

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 14/2022 PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

dott. ing. Natascia Zacchei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

0.1	QUESITI	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	8
0.4	OPERAZIONI PERITALI	8
0.5	SOPRALLUOGHI	8
0.6	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	9
1.	LOTTO UNICO	11
1.1	CARATTERISTICHE ZONA	12
1.2	FABBRICATO	13
1.3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
1.4	VINCOLI E SERVITÙ	19
1.5	MATERIALI E IMPIANTI	19
1.6	STATO MANUTENTIVO	20
1.7	CONCLUSIONI	20
1.8	CONSISTENZA	20
1.9	CONFINI	21
1.10	TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICA	21
1.11	METODO DI STIMA	22
1.12	VALUTAZIONE	22
1.13	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	28
1.14	PREZZO A BASE D'ASTA	28
1.15	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	29
1.16	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	29
1.17	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:	30
1.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	31
	INDICE ALLEGATI	32

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico C.T.U.: 05/10/2022

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 20/03/2023

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna

poneva alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto, i seguenti quesiti:

l'esperto deve provvedere:

1) A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380,

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) Ad accettare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e -in tal caso- se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia pervizidel bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2c.p.c);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
COMUNE DI TARANTO							
14/2022	-	Piena proprietà di: - abitazione sita nel Comune di Taranto, via Settembrini n.184, piano primo, censita in N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 307, p.lla 712, sub. 12; - lastrico solare sito nel Comune di Taranto, via Settembrini n.184, piano secondo, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 307, p.lla 712, sub. 14; - lastrico solare sito nel Comune di Taranto, via Settembrini n.184, piano primo, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 307, p.lla 712, sub. 13. Gli immobili suddetti si sottopongono a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.					
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
-	307	712	12	A/3	3	5 VANI	€. 413,17
-	307	712	14	F/5	-	90 m ²	

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

	307	712	13	F/5	-	36 m ²	-
In ditta: XXXXXXXXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXXX per la proprietà di 1/2.							

0.3 Note sulla situazione catastale

Gli immobili sono conformi alla planimetria catastale e all'elaborato mappale.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 31/10/2009 e che con sentenza del Tribunale di TARANTO n. 1828 / 2021 in data 16.07.2021 cron. n. 7486/2021 R.G. n. 583/2021, passata in cosa giudicata il 31/03/2022, e' stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

0.4 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava agli esecutati la data di sopralluogo al 08/11/2022 alle ore 09:30.

Successivamente telefonicamente si concordava un rinvio della data al 15/11/2022 alle ore 09:30. La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio anagrafe del Comune di Taranto, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.5 Sopralluoghi

In data 15/11/2022 alle ore 09:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscritta si presentava presso gli immobili oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

0.6 Individuazione dei lotti

La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
E.I. 14/2022	Unico	<u>“Piena proprietà delle seguenti entità immobiliari:</u> Casa di abitazione al primo piano, sita nel Comune di Taranto, alla via Luigi Settembrini n. 184, composta da ingresso-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, tre camere e annesso terrazzino al piano, della superficie catastale totale di metri quadrati centodieci (110m²), totale escluse aree scoperte metri quadrati ottantasette (87 m²), con pertinenziale vano scala comune di accesso a piano terra. Completano la proprietà annessi lastrico solare al secondo piano, sovrastante l'abitazione, della consistenza di circa metri quadrati novanta (90 m²) e lastrico solare al primo piano, contiguo e comunicante con il terrazzino dell'abitazione innanzi descritta, della consistenza di circa metri quadrati trentasei (36 m²). Detti immobili sono attualmente identificati presso l'Agenzia del territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Taranto, come segue: - al foglio 307, particella 712, subalterno 12, Z. C. 3, via Settembrini n. 184, p.1., categoria A/3, classe 3^a, vani 5, dati di superficie: totale di metri quadrati centodieci (110m²), totale escluse aree scoperte metri quadrati ottantasette (87m²), R.C. Euro 413,17; - al foglio 307, particella 712, subalterno 14, via Settembrini n. 184, p.2, lastrico solare di 90 m²; - al foglio 307, particella 712 subalterno 13, via Settembrini n. 184, p.1,

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

		lastrico solare di 36m². Detti immobili confinano nell'insieme con detta via Settembrini, con via Concordia e con mappali 996-1135-713 del foglio 307, salvo altri o più recenti confini. L'androne d'ingresso e il vano scala, riportati presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 307, particella 712, sub 9 (bene comune non censibile ai subb. 1, 12, 13 e 14) sono di quota comune tra gli immobili in oggetto e l'immobile presente al piano terra di altra proprietà. Inoltre nell'atto di provenienza si precisa che l'area rientrante, ubicata sul pianerottolo a sinistra salendo le scale al primo piano, sarà utilizzata dal proprietario del primo piano, mentre il sottoscala al piano terra verrà utilizzato dai proprietari del piano terra o loro aventi causa".
--	--	--

Catasto urbano – Lotti individuati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto(TA), catasto fabbricati Lotto Unico							
unico	307	712	12	A/3	3	5 VANI	€. 413,17
	307	712	14	F/5	-	90 m ²	-
	307	712	13	F/5	-	36 m ²	-
In ditta: XXXXXXXXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXX per la proprietà di 1/2.							

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica: "Piena proprietà delle seguenti entità immobiliari:

Casa di abitazione al primo piano, sita nel Comune di Taranto, alla via Luigi Settembrini n. 184, composta da ingresso-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, tre camere e annesso terrazzino al piano, della superficie catastale totale di metri quadrati centodieci (110m²), totale escluse aree scoperte metri quadrati ottantasette (87 m²), con pertinenziale vano scala comune di accesso a piano terra.

Completano la proprietà annessi lastrico solare al secondo piano, sovrastante l'abitazione, della consistenza di circa metri quadrati novanta (90 m²) e lastrico solare al primo piano, contiguo e comunicante con il terrazzino dell'abitazione innanzi descritta, della consistenza di circa metri quadrati trentasei (36 m²).

Detti immobili sono attualmente identificati presso l'Agenzia del territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Taranto, come segue:

- al foglio 307, particella 712, subalterno 12, Z. C. 3, via Settembrini n. 184, p.1., categoria A/3, classe 3[^], vani 5, dati di superficie: totale di metri quadrati centodieci (110m²), totale escluse aree scoperte metri quadrati ottantasette (87m²), R.C. Euro 413,17;**
- al foglio 307, particella 712, subalterno 14, via Settembrini n. 184, p.2, lastrico solare di 90 m²;**
- al foglio 307, particella 712 subalterno 13, via Settembrini n. 184, p.1, lastrico solare di 36m².**

Detti immobili confinano nell'insieme con detta via Settembrini, con via Concordia e con mappali 996-1135-713 del foglio 307, salvo altri o più recenti confini.

L'androne d'ingresso e il vano scala, riportati presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 307, particella 712, sub 9 (bene comune non censibile ai subb. 1, 12, 13e 14) sono di quota comune tra gli immobili in oggetto e l'immobile presente al piano terra di altra proprietà. Inoltre nell'atto di provenienza si precisa che l' area rientrante, ubicata sul

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

planerottolo a sinistra salendo le scale al primo piano, sarà utilizzata dal proprietario del primo piano, mentre il sottoscala al piano terra verrà utilizzato dai proprietari del piano terra o loro aventi causa."

L'appartamento e i lastrici solari sono porzioni di un fabbricato costituito da piano interrato, terra, primo e sovrastante lastrico solare.

Il piano interrato e terra sono stati legittimati con Concessione Edilizia in sanatoria n. 2461-2462-2463/c del 18/12/2000.

Il primo piano e il sovrastante lastrico solare sono stati realizzati con Permesso di Costruire n. 411 del 19/11/2004.

Il fabbricato in seguito è stato oggetto di lavori autorizzati con D.I.A. prot. N. 1551 del 21/04/2006, e D.I.A. PROT. n. 54738 del 02/04/2010.

L'immobile è dotato di certificato di Agibilità n. 362 del 22/12/2010.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi sia al progetto approvato con D.I.A. PROT. n. 54738 del 02/04/2010, sia alla planimetria catastale ed all'elaborato planimetrico (prot. TA0039556 del 18/05/2022).

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto :

€ 113.000,00

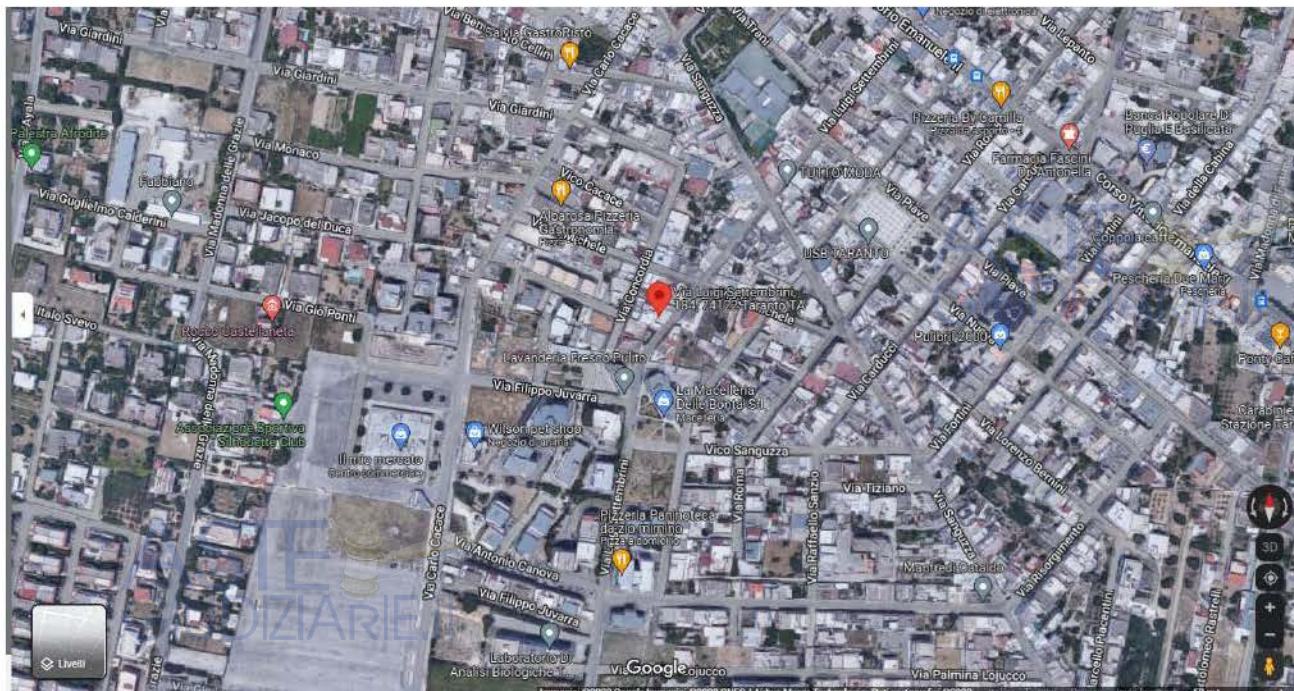
L'immobile risulta occupato dalla sig.ra XXXXXXXXX e figlie.

1.1 Caratteristiche zona

La zona è semicentrale rispetto l'abitato di Talsano -Taranto. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



1.2 Fabbricato

Il fabbricato è sito nei pressi del mercato comunale di via Carlo Cacace.

La tipologia edilizia è plurifamiliare, composta da piano rialzato e primo piano con sovrastante lastrico solare, appartenente ad un fabbricato dotato di enti comuni condominiali.

La struttura è del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a.; le tamponature perimetrali sono dello spessore di cm. 30; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio piano è misto in latero-cemento con travetti in c.a. precompresso. Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico e di riscaldamento autonomo; il fabbricato è privo di ascensore.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



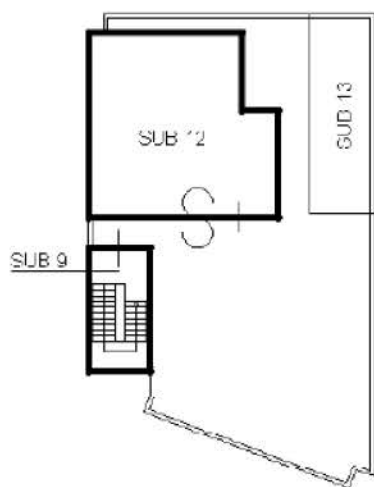


Stabile in Via Luigi Settembrini n. 184, frazione di Talsano in Taranto.

L'appartamento è composto da ingresso-cucina- pranzo, disimpegno, bagno, tre camere. Il terrazzo circoscrive l'abitazione su tre lati. Il sub 13 è porzione del terrazzo anzi descritto. Il sub 14 è il lastrico solare dell'abitazione e non vi è scala d'accesso. Al terrazzo sito al primo piano vi si accede attraversando enti comuni condominiali e a mezzo di vano scala condominiale.

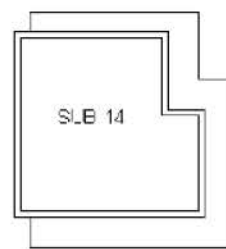
Quanto appena descritto si evince meglio dalla planimetria riportata di seguito.

PLANIMETRIA PRIMO PIANO



Via L. Settembrini

PLANIMETRIA SECONDO PIANO



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Documentazione fotografica

Ingresso-cucina-pranzo



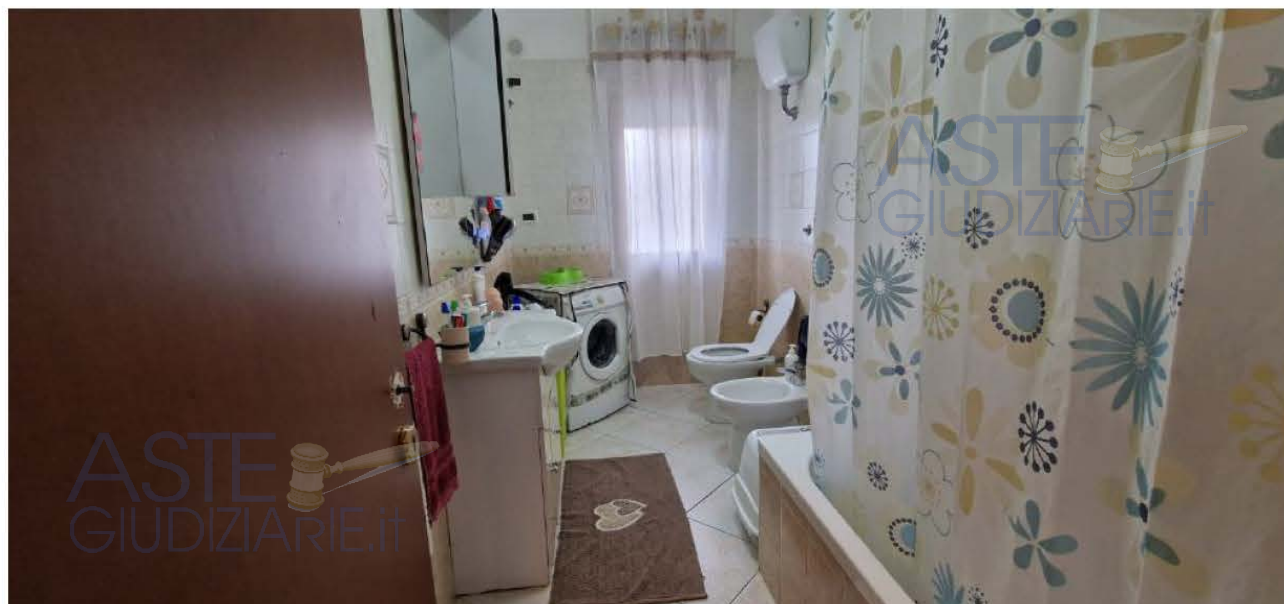
Ingresso-cucina-pranzo



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bagno



camera 1



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

camera 2



camera 3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



lastrico solare/terrazzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it





1.4 Vincoli e servitù

Enti comuni condominiali per accedere all'appartamento e al terrazzo di proprietà e lastrici solari (subb. 12, 13 e 14). Fanno parte della vendita i diritti di condominio come per legge con i corrispondenti obblighi di concorrere alle relative spese, o le servitù esistenti di tutte le unità immobiliari dell'intera palazzina sul lastrico solare. Per tutto quanto qui non espressamente specificato si deve far riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza.

1.5 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio ed interni in legno, pavimenti in ceramica grés, rivestimento con piastrelle in ceramica in bagno e parte della cucina.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario collegato a fossa imhoff, gas e riscaldamento autonomo con elementi radianti.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in discrete condizioni.

1.7 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

1.8 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le "Norme Tecniche D.P.R. 138/98".

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda piano primo (appartamento sub 12)	87	1	87
Terrazzo al primo piano (sub 12)(superficie sino a 25 m ²)	25	0,3	7,5
Terrazzo al primo piano (sub 12)(superficie eccedente i 25 m ²)	161	0,1	16,1
Lastrico solare (sub 13)	36	0,1	3,6
Lastrico solare (sub 14)	90	0,1	9
Totale superficie commerciale circa			123

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.9 Confini

Detti immobili confinano, nell' insieme con detta via Settembrini, con via Concordia e con mappali 996-1135-713 del foglio 307, salvo altri o più recenti confini.

Catasto urbano							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di TARANTO (TA)							
UNICO	307	712	12	A/3	3	5 VANI	€. 413,17
	307	712	14	F/5	-	90 m ²	-
	307	712	13	F/5	-	36 m ²	-
In ditta: XXXXXXXXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXX per la proprietà di 1/2.							

1.10 Titoli edilizi e conformità urbanistica

L'appartamento e i lastrici solari sono porzioni di un fabbricato costituito da piano interrato, terra, primo e sovrastante lastrico solare.

Il piano interrato e terra sono stati legittimati con Concessione Edilizia in sanatoria n. 2461-2462-2463/c del 18/12/2000.

Il primo piano è stato realizzato con Permesso di Costruire n.411 del 19/11/2004.

Il fabbricato in seguito è stato oggetto di lavori autorizzati con D.I.A. prot. N. 1551 del 21/04/2006, e D.I.A. PROT. n. 54738 del 02/04/2010, quest'ultima per diversa distribuzione interna e lievi modifiche di prospetto.

L'immobile è dotato di certificato di Agibilità n. 362 del 22/12/2010.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi al progetto approvato con D.I.A. PROT. n. 54738 del 02/04/2010, alla planimetria catastale ed all'elaborato planimetrico (prot. TA0039556 del 18/05/2022).

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.11 Metodo di stima

L'immobile è sito in Taranto, località Talsano.

La scrivente ha seguito il metodo diretto, ho ritenuto opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.). La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

1.12 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da preliminari di vendita di immobili venduti in zona.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMER- CIALE M ²	COMPARA- BILE PREZZO UNITARIO €/m ²
Preliminare di compravendita del 23/03/2022	Via Beato Ange- lico n.10 FG 306, P.LLA 198, SUB 1	€. 145.000,00	appartamento al P.R. con cortile inter- no e terrazzo al primo pia- no=150 m ²	COMP 1 966,00€/m ²
Preliminare di compravendita del 11/02/2022	Via L. Settem- brini n.218, pia- no II, FG 307, P.LLA 1081, SUB 12	€.110.000,00	appartamento al secondo piano= 125 m ²	COMP 2 880,00 €/m ²
Preliminare di compravendita del 29/09/2022	Via L. Settem- brini n.218, pia- no IV, FG 307, P.LLA 1081, SUB 23	€.91.700,00	appartamento al quarto pia- no= 115 m ²	COMP 3 798,00 €/m ²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ricapitolando per gli immobili oggetto di stima la superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda piano primo (appartamento sub 12)	87	1	87
Terrazzo al primo piano (sub 12)(superficie sino 25 m ²)	25	0,3	7,5
Terrazzo al primo piano (sub 12)(superficie eccedente i 25 m ²)	161	0,1	16,1
Lastrico solare (sub 13)	36	0,1	3,6
Lastrico solare (sub 14)	90	0,1	9
Totale superficie commerciale circa			123

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA			TA
Comune	TARANTO	TARANTO	TARANTO			TARANTO
Frazione /	TALSANO	TALSANO	TALSANO			TALSANO
Indirizzo	VIA BEATO ANGELICO 10 FG.306, P.LLA.198, SUB 1	VIA LUIGI SETTEMBRI NI 218 FG 307, PLLA 1081 SUB 12	VIA LUIGI SETTEMBR INI 218 FG 307, PLLA 1081 SUB 23			VIA LUIGI SETTEMBRINI 184
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale			semicentrale
Origine del dato	Documentazione	Documentazione	Documentazione			
Fonte	PRELIMINAR E DI ACQUISTO DEL 23/03/2022	PRELIMINAR E DI ACQUISTO DEL 11/02/2022	PRELIMINAR E DI ACQUISTO DEL 29/09/2022			
Data (mesi) (n)	8	9	2			
Descrizione	appartamento al piano rialzato con retrostante cortile	appartamento al secondo piano in condominio	appartamento al quarto piano in			
Disponibilità	occupato dal proprietario	occupato dal proprietario	occupato dal proprietario			occupato dal proprietario
Anno di costr./ristrutt.	2009	1987	1987			2010
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Minimo	Minimo			medio
Stato manutenz. unità imm.	buono	sufficiente	sufficiente			buono
Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Minimo			Medio
Livello finiture	adeguate alla destinazione	adeguate alla destinazione	adeguate alla destinazione			adeguate alla destinazione
N° servizi	1	1	1			1
Livello piano (n)	0	2	4			1
Ascensore	assente	presente	presente			assente
Efficienza	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile			non rilevabile
Esposizione	medio	medio	medio			medio
Luminosità	medio	medio	medio			massimo
Funzionalità	medio	medio	medio			medio
Panoramicità	medio	massimo	massimo			massimo
Box/posto auto coperto	0	0	0			0
Sup.commerciale (mq)	150	125	115			123
Prezzo richiesto	€ 145.000,00	€ 110.000,00	€ 91.700,00			
Sconto	0%	0%	0%			
Prezzo scontato	€ 145.000,00	€ 110.000,00	€ 91.700,00			

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile	Comparabile	Comparabile	Comparabile	Comparabile	Soggetto
Prezzo (€)	€ 145.000,00	€ 110.000,00	€ 91.700,00			
Data (mesi) (n)	8	9	2			
Sup. comm.	150	125	115			123
Dotazione impiantistica (n)	2	2	1			2
Servizi igienici	1	1	1			1
Ascensore (0-1)	0	1	1			0
Livello Piano (n)	0	2	4			1
Stato manutenz.	4	3	3			4
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	797,39
----------------------------	--------	--------

Data	Riv. annua	4%
------	------------	----

Servizi Igienici	Costo (C)	9000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	12

Dotazione impiantistica	Costo (C)	20000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	12

Livello piano	Coeff. piano	1%
---------------	--------------	----

Ascensore del soggetto	assente
------------------------	---------

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150
--------------------	---------------------	-----

Box / Posto auto	Valore	0
------------------	--------	---

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,025666667	0,028875	0,006416667		
Sup. comm.	966,7	880,0	797,4		
Dotazione impiantistica (n)	10400	10400	10400		
Servizi igienici	4680	4680	4680		
Livello Piano (n)	721,3930348	550	458,5		
Stato manutenz.	150	150	150		
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0		

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,21	0,26	0,01		
Sup. comm.	-21529,56522	-1594,782609	6379,130435		
Dotazione impiantistica (n)	0	0	10400		
Servizi igienici	0	0	0		
Livello Piano (n)	-721,3930348	-1650	-2292,5		
Stato manutenz.	0	18450	18450		
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0		

Prezzi aggiustati finali	€ 122.749,25	€ 125.205,48	€ 124.636,64	0	0
---------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------	----------

Peso dei comparabili	20%	50%	30%	0%	
-----------------------------	------------	------------	------------	-----------	--

Massimo	125205,48
Minimo	122749,25

Divergenza $[(125.205,48 - 122.749,25) : 122.749,25] = 2\%$

Valore del soggetto (€)	€ 124.543,58
-------------------------	--------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.010
-----------------------------------	-------

VALORE DEL LOTTO

Valore commerciale arrotondato €125.000,00

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 125.000,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.13 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 12.500,00
	[10%valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ -
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
TOTALE	12.500,00

1.14 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. \text{ netto}} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 125.000,00 - 12.500,00 = € 112.500,00$ che si arrotonda a

€ 113.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =

intero lotto € 113.000,00

Lotto unico: L'immobile risulta occupato dalla signora XXXXXXXXX e figlie.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 24/01/2022						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n° par t./ gen.
Gli immobili oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risultava- no: • per la piena proprietà per i diritti di 1/2 della sig.ra XXXXXXXXXX, nata a Taranto il 10/05/1974 e per la piena proprietà per i diritti di 1/2 di XXXXXXXXXX, nato a Taranto il 17/03/1978, pervenuto a mezzo atto di compravendita del 24/06/2016, rep. 52993, raccolta 26119, notaio Raiola Vincenzo in Francavilla Fontana (BR), trascritto ai nn. 14292/10784 il 01/07/2016. • Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 31/10/2009 e che con sentenza del Tribunale di TARANTO n. 1828 / 2021 in data 16.07.2021 cron. n. 7486/2021 R.G. n. 583/2021, passata in cosa giudicata il 31/03/2022, e' stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.						
1.16 Trascrizioni Lotto Unico						
N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore			
1876/1511	24/01/2022	Pignoramento immobiliare , pubblico uff. Giud. Unep di Lecce sezione distaccata di Taranto, rep.6137 del 28/12/2021. Debito di €121.406,98 oltre interessi e spese.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

14292/10784	01/07/2016	Compravendita del 24/06/2016, rep. 52993, raccolta 26119, notaio Raiola Vincenzo in Francavilla Fontana (BR) Fg. 307, p.lla 712 subb 12-13-14	per la proprietà di 1/2 A XXXXXXXXXXXX e per la proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione dei beni
7904/10823	01/06/2016	Dichiarazione di successione della de cuius Bommino Maria, deceduta il 21/06/2014, n. 736/9990 del 06/03/2015. Fg. 307, p.lla 712 sub 13	XXXXXXXX e XXXXXXXX
8480	09/07/2014	Rinuncia all'eredità. Con l'atto rep. 41288, raccolta 19635 del 03/07/2014, notaio Angelo Raffaele Quaranta, il sig. Panico Angelo figlio della de cuius Bommino Maria, rinuncia alla eredità della dipartita della madre devoluta per legge.	

1.17 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1891	04/07/2016	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 24/06/2016 a rogito del Notaio Raiola Vincenzo, rep. n. 52994/26120 per un montante ipotecario di € 216.000,00 ed un capitale di € 108.000,00 per la durata di 29 anni.	BANCA POPOLARE DI BARI CON SEDE IN BARI

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.18 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	no	Sì	no

TARANTO (TA), 25/11/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

1. Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
4. certificato di residenza;
5. Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;
6. Titolo edilizio, progetto, agibilità;
7. Atto di provenienza;
8. Rilievo grafico;
9. Documentazione fotografica;
10. Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;
11. Schema riassuntivo descrittivo del lotto;
12. Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;
13. Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
14. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 14/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

