

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Antonio Latanza nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 25/2024 R.G.E. promosso da:

" BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA "

contro

" [REDACTED] "

Udienza di giuramento: 29.07.2024

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 fini dell'individuazione del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;



ASTE GIUDIZIARIE  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 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 (Ta)</i>		
25/2024	unico	Immobile sito in Taranto – località Tamburi - in via Giovanni Pascoli G2-B8 – scala B Piano terzo – consistenza 5 Vani

Catasto fabbricati - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z. Cens.	Cat	Cl	Cons	Rendita cat.
Comune di - Taranto								
unico	202	767	16		A/4	3	5 vani	€ 464,81
In ditta: [REDACTED]								

Note sulla situazione catastale

Si segnala che l'unità immobiliare in oggetto è riportata erroneamente in catasto alla Via Giuseppe Parini n.2, invece di Via Giovanni Pascoli G2-B8 – scala B Piano terzo. L'immobile non presenta variazioni rispetto allo stato reale.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 7 agosto 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, tutta la documentazione necessaria a verificare dell'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 14 Gennaio 2025 alle ore 15:30, contestualmente all'Ausiliare del G.E. Avv. Francesca Bommino è risultato presente il [REDACTED] [REDACTED] coniuge e comproprietaria dell'esecutato.

Reindividuazione dei lotti

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

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Taranto- località Tamburi</i>		
25/2025	unico	Immobile sito in Taranto – località Tamburi - in via Giovanni Pascoli G2-B8 – scala B Piano terzo – consistenza 5 Vani

<i>Catasto fabbricati – Lotto reindividuato</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	202	767	16		A/4	3	5 vani	€ 464,81
In ditta: [REDACTED]								

Lotto unico

Immobile facente parte di un fabbricato condominiale ed autonomo posto al piano terzo ultimo di via Giovanni Pascoli G2-B8 – scala B.

Il condominio è privo di collegamento ascensore.

L'area sulla quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Taranto in zona non proprio centrale nel quartiere Tamburi in prossimità di Via Orsini.

La rete stradale è del tutto definita con viabilità a maglia regolare che si dirama dal corso principale. Nella zona di interesse si riscontra una buona disponibilità di parcheggi ed una media densità abitativa.

Nelle vicinanze sono presenti ampi spazi non ancora edificati e il verde è riconoscibile nell'antistante area attrezzata.

Sono presenti tutti i principali servizi a rete (elettricità, acqua, fognatura e gas) e servizi di trasporto pubblico.

L'immobile risulta essere accatastato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 767 sub 16, ed è conforme allo stato di fatto rilevato.

La costruzione dell'edificio è parte di un programma più ampio di edificazione del Nuovo quartiere al Rione Tamburi . 1° Lotto e 2° Lotto. Il progetto proposto dall'Istituto Autonomo Case Popolari . Ina . Casa è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Taranto ma non risulta alcun titolo abilitativo nei relativi archivi edilizi. Consultato IACP (oggi Arca Jonica) si è appreso che il fabbricato in oggetto (G2) è stato realizzato con le opere relative al Cantiere 10246 nel 1957 ma di questo non vi è traccia negli archivi edilizi del Comune.

L'Immobile è privo di certificato di abitabilità-agibilità.

Caratteristiche zona

L'area sulla quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Taranto in zona non proprio centrale nel quartiere Tamburi in prossimità di Via Orsini.

La rete stradale è del tutto definita con viabilità a maglia regolare che si dirama dal corso principale. Nella zona di interesse si riscontra una buona disponibilità di parcheggi ed una media densità abitativa.

Nelle vicinanze sono presenti ampi spazi non ancora edificati e il verde è riconoscibile nell'antistante area attrezzata.

Sono presenti tutti i principali servizi a rete (elettricità, acqua, fognatura e gas) e servizi di trasporto pubblico.

Area pertinenziale

L'unità immobiliare ha come pertinenza esclusiva una cantinola al piano seminterrato ed ha inoltre il diritto d'uso, non esclusivo, del vano portone e del vano scale per l'accesso all'appartamento.

Unità immobiliare

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è realizzato in adiacenza ad altri edifici, è di tipo economico composto da piano rialzato e tre piani fuori terra con due appartamenti per piano a destinazione residenziale. Il fabbricato in questione fa parte di un programma di edilizia economica e popolare di IACP- INA . CASA del 1956 che prevedeva la realizzazione di un nuovo quartiere al Rione Tamburi 1° e 2° Lotto. L'edificio ha accesso da unico vano scala, non è dotato di ascensore.

La data di edificazione del fabbricato risale al 1957.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo ed ultimo piano con ingresso a destra giungendo sul pianerottolo dalla scala, ha destinazione d'uso residenziale ed è composto da un ingresso/disimpegno che dà accesso a cucina, soggiorno, due vani principali, bagno e un piccolo ripostiglio. È presente un balcone con affaccio su Via Parini con accesso dalla camera e una veranda comunicante con la cucina con affaccio su Via Giovanni Pascoli. Al piano seminterrato è presente una cantinola.

Tutti i vani e gli accessori tranne ingresso e ripostiglio sono dotati di finestra e ben illuminati. Gli intonaci interni sono di tipo civile e le pareti sono tinteggiate con idonee pitturazioni idrorepellenti e lavabili. Nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica delle pareti e del pavimento. La restante parte dell'abitazione è pavimentata con mattoni in gres di medio formato. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e di una piccola vasca. Nel corridoio e nel bagno è realizzato un controsoffitto di altezza 2,50m

con corpi illuminanti incassati con lampade dicroiche. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno. La porta di ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in PVC di colore effetto legno con vetrocamera e sono tutti dotati di tapparella esterna o veneziane in metallo.

Stato manutentivo

L'immobile al suo interno è in buono stato di conservazione non necessita di interventi di ristrutturazione e riqualificazione ed è perfettamente abitabile necessita di modesti interventi di manutenzione per modeste infiltrazioni da terrazzo.

<i>Ambienti (superfici utili e superficie lorda)</i>	
PIANO Terra	<i>Superficie</i>
Soggiorno	17,40 mq
Cucina	11 mq
Disimpegno	7,53 mq
Bagno	6,30 mq
Letto 1	14,70 mq
Letto 2	14,37 mq
Ripostiglio	0,87 mq
TOTALE Superficie utile	72,17 mq
TOTALE Superficie lorda commerciale	79,60 mq
<i>Ambienti (Superfici non abitabili)</i>	
balcone	5,12 mq
Cantina	7,60 mq
Balcone - Area Verandata	3,45 mq

Confini

L'immobile confina, con altre proprietà stesso pianerottolo e l'edificio in linea ed in aderenza, con altri edifici di unico complesso.

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
4276/797	11.02.2008	Iscrizione Ipoteca volontaria n. rep. 35038/14274 del 06.02.2008	BANCA UCB spa sede Milano cf 09464450155 per la somma di Euro 55.526,39
7782/5556	26.04.2017	Atto esecutivo Pignoramento Immobiliare n. rep. 892 del 23.03.2017	VELA OBG srl con sede a Conegliano - Milano cf. 04514090267
10058/6926	14.05.2018	Atto esecutivo Pignoramento Immobiliare n. rep. 892 del 23.03.2017	VELA OBG srl con sede a Conegliano - Milano cf. 04514090267
23492/17677	03.09.2021	Atto esecutivo Pignoramento Immobiliare n. rep. 3876 del 26.07.2021	VELA OBG srl con sede a Conegliano - Milano cf. 04514090267

Attraverso un'indagine presso gli uffici del Comune di Taranto dall'estratto del matrimonio si è riscontrato che i sig.ri [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 23 Luglio 1980 presso il comune di Taranto e risultano in regime di comunione legale dei beni.

Documentazione allegata/verificata						
<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.						

Verifica allegato 2

<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

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è realizzato in adiacenza ad altri edifici, è di tipo economico composto da piano rialzato e tre piani fuori terra con due appartamenti per piano a destinazione residenziale. Il fabbricato in questione fa parte di un programma di edilizia economica e popolare di IACP- INA . CASA del 1956 che prevedeva la realizzazione di un nuovo quartiere al Rione Tamburi 1° e 2° Lotto. L'edificio ha accesso da unico vano scala, non è dotato di ascensore.

La data di edificazione del fabbricato risale al 1957.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo ed ultimo piano senza ascensore con ingresso a

destra giungendo sul pianerottolo dalla scala, ha destinazione d'uso residenziale ed è composto da un ingresso/disimpegno che dà accesso a cucina, soggiorno, due vani principali, bagno e un piccolo ripostiglio. È presente un balcone con affaccio su Via Parini con accesso dalla camera e una veranda comunicante con la cucina con affaccio su Via Giovanni Pascoli. Al piano seminterrato è presente una cantinola.

Tutti i vani e gli accessori tranne ingresso e ripostiglio sono dotati di finestra e ben illuminati. Gli intonaci interni sono di tipo civile e le pareti sono tinteggiate con idonee pitturazioni idrorepellenti e lavabili. Nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica delle pareti e del pavimento. La restante parte dell'abitazione è pavimentata con mattoni in gres di medio formato. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e di una piccola vasca. Nel corridoio e nel bagno è realizzato un controsoffitto di altezza 2,50m con corpi illuminanti incassati con lampade dicroiche. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno. La porta di ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in PVC di colore effetto legno con vetrocamera e sono tutti dotati di tapparella esterna o veneziane in metallo.

L'immobile al suo interno è in buono stato di conservazione non necessita di interventi di ristrutturazione e riqualificazione ed è perfettamente abitabile necessita di modesti interventi di manutenzione per modeste infiltrazioni da terrazzo.

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 € 600/mq il costo commerciale dell'immobile.

Determinazione commerciale delle superfici:

- A) Superficie lorda commerciale residenziale
- B) Superficie Balcone mq 5,12 x 0,25
- C) Superficie verandata mq. 3,45 x 0,60 =
- D) Superficie cantina mq. 7,60 x 0,20=

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

mq. 79,60

mq. 1,28

mq. 2,07

mq. 1,52

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

MQ. 84,47

Indice di valutazione: € 600,00 al MQ

Superficie totale commerciale mq. 84,47

Valore di mercato dell'intero immobile: € 50.682,00

(eurocinquantaseicentoottantadue/00)

Tanto in merito all'incarico conferitomi.

Taranto li, 06.02.2025

Il C.T.U.

Arch. Antonio Latanza



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Antonio Latanza - Esecuzione immobiliare n. 25/2024 - [REDACTED]

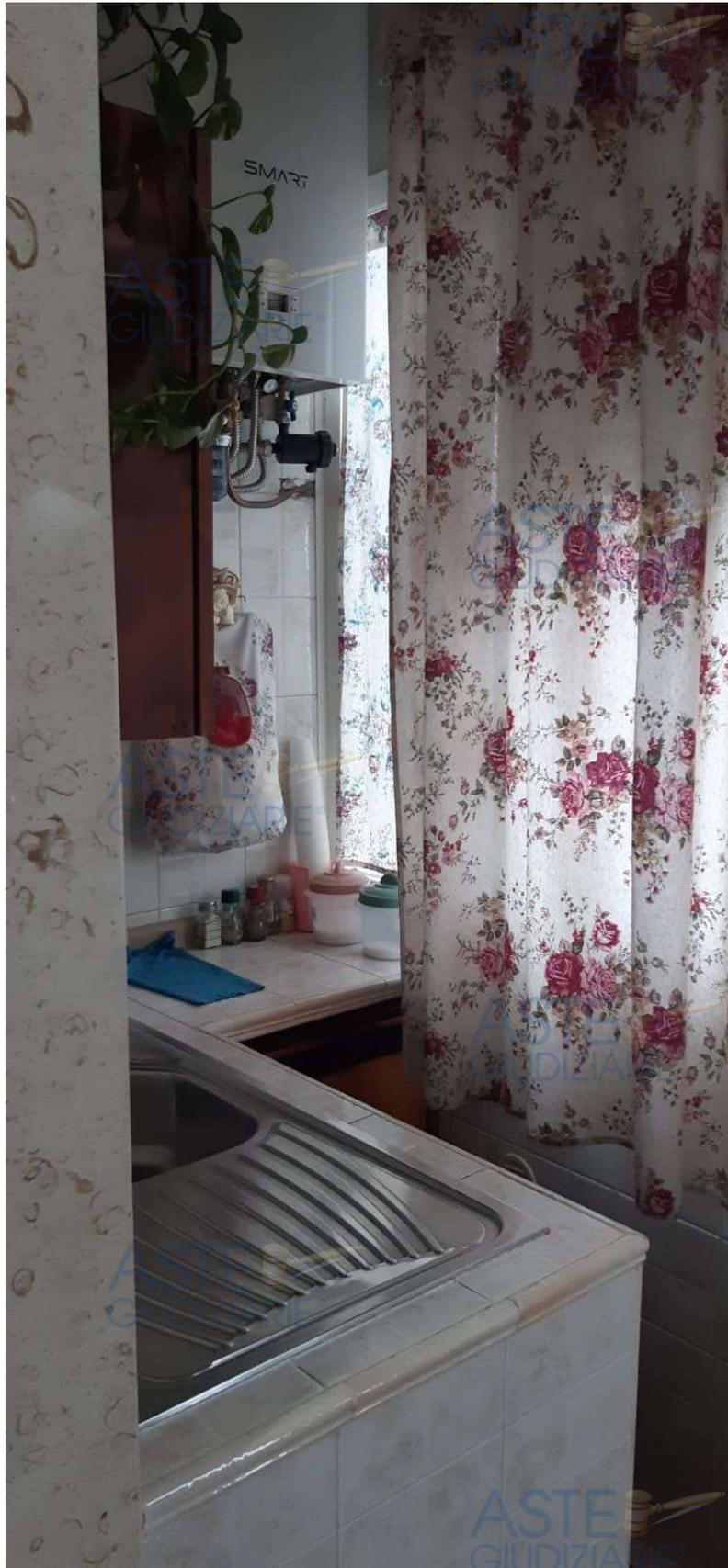
Promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

