

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Antonio Latanza nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 188/2023 R.G.E. promosso da:

" BANCA DI BARI E TARANTO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA "

contro

[REDAZIONE]

Udienza di giuramento: 08.02.2024

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

ASTE GIUDIZIARIE® *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:*

*c<sub>1</sub>) se le opere sono sanabili;*

*c<sub>2</sub>) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;*

*c<sub>3</sub>) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;*

*c<sub>4</sub>) 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 telematici ed allegarli 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>		
188/2023	unico	Immobile sito in Statte – Ta - in Corso Vittorio Emanuele III n.223 piano terra di consistenza 3,5 vani

<b>Catasto fabbricati - Dati originali</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Z. Cens.</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rendita cat.</b>
<b>Comune di Taranto</b>								
unico	8	877	5		A/3	3	3,5 vani	€ 316,33
In ditta: [REDACTED]								

### ***Note sulla situazione catastale***

L'immobile è riportato catastalmente Comune di Statte TA al foglio 8, p.lla 877, categoria A/3, sub 5 - consistenza 3,5 vani – Corso Vittorio Emanuele III n.223 Piano terra  
L'immobile non presenta variazioni rispetto allo stato reale e di progetto assentito.

### ***Operazioni peritali***

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 10 Giugno 2024, 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 Martina Franca e di Roma, 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 in seconda convocazione il giorno 09 Ottobre 2024 alle ore 9:30, contestualmente all'Ausiliare del G.E. Avv. Fabio Papalia, è risultato presente la [REDACTED], coniuge e comproprietaria dell'esecutato [REDACTED]

### ***Reindividuazione dei lotti***

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

<b>Reindividuazione dei lotti</b>		
<b>Proc. n°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Descrizione bene</b>
<b>Comune di Taranto</b>		
188/2023	unico	Immobile sito in Statte – Ta - in Corso Vittorio Emanuele III n.223 piano terra di consistenza 3,5 vani

<b>Catasto fabbricati – Lotto reindividuato</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Z. Cens.</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rendita cat.</b>
<b>Comune di Taranto</b>								
unico	8	877	5		A/3	3	3,5 vani	€ 316,33
In ditta: [REDACTED]								

### **Lotto unico**

Immobile posto al piano Terra facente parte di un piccolo condominio fabbricato composto da piano terra e primo piano con accessi indipendenti costruito in assenza di regolare provvedimento autorizzativo con successivo rilascio di Permesso a costruire in sanatoria n. 192/2022 rilasciata il 16/12/2002, oltre alla successiva pratica di frazionamento immobiliare con CIL prot. 16391 del 05.10.2016.

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

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 8 particella 877 sub 5, ed è conforme a quanto accatastato ed a quanto riportato presso gli uffici tecnici del Comune di Statte.

### **Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di perizia risulta essere ubicato in una periferica lungo la strada di collegamento via per Crispiano zona mista residenziale e commerciale posta a pochi minuti dal centro storico – poco servita da servizi primari, uffici ed attività commerciali.

### **Area pertinenziale**

Risulta presente area pertinenziale dedicata a sosta auto parcheggio per mq.21

### **Unità immobiliare**

Immobile posto al piano Terra facente parte di un piccolo condominio fabbricato com-  
composto da piano terra e primo piano con accessi indipendenti costruito in assenza di  
regolare provvedimento autorizzativo con successivo rilascio di Permesso a costruire  
in sanatoria n. 192/2022 rilasciata il 16/12/2002, oltre alla successiva pratica di frazio-  
namento immobiliare con CIL prot. 16391 del 05.10.2016.

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

L'immobile risulta così distribuito:

dotato di doppio ingresso il primo accessibile da pianerottolo del vano scala, il secondo  
ingresso accessibile da veranda direttamente nell'area cucina.

Partendo dall'ingresso principale, da vano scala, si accede in un ampio disimpegno/cor-  
ridoio distributivo alle camere presenti nell'immobile;

pertanto subito sulla sinistra è ubicata la camera da letto, sempre dal corridoio e sempre  
sulla sinistra è posto un ampio bagno, percorrendo sempre il corridoio sulla sinistra è  
ubicata la cucina con accesso ed uscita secondaria direttamente su veranda aperta, ri-  
tornando sempre dal corridoio è possibile accedere alla seconda camera da letto con  
accesso su un ulteriore balconcino veranda aperta.

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

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 8 particella 877 sub 5, ed è  
conforme a quanto accatastato ed a quanto riportato presso gli uffici tecnici del Comune  
di Statte.

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 Grees.

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

Gli infissi interni-porte sono in legno, in ottimo stato, gli infissi esterni sono in allumi-  
nio di colore testa di moro e vetro camera di recente produzione ed installazione con  
persiane esterne a battente in alluminio colore testa di moro con zanzariere.

L'unità immobiliare risulta conforme allo stato progettuale autorizzato ed a quanto ri-  
portato in catasto.

### ***Stato manutentivo***

L'immobile al suo interno è in ottimo stato di conservazione non necessita di inter-  
venti di ristrutturazione e riqualificazione ed è perfettamente abitabile.

<b>Ambienti (superfici utili e superficie lorda)</b>	
<b>PIANO Terra</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso/Disimpegno	14,68 mq
Letto 1	16,60 mq
Letto 2	11,20 mq
Cucina	17,40 mq
Bagno	7,30 mq
<b>TOTALE Superficie utile</b>	<b>67,18 mq</b>
<b>TOTALE Superficie lorda commerciale</b>	<b>77,37 mq</b>

  

<b>Ambienti (Superfici non abitabili)</b>	
balconi	2,20 mq
veranda scoperta	5,55 mq

### **Confini**

L'immobile confina, con altre proprietà in linea ed in aderenza, con vano scala

<b>Trascrizioni</b>			
<b>N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
30272/3798	19.12.2018	Iscrizione Ipoteca volontaria n. rep. 875 del 17.12.2018	Banca di Credito Cooperativo di Massafra Società Cooperativa per la somma di Euro 146.000,00
16614/12744	20.06.2023	Atto esecutivo Pignoramento Immobiliare n. rep. 4467 del 14.06.2023	Banca di Bari e Taranto Credito Cooperativo
24459/18289	23.10.2017	Trascrizione Vicolo di destinazione asservimento a parcheggio mq 21 repert.4584 del 18.10.2017	Comune di Statte

<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 piccolo condominio fabbricato com- composto da piano terra e primo piano con accessi indipendenti costruito in assenza di regolare provvedimento autorizzativo con successivo rilascio di Permesso a costruire in sanatoria n. 192/2022 rilasciata il 16/12/2002, oltre alla successiva pratica di frazionamento immobiliare con CIL prot. 16391 del 05.10.2016.

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

L'immobile risulta così distribuito:

dotato di doppio ingresso il primo accessibile da pianerottolo del vano scala, il secondo ingresso accessibile da veranda direttamente nell'area cucina.

Partendo dall'ingresso principale, da vano scala, si accede in un ampio disimpegno/corridoio distributivo alle camere presenti nell'immobile;

pertanto subito sulla sinistra è ubicata la camera da letto, sempre dal corridoio e sempre sulla sinistra è posto un ampio bagno, percorrendo sempre il corridoio sulla sinistra è ubicata la cucina con accesso ed uscita secondaria direttamente su veranda aperta, ritornando sempre dal corridoio è possibile accedere alla seconda camera da letto con accesso su un ulteriore balconcino veranda aperta.

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

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 8 particella 877 sub 5, ed è conforme a quanto accatastato ed a quanto riportato presso gli uffici tecnici del Comune di Statte.

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 ottimo stato, gli infissi esterni sono in alluminio di colore testa di moro e vetro camera di recente produzione ed installazione con persiane esterne a battente in alluminio colore testa di moro con zanzariere.

L'unità immobiliare risulta conforme allo stato progettuale autorizzato ed a quanto riportato in catasto.

Così come l'intero edificio, l'immobile al suo interno è in ottimo di conservazione non necessita di interventi di ristrutturazione e riqualificazione ed è perfettamente abitabile.

### ***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 sopraccitate caratteristiche riscontrate si ritiene congruo valutare ad € 1.100,00/mq il costo commerciale dell'immobile.

#### ***Determinazione commerciale delle superfici:***

	<b><i>mq x coeff. = mq comm.</i></b>
A) Superficie lorda commerciale residenziale	mq. 77,37
B) Superficie balconi mq. 2,20 x 0,25=	mq. 0,55
C) Superfici terrazzino m. 5,55 x 0,25 =	mq. 1,39
D) Superficie asseverata a parcheggio mq.21x0,15	mq. 3,15

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**

**MQ. 82,46**

**Indice di valutazione: € 1.100,00 al MQ**

**Superficie totale commerciale mq. 82,46**

**Valore di mercato dell'intero immobile: € 90.706,00**

**(euronovantamilasettecentosei/00)**

Tanto in merito all'incarico conferitomi.

Taranto li, 10.10.2024



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®