

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Antonio Latanza nel procedimento di  
esecuzione immobiliare n° 71/2022 R.G.E. promosso da:

" PENELOPE SPV S.R.L. "

contro

Udienza di giuramento: 06.07.2022

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:

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 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 trasmetti 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.

<b><i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i></b>		
<b><i>Proc. n°</i></b>	<b><i>Lotto</i></b>	<b><i>Descrizione bene</i></b>
<b><i>Comune di Taranto (Ta)</i></b>		
71/2022	unico	Immobile sito in Taranto in via Duca Degli Abruzzi n.78 piano T di consistenza 4 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	319	2622	2		A/3	3	4 vani	€ 413,17
In ditta:			nata a T:			proprietà per 1/1		

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

L'immobile è riportato catastalmente al foglio 319 di Taranto (Ta), p.lla 2622, categoria A/3, sub 2 - consistenza 4 vani – via Duca deli Abruzzi 78.

L'immobile presenta una irrilevante variazione sulla dimensione del bagno rispetto al reale stato dei luoghi ed al progetto approvato dal Comune di Taranto.

**L'immobile accatastato solo per questa modesta differenza non risulta conforme allo stato dei luoghi.**

### ***Operazioni peritali***

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 30 luglio 2022, 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 12 Dicembre 2022 alle ore 9:30, contestualmente all'Ausiliare del G.E. Avv. Valentina Gigante, è risultato presente la sig.ra Spezzacatena Cosima, esecutata e proprietaria consentendo pertanto il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

### ***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>		
71/2022	unico	Immobile sito in Taranto in via Duca degli Abruzzi n.78 piano Terra

<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	319	2622	2		A/3	3	4 vani	€ 413,17
In ditta:			nata /		/ proprietà per 1/1			

### **Lotto unico**

Immobile posto al piano terra facente parte di un fabbricato costruito nel 1938 giusta autorizzazione del 01.01.1938 e successiva sopraelevazione per altri due piani del 1949 giusta autorizzazione del 29.03.1949 composto da sei livelli fuori terra.

L'intero fabbricato è dotato di certificato di abitabilità del 12.06.1951.

L'immobile ha una irrilevante non conformità alla planimetria catastale, dovuta alla dimensione del bagno, ma lo stesso è però conforme al progetto approvato e depositato al comune.

L'immobile risulta così distribuito:

Ingresso con ampio disimpegno, entrando sulla destra ampia camera da letto, sulla sinistra del disimpegno la seconda camera da letto e sempre sulla sinistra del disimpegno si accede ad un corridoio che conduce alla cucina ed al bagno adiacente la cucina, quest'ultima usufruisce della possibilità di accedere all'atrio condominiale.

L'immobile risulta essere accatastato in data 22.11.1944, al N.C.E.U. al foglio 319 particella 2622 sub 2 con indirizzo via Duca degli Abruzzi n.78.

### **Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di perizia risulta essere ubicato in una zona residenziale del borgo ottocentesco di Taranto zona centrale di Taranto sufficientemente servita di tutti i servizi attività commerciali e servizi pubblici.



### ***Area pertinenziale***

Non sono presenti aree pertinenziali.

### ***Unità immobiliare***

Immobile posto al piano terra facente parte di un fabbricato costruito nel 1938 giusta autorizzazione del 01.01.1938 e successiva sopraelevazione per altri due piani del 1949 giusta autorizzazione del 29.03.1949 composto da sei livelli fuori terra.

L'intero fabbricato è dotato di certificato di abitabilità del 12.06.1951.

L'immobile ha una irrilevante non conformità alla planimetria catastale, dovuta alla dimensione del bagno, ma lo stesso è però conforme al progetto approvato e depositato al comune.

L'immobile risulta così distribuito:

Ingresso con ampio disimpegno, entrando sulla destra ampia camera da letto, sulla sinistra del disimpegno la seconda camera da letto e sempre sulla sinistra del disimpegno si accede ad un corridoio che conduce alla cucina ed al bagno adiacente la cucina, quest'ultima usufruisce della possibilità di accedere all'atrio condominiale.

L'immobile risulta essere accatastato in data 22.11.1944, al N.C.E.U. al foglio 319 particella 2622 sub 2 con indirizzo via Duca degli Abruzzi n.78.

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

L'immobile non è dotato di caldaia, pertanto privo di collegamento al gas pubblico.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento alternativi.

L'immobile risulta privo di scaldino elettrico.

La cucina è alimentata da bombole di gas liquido.

La pavimentazione in tutti i suoi ambienti è in ceramica.

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 anticorodal prive di vetrocamera con persiane a ribalta esterne in legno.

L'unità immobiliare risulta conforme allo stato progettuale autorizzato.

### ***Stato manutentivo***

L'immobile al suo interno è in cattivo stato di conservazione, necessita di interventi importanti di ristrutturazione e riqualificazione.

<b>Ambienti (superfici utili)</b>	
<b>PIANO Terra</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso/Disimpegno	10,76 mq
Letto 1	17,30 mq
Letto 2	17,07 mq
Cucina	13,15 mq
Corridoio	3,90 mq
Bagno	5,90 mq
<b>TOTALE Superficie utile</b>	<b>68,08 mq</b>
<b>Ambienti (Superfici non abitabili)</b>	
tramezzo	2,89 mq

### **Confini**

L'immobile confina, con altre proprietà in linea ed in aderenza, con vano scala e con atrio interno condominiale.

<b>Trascrizioni</b>			
<b>N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
17819/1955	07.07.2021	Ipoteca volontaria n. ord. 1955 del 07.07.2021	Penelope SPV srl – con sede in Conegliano CF. 04934510266 INTESABCI Spa con sede a Milano Cf. 00799960158
16202	13.09.2012	Pignoramento immobiliare	Banco di Napoli Spa con sede in Napoli CF. 04485191219
6134	25.03.2022	Pignoramento immobiliare	Penelope SPV Srl con sede a Conegliano c.f. 04934510266



Attraverso un'indagine presso gli uffici del Comune di Statte - Taranto, dall'estratto del matrimonio si è riscontrato che i signor \_\_\_\_\_, nato a Taranto, \_\_\_\_\_

un \_\_\_\_\_ ed il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ tra \_\_\_\_\_

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

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

### **Conclusioni**

Immobile posto al piano terra facente parte di un fabbricato costruito nel 1938 giusta autorizzazione del 01.01.1938 e successiva sopraelevazione per altri due piani del 1949 giusta autorizzazione del 29.03.1949 composto da sei livelli fuori terra.

L'intero fabbricato è dotato di certificato di abitabilità del 12.06.1951.

L'immobile ha una irrilevante non conformità alla planimetria catastale, dovuta alla dimensione del bagno, ma lo stesso è però conforme al progetto approvato e depositato al comune.

L'immobile risulta così distribuito:

Ingresso con ampio disimpegno, entrando sulla destra ampia camera da letto, sulla sinistra del disimpegno la seconda camera da letto e sempre sulla sinistra del disimpegno si accede ad un corridoio (con tramezzo) che conduce alla cucina ed al bagno adiacente la cucina, quest'ultima usufruisce della possibilità di accedere all'atrio condominiale.

L'immobile risulta essere accatastato in data 22.11.1944, al N.C.E.U. al foglio 319 particella 2622 sub 2 con indirizzo via Duca degli Abruzzi n.78.

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

L'immobile non è dotato di caldaia, pertanto privo di collegamento al gas pubblico.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento alternativi.

L'immobile risulta privo di scaldino elettrico.

La cucina è alimentata da bombole di gas liquido.

La pavimentazione in tutti i suoi ambienti è in ceramica.

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 anticorodal prive di vetrocamera con persiane a ribalta esterne in legno.

L'unità immobiliare risulta conforme allo stato progettuale autorizzato.

Il suo stato manutentivo è cattivo e necessita di interventi di manutenzione importanti.

### ***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:***

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

A) Superficie utile residenziale

mq. 68,08

B) Superficie veranda portico

$$mq. 2,89 \times 0,15 =$$

mq. 0,43

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**

**MQ. 68,51**

***Indice di valutazione: € 600,00 al MQ***

***Superficie totale commerciale mq. 68,51***

***Valore di mercato: € 41.106,00***

***(euroquarantunomilacentosei/00)***

Tanto in merito all'incarico conferitomi.

Taranto li, 08.02.2023

Il C.T.U.

Arch. Antonio Latanza