatori a pompa di calore.

La pavimentazione in tutti i suoi ambienti è in gress porcellanato

I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cucina risultano essere in ceramica tradizionale,

Gli infissi interni-porte sono in legno gli infissi esterni sono in pvc ed con vetrocamera con persiane esterne avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare non risulta conforme allo stato progettuale autorizzato in quanto originariamente il progetto assentito riportava il piano terra, per l'intero complesso edilizio, destinazione "locale", pertanto l'immobile risulta non conforme agli atti comunali ma conforme al catastale.

Il suo stato manutentivo è tale che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato è stato quello comparativo, ovvero sono state condotte accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche simili (caratteristiche costruttive, ubicazione urbana e paesaggistica, distanza dal centro abitato e loro stato manutentivo).

Considerate le sopracitate caratteristiche e le relative problematiche riscontrate si ritiene congruo valutare ad € 600,00 il costo a MQ dell'immobile.

Determinazione commerciale delle superfici:

A) Superficie utile residenziale

B) Superficie veranda coperta mq. 10,89 x 0,25=

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**mq x coeff. = mq comm.**

mq. 101,23

mq. 2,72

MQ. 103,95**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

Gli importi riguardanti la regolarizzazione tecnico urbanistica ed amministrativa dell'immobile consistono:

- 1) importo a sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 con applicazione del costo di sanzione riguardante la diversa distribuzione interna:

importo di sanzione di

euro 1.032,00

- 2) importo a sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 con applicazione del costo pari al doppio degli oneri concessori:

importo di sanzione superficie lorda mq 106,32 x 80/mq = euro 8.505,60

per la sanzione riguardante la diversa destinazione d'uso

- 3) importo a sanatoria per frazionamento ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01:

importo sanzione

euro 1.032,00

- 4) diritti segreteria deposito trasmissione SCIA a sanatoria euro 200,00

- 5) Importo oneri professionale per definizione pratica edilizia escluso oneri fiscali

euro 2.500,00

TOTALE GENERALE IMPORTI**Euro 13.269,60****Indice di valutazione: € 600,00 al MQ****Superficie totale commerciale mq. 103,95****a) Valore di mercato dell'intero immobile:****€ 62.370,00****b) A detrarre gli importi riguardanti la
regolarizzazione dell'immobile****€ 13.269,60****VALORE DI MERCATO DETERMINATO****€ 49.100,40****(euro quarantanovemilacento/40)**



Tanto in merito all'incarico conferitomi.

Taranto li, 30.07.2025



Il C.T.U.

Arch. Antonio Latanza



Allegati

- Documentazione Fotografica;
- Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio;
- Planimetria Catastale;
- Visura catastale;
- Atto di Compravendita;
- Verbale di Sopralluogo.
- Planimetrie rilievo stato dei luoghi
- Licenza edilizia abitabilità e grafici



Arch. Antonio Latanza - Esecuzione immobiliare n. 132/2023

Promossa da ING BANK N.V.

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

