

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Antonio Latanza nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 185/2024 R.G.E. promosso da:

" DOVALUE S.P.A. "

contro

" [REDACTED] "

Udienza di giuramento: 26.03.2025

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 loa 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 tele-trasmessi ed allegghi 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>		
185/2024	unico	Immobile sito in Taranto – località Tamburi - in Via Galeso n.347 piano terra di consistenza 5,5 vani

Catasto fabbricati - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z. Cens.	Cat	Cl	Cons	Rendita cat.
Comune di Taranto								
unico	204	9	4		A/3	3	5,5 vani	€ 568,10
In ditta: [REDACTED] nato a Taranto il 18.01.1982 proprietà per 1/1								

Note sulla situazione catastale

L'immobile è riportato catastalmente Comune di Taranto al foglio 204 p.lla 9, categoria A/3, sub 4 - consistenza 5,5 vani – Via Galeso n.347 Piano terra

L'immobile presenta variazioni rispetto allo stato reale e di progetto assentito riguardante un divisorio tra cucina e soggiorno, reso unico ambiente.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 10 Maggio 2025, 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 di Taranto, 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 in terza convocazione il giorno 14 Ottobre 2025 alle ore 9:30, contestualmente all'Ausiliare del G.E. Avv. Valentina Gigante, è risultato presente il conduttore locatario sig. [REDACTED].

Reindividuazione dei lotti

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

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
185/2024	unico	Immobile sito in Taranto – località Tamburi - in Via Galeso n.347 piano terra di consistenza 5,5 vani

Catasto fabbricati – Lotto reindividuato								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z. Cens.	Cat	Cl	Cons	Rendita cat.
Comune di Taranto								
unico	204	9	4		A/3	3	5,5 vani	€ 568,10
In ditta: Immobile sito in Taranto – località Tamburi - in Via Galeso n.347 piano terra di consistenza 5,5 vani								

Lotto unico

Immobile posto al piano Terra facente parte di un condominio fabbricato a quattro livelli fuori terra costituito da due vani scala, l'immobile è parte del corpo scala entrando la proprietà esterna a sx.

Costruito in virtù del permesso di costruire n.323 del 2003 rilasciato in data 29.09.2004 e successiva Variante al permesso di costruire n.183 del 2004 rilasciato in data 23.03.2005 oltre ad una SCIA a sanatoria relativa al solo immobile oggetto di pignoramento del 08.10.2010 prot.157893 per modifiche interne.

L'intero fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 204 particella 9 sub 4, non è del tutto conforme a quanto accatastato ed a quanto riportato presso gli uffici tecnici del Comune di Taranto, la non conformità riguarda un divisorio interno tra cucina e soggiorno rendendo l'ambiente unico.

Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di perizia risulta essere ubicato in zona periferica marginale dei Tamburi in via Galeso prossimità uscita dallo svincolo statale ss7 in zona prevalentemente residenziale isolata – non servita da servizi primari, uffici ed attività commerciali.

Area pertinenziale

Risulta presente area pertinenziale condominiale dedicata a sosta auto parcheggio, ed area pertinenziale esterna privata a giardino.

Unità immobiliare

Immobile posto al piano Terra facente parte di un condominio fabbricato composto da due vani scala(scala A- e scala B) costituiti da piano terra e tre piani superiori.

Costruito in virtù del permesso di costruire n.323 del 2003 rilasciato in data 29.09.2004 e successiva Variante al permesso di costruire n.183 del 2004 rilasciato in data 23.03.2005 oltre ad una SCIA a sanatoria relativa al solo immobile oggetto di pignoramento del 08.10.2010 prot.157893 per modifiche interne.

L'intero fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità.

L'immobile risulta così distribuito:

ingresso a piano terra a sx entrando dal vano scala A.

Partendo dall'ingresso principale, da vano scala, si accede direttamente al soggiorno reso unico ambiente con cucina, a destra del soggiorno è presente il corridoio distributivo che porta alle due camere da letto, al bagno ed al ripostiglio;

L'intero immobile è direttamente accessibile per ogni ambiente all'area aperta verandata di pertinenza e conseguentemente a due porzioni di giardino di proprietà.

L'immobile è dotata di area pertinenziale condominiale esterna comune con area parcheggio.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 204 particella 9 sub 4, non è conforme a quanto accatastato ed a quanto riportato presso gli uffici tecnici del Comune di Taranto per mancata presenza di divisorio interno tra cucina e soggiorno reso unico ambiente.

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

L'immobile è dotato di caldaia autonoma e funzionante collegata al gas pubblico.

La pavimentazione in tutti i suoi ambienti è in Gres.

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

Gli infissi interni-porte sono in legno, in buono stato, gli infissi esterni sono in legno di colore testa di moro e vetro camera con persiane esterne in alluminio colore argento con zanzariere.

L'unità immobiliare non risulta conforme allo stato progettuale autorizzato ed a quanto riportato in catasto per la sola mancata presenza di muro divisorio interno di separazione tra cucina e soggiorno.

Stato manutentivo

L'immobile al suo interno è in discreto stato di conservazione non necessita di interventi di ristrutturazione e riqualificazione importante ed è perfettamente abitabile.

Ambienti (superfici utili e superficie lorda)	
PIANO Terra	Superficie
Ingresso-Soggiorno-cucina	26,62 mq
Letto 1	15,40 mq
Letto 2	13,44 mq
corridoio	2,76 mq
Bagno	6,11 mq
Ripostiglio	2,38 mq
TOTALE Superficie utile	66,71 mq
TOTALE Superficie lorda commerciale	77,06 mq
Ambienti (Superfici non abitabili)	
Giardini	23,40 mq
Veranda aperta-Terrazzino	62,04 mq

Confini

L'immobile confina, con altra proprietà al piano terra e con vano scala per la restante parte con area esterna condominiale.

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
36713/6111	15.06.2011	Iscrizione Ipoteca volontaria n. rep. 3499 del 16.06.2011	Unicredit s.p.a. per la somma di Euro 120.000,00 di cui 80.000 per capitale
16614/12744	20.06.2023	Atto esecutivo Pignoramento Immobiliare n. rep.14608 del 23.07.2024	Prisma SPV S.R.L. con sede a Roma

Attraverso una indagine presso gli uffici del Comune di Taranto dall'estratto del matrimonio si è riscontrato che il sig. [REDACTED] nato a Taranto il 18.01.1982 a contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] nata a Grottaglie il 20.07.1982 in regime di separazione dei beni.

<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	sì	---	sì	---
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 condominio fabbricato composto da due vani scala A e B costituiti da piano terra e tre piani superiori.

Costruito in virtù del permesso di costruire n.323 del 2003 rilasciato in data 29.09.2004 e successiva Variante al permesso di costruire n.183 del 2004 rilasciato in data 23.03.2005 oltre ad una SCIA a sanatoria relativa al solo immobile oggetto di pignoramento del 08.10.2010 prot.157893 per modifiche interne.

L'intero fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità.

L'immobile risulta così distribuito:

ingresso a piano terra a sx entrando dal vano scala A.

Partendo dall'ingresso principale, da vano scala, si accede direttamente al soggiorno reso unico ambiente con cucina, a destra del soggiorno è presente il corridoio distributivo che porta alle due camere da letto, al bagno ed al ripostiglio;

L'intero immobile è direttamente accessibile per ogni ambiente all'area aperta verandata di pertinenza e conseguentemente a due porzioni di giardino di proprietà.

L'immobile è dotata di area pertinenziale condominiale esterna comune con area parcheggio.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 204 particella 9 sub 4, non è conforme a quanto accatastato ed a quanto riportato presso gli uffici tecnici del Comune di Taranto per mancata presenza di divisorio interno tra cucina e soggiorno reso unico ambiente.

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

L'immobile è dotato di caldaia autonoma e funzionante collegata al gas pubblico.

La pavimentazione in tutti i suoi ambienti è in Gres.

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

Gli infissi interni-porte sono in legno, in buono stato, gli infissi esterni sono in legno di colore testa di moro e vetro camera con persiane esterne in alluminio colore argento con zanzariere.

L'unità immobiliare non risulta conforme allo stato progettuale autorizzato ed a quanto riportato in catasto per la sola mancata presenza di muro divisorio interno di separazione tra cucina e soggiorno.

L'immobile al suo interno è in discreto stato di conservazione non necessita di interventi di ristrutturazione e riqualificazione importante ed è perfettamente abitabile.

Metodo di stima

Nella vendita dovranno essere pertanto considerati e detratti dall'importo stimato dell'immobile gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica oltre che alla regolarizzazione catastale e a garanzia di eventuali vizi occulti non del tutto rilevabili quali:

Macchie di umidità, muffe, infiltrazioni evidenti o problematiche relative ad eventuali problematiche di umidità di risalita vista l'ubicazione a piano terra, dopo un periodo di tempo dalla compravendita;

e non altro, stimati con una percentuale del 5% del valore stesso dell'immobile.

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

- 1) importo a sanatoria ai sensi dell'art.6 bis comma 5 DPR 380/01 con applicazione del costo di sanzione desumibile pari a € 1.000,00
- 2) importi ed oneri professionali per regolarizzazione catastale € 400,00
- 3) importi oneri professionali ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria escluso oneri fiscali € 1.000,00

Totale generale degli importi € 2.400,00

Arch. Antonio Latanza - Esecuzione immobiliare n. 185/2024 -

Promossa da DOVALUE S.P.A.

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

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 oltre alla particolare ubicazione posta vicina all'area industriale ex Ilva).

Considerate le sopracitate caratteristiche riscontrate si ritiene congruo valutare ad € 500,00/mq il costo commerciale dell'immobile.

Determinazione commerciale delle superfici:

$$mq \times coeff. = mq \text{ comm.}$$

A) Superficie lorda commerciale residenziale	mq. 77,06
B) Superficie giardino mq. 23,40 x 0,15=	mq. 3,51
C) Superfici veranda terrazzino m. 62,04 x 0,35 =	mq. 21,71
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ. 102,28

Indice di valutazione: € 500,00 al MQ

Superficie totale commerciale mq. 102,28

a) Valore di mercato dell'intero immobile:	€ 51.140,00
b) A detrarre gli importi riguardanti la regolarizzazione dell'immobile	€ 2.400,00
c) vizi e garanzie non momentaneamente rilevabili determinati pari al 5% su a)	€ 2.300,00

VALORE DI MERCATO DETERMINATO € 46.440,00
(euroquarantaseimilaquattrocentoquarantai/00)

Tanto in merito all'incarico conferitomi.

Taranto li, 29.10.2025

Il C.T.U.

Arch. Antonio Latanza