

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Antonio Latanza nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 24/2023 R.G.E. promosso da:

" BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA "

contro

[REDAZIONE]

Udienza di giuramento: 18.08.2023

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 precedenti 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 trasmessi ed 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>		
24/2023	unico	Immobile sito in Palagianò (Ta) in via Gorizia n.26 piano terra/p.1/p.seminterrato

Catasto fabbricati - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z. Cens.	Cat	Cl	Cons	Rendita cat.
Comune di Taranto								
unico	11	1228	4		A/3	2	4 vani	€ 289,22
	11	1228	5		A/4	3	3,5 Vani	€ 178,95
In ditta: [REDACTED] nato a Palagiano TA il 16.01.1973 proprietà per 1/1								

Note sulla situazione catastale

L'immobile individuato come:

PIANO TERRA riportato catastalmente al foglio 11 di Palagiano (Ta), p.lla 1228, categoria A/3, sub 4 - consistenza 4 vani, nella visura aggiornata non viene riportato il locale seminterrato, riportato invece in planimetria catastale come pertinenza del piano rialzato anche se con accesso separato ed indipendente direttamente con porta di accesso dal piano stradale di via Gorizia, inoltre la situazione catastale planimetrica risulta non conforme allo stato reale dovuta alla demolizione di un muro interno, di separazione di due ambienti, ed al differente uso del pozzo luce reso abitabile quale cucina mediante la chiusura di solaio al piano primo calpestabile;

PIANO PRIMO riportato sempre catastalmente al foglio 11 p.lla 1228, categoria A/3, sub 5 - consistenza 3,5 vani, riporta una situazione catastale del tutto conforme allo stato reale fatta eccezione di un irrilevante chiusura di un varco porta ed apertura di ulteriore varco-porta di accesso al bagno.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno nell'ottobre 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. Purtroppo una serie di problematiche amministrative rilevate dall'Avvocato Martina Olivieri incaricata dal Giudice Zanna, non hanno permesso il regolare procedimento della pratica esecutiva, oltre alla difficoltà di accesso all'immobile, con mancata presenza dell'esecutato.

Sopralluoghi

Dopo ulteriori tentavi di sopralluogo non ultimo avvenuto in data 30.01.2026 il sottoscritto, contestualmente agli incaricati dell'istituto vendite Giudiziarie (AVV. Crapanzano e suoi collaboratori, si è recato previa racc/ar presso l'immobile oggetto di pignoramento, constatando un ulteriore disattesa presenza.

In tale occasione dopo ulteriori verifiche anche direttamente presso l'immobile di residenza in via Gianbattista Vico n.89, siamo venuti a conoscenza che l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] è risultato deceduto nel settembre 2025, come da certificato di morte allegato.

Dopo ulteriori sollecitazione ai referenti fratelli l'IVG su disposizione del Giudice per l'Esecuzioni Immobiliari, ha dato disposizione ad accedere in modo forzoso consentendone, in presenza delle forze dell'ordine (corpo dei Carabinieri), e del delegato dell'istituto di vendite giudiziarie sig. Paolo Annunziato, in data 27.02.2026 il regolare accesso al fine di proseguire con i dovuti rilievi e verifiche necessaria al proseguimento dell'incarico ricevuto. Dal sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è in uso, senza alcun contratto, dal fratello sig. [REDACTED] come riportato sul verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti.

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 Palagiano</i>		
24/2023	unico	Immobile posto al piano terra di via Gorizia n.26 ed annessa pertinenza cantina deposito posta al piano interrato ingresso separato
		Immobile posto al piano primo di via Gorizia n.26 con possibilità di accesso al piano terrazzo.

Catasto fabbricati – Lotto reindividuato								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z. Cens.	Cat	Cl	Cons	Rendita cat.
Comune di Taranto								
unico	11	1228	4		A/3	2	4 vani	€ 289,22
	11	1228	5		A/4	3	3,5 Vani	€ 178,95
In ditta: [REDACTED] nato a Palagiano TA il 16.01.1973 proprietà per 1/1								

Il piano terra ed il piano primo anche se catastalmente hanno subalterni differenti si presentano funzionalmente come unica unità immobiliare.

Per sintesi descrittiva legata all'individuazione catastale si è preferito descriverne il manufatto nel seguente modo:

Piano Terra

Immobile posto al piano terra è facente parte di un fabbricato unico proprietario composto da piano terra, un seminterrato e piano primo costruito giusta licenza edilizia n.124 del 1978 opera ampliamento sopraelevazione piano primo su un fabbricato piano terra e seminterrato preesistente ante 1967.

L'intero fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità

L'immobile risulta così distribuito:

Ingresso direttamente da fronte strada, dal corridoio si accede ad un disimpegno e sulla destra si accede in ampio soggiorno, sempre dal disimpegno e possibile accedere ad un piccolo vano cucina, originariamente pozzo luce, ed al vano pranzo con annesso un locale bagno, dal predetto disimpegno è possibile proseguire con la scala al piano superiore individuato come lotto 2.

Al piano seminterrato è possibile accedere da una porta separata esterna, il locale si presenta come unico vano.

Piano Primo

Immobile posto al piano primo accessibile da scala comunicante con il piano terra Lotto 1 così composto: disimpegno dal quale si accede alle due camere da letto al locale soggiorno con affaccio con balcone su via Gorizia, un locale bagno e porta di accesso a terrazzino dal quale terrazzino è possibile accedere al terrazzo del fabbricato mediante scala in ferro.

Nonostante sia identificato con sub diverso non presenta un vano cucina.

Arch. Antonio Latanza - Esecuzione immobiliare n. 24/2023 [REDACTED]

Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena

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

Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di perizia risulta essere ubicato in una zona residenziale e vicina alle aree e zone commerciali servita di tutti i servizi primari, non distante dal centro urbano.

Area pertinenziale

E' presente al piano seminterrato un locale deposito pertinenziale

Intera Unità immobiliare

Immobile composto da due piani fuori terra ed un seminterrato costruito giusta licenza edilizia - n.124 del 1978 opera ampliamento sopraelevazione piano primo su un fabbricato piano terra e seminterrato preesistente ante 1967.

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

Ingresso piano terra direttamente da fronte strada, dal corridoio si accede ad un disimpegno e sulla destra si accede in ampio soggiorno, sempre dal disimpegno e possibile accedere ad un piccolo vano cucina, originariamente pozzo luce, ed al vano pranzo con annesso un locale bagno, dal predetto disimpegno è possibile proseguire con la scala al piano superiore.

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.

Al piano seminterrato è possibile accedere da una porta separata esterna, il locale si presenta come unico vano.

Originariamente come da catastale l'immobile era dotato di unico ingresso con vano scala per accedere sia al piano primo che al piano seminterrato, inoltre sono presenti delle variazioni rispetto allo stato reale che riguarda la chiusura del pozzo luce reso abitabile e dedicato a cucinini oltre che alcune variazioni di divisori non particolarmente significative.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 1228 sub 4 e sub 5 con indirizzo via Gorizia n.26 Palagiano Ta.

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 marmo di graniglia.

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 legno no vetrocamera ed con vetrocamera con persiane esterne a battente in pvc.

L'unità immobiliare non risulta conforme allo stato progettuale autorizzato in quanto originariamente il progetto assentito riportava al piano terra un accesso diverso per accedere al piano seminterrato inoltre sempre il piano terra il piano terra presenta un pozzo luce che è stato reso abitabile mediante la chiusura di porzione di solaio aumentando la superficie abitabile oltre che la cubatura.

Inoltre il piano primo si presenta anch'esso con una superficie superiore a quella assentita.

Il piano copertura presenta una copertura in struttura metallica e pannelli sandwic non conformi ma facilmente removibili.

Le superfici/cubature riscontrate in aumento non sono demolibili, la loro demolizione comprometterebbe strutturalmente la porzione di fabbricato regolarmente assentita.

Inoltre le aree e volumetrie riscontrate non autorizzate, in considerazione del R.E.C. Regolamento edilizio comunale del 2020 sono sanabile ad oggi ai sensi del DPR 380/01 dell'art. 36 bis.

Stato manutentivo

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

<i>Ambienti (superfici utili)</i>	
PIANO TERRA	<i>Superficie</i>
Ingresso/Disimpegno	3,35 mq
soggiorno	28,76 mq
cucinino	5,05 mq
bagno	4,42 mq
pranzo	12,72 mq
TOTALE Superficie utile	54,30 mq
PIANO PRIMO	<i>Superficie</i>
Disimpegno	4,58 mq
Letto 1	17,55 mq
Letto 2	12,40 mq
Soggiorno	9,05 mq
Bagno	3,32 mq
TOTALE Superficie utile	46,90 mq
<i>Ambienti (Superfici non abitabili)</i>	
Terrazzino	7,82 mq
balcone	6,05 mq
Terrazzo copertura	57,50 mq
PIANO SEMINTERRATO	32,30 mq

Confini

L'immobile confina, con altre proprietà in linea ed in aderenza, e con via Gorizia

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
4233	28.05.2007	Ipoteca volontaria	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Piazza Salimbeni n.3
2578	27.11.2012	Ipoteca Legale	EQUITALIA SUD SPA ROMA Via XX Settembre n. 6 Taranto
120	20.01.2022	Ipoteca Legale	AGENZIA DELLE ENTRATE Via XX Settembre n.6 Taranto
1882	26.01.2023	Pignoramento immobiliare	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Attraverso un indagine presso gli uffici del Comune di Palagiano dall'estratto del matrimonio si è riscontrato che i signori [REDACTED] nato a Palagiano TA il 16.01.1973 e [REDACTED] nata a Taranto il 29.06.1974 risultavano uniti in matrimonio in data 29 febbraio 1992 ed in regime di separazione dei beni, in data 29.06.2009 con provvedimento del Tribunale di Taranto è stata omologata la separazione consensuale.

In data 04.09.2025 l'esecutato Guisa Vincenzo risulta deceduto in Auderghem – Belgio come da atto allegato.

Dal certificato di stato di famiglia all'atto del decesso non risultano altri componenti.

Documentazione allegata/verificata						
Atto di provenienza.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
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>
Si	Si	Si	---	Si	Si	Si

Conclusioni

Immobile composto da due piani fuori terra ed un seminterrato costruito giusta licenza edilizia - n.124 del 1978 opera ampliamento sopraelevazione piano primo su un fabbricato piano terra e seminterrato preesistente ante 1967.

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

Ingresso piano terra direttamente da fronte strada, dal corridoio si accede ad un disimpegno e sulla destra si accede in ampio soggiorno, sempre dal disimpegno e possibile accedere ad un piccolo vano cucina, originariamente pozzo luce, ed al vano pranzo con annesso un locale bagno, dal predetto disimpegno è possibile proseguire con la scala al piano superiore.

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.

Al piano seminterrato è possibile accedere da una porta separata esterna, il locale si presenta come unico vano.

Originariamente come da catastale l'immobile era dotato di unico ingresso con vano scala per accedere sia al piano primo che al piano seminterrato, inoltre sono presenti delle variazioni rispetto allo stato reale che riguarda la chiusura del pozzo luce reso abitabile e dedicato a cucinini oltre che alcune variazioni di divisori non particolarmente significative.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 1228 sub 4 e sub 5 con indirizzo via Gorizia n.26 Palagiano Ta.

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 marmo di graniglia.

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 legno no vetrocamera ed con vetrocamera con persiane esterne a battente in pvc.

L'unità immobiliare non risulta conforme allo stato progettuale autorizzato in quanto originariamente il progetto assentito riportava al piano terra un accesso diverso per accedere al piano seminterrato inoltre sempre il piano terra presenta un pozzo luce che è stato reso abitabile mediante la chiusura di porzione di solaio aumentandone la superficie abitabile oltre che la cubatura.

Inoltre il piano primo si presenta anch'esso con una superficie superiore a quella assentita.

Il piano copertura presenta una copertura in struttura metallica e pannelli sandwhic non conformi ma facilmente removibili, tale copertura no potrà essere sanata si dovrà prevedere lo smontaggio della stessa.

Le superfici/cubature riscontrate in aumento non sono demolibili, la loro demolizione comprometterebbe strutturalmente la porzione di fabbricato regolarmente assentita.

Pertanto per la loro regolarizzazione si potrà procedere con l'applicazione dell'articolo 36 bis del DPR 380/01 e succ modificazioni.

L'immobile al suo interno è in un cattivo stato di conservazione e necessita di interventi di ristrutturazione e riqualificazione, legati a problematiche riguardanti infiltrazioni di acqua, umidità e condensa oltre che alla mancata 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 € 900,00 il costo a MQ dell'immobile.

Determinazione commerciale delle superfici:

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

A) Superficie utile residenziale

mq. 101,20

B) Superficie non residenziale

Piano seminterrato

mq. 32,30 x 0,20

mq. 6,46

Terrazzino e balcone piano 1

mq. 10,87 x 0,20

mq. 2,17

Terrazzo copertura

mq. 57,50 x 0,20

mq. 11,50

Arch. Antonio Latanza - Esecuzione immobiliare n. 24/2023

Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena

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

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.36 bis del DPR 380/01 con applicazione del costo complessivo di oneri urbanizzazione primaria e secondaria oltre al costo di costruzione per un totale di euro 144,65/mq:
importo di sanzione superficie lorda mq 11,62 x 144,65/mq = euro 1.680,83
- 3) Rimozione e messa in discarica di struttura legno e copertura metallica in copertura euro 2.000,00
- 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 7.412,83*****Indice di valutazione: € 900,00 al MQ******Superficie totale commerciale mq. 121,33******a) Valore di mercato dell'intero immobile: € 109.197,00******b) A detrarre gli importi riguardanti la
regolarizzazione dell'immobile € 7.412,83******VALORE DI MERCATO DETERMINATO € 101.784,17******(eurocentounosettecentoottaquattro/17)***

Tanto in merito all'incarico conferitomi.

Taranto li, 19.03.2026

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

