



TRIBUNALE DI TARANTO



Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Francesca Zanna



RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 19/2024 PROMOSSO DA



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



L'Esperto stimatore

dott. ing. Nataschia Zacchei



Ing. Zacchei Nataschia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXX



Sommario

0.1	QUESITI	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.4	STATO CIVILE.....	8
0.5	OPERAZIONI PERITALI.....	8
0.6	SOPRALLUOGHI.....	8
0.7	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	8
1.	LOTTO UNICO	10
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	11
1.2	FABBRICATO	13
1.3	L'UNITÀ IMMOBILIARE	13
1.4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
1.5	VINCOLI E SERVITÙ	20
1.6	MATERIALI E IMPIANTI.....	23
1.7	STATO MANUTENTIVO.....	24
1.8	CONCLUSIONI.....	24
1.9	CONSISTENZA	24
1.10	CONFINI	25
1.11	QUESITO 9.....	25
1.12	TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICA	25
1.13	STATO DI POSSESSO	26
1.14	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE E APPROVATE	26
1.15	METODO DI STIMA.....	26
1.16	VALUTAZIONE.....	27
1.17	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	31
1.18	PREZZO A BASE D'ASTA.....	32
1.19	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	32
1.20	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	32
1.21	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:	34
1.22	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	34
	INDICE ALLEGATI.....	35

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxxx

INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Nomina esperto stimatore: decreto del 29 LUGLIO 2024, comunicatami a mezzo pec il 29 LUGLIO 2024.

Accettazione incarico: 29 LUGLIO 2024.

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 17 MARZO 2025.

Il sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Francesca Zanna pone alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto stimatore, 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, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

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 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 allegghi 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 accertare 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;
- 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,

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

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 per vizi del 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. 2 c.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'idoneità 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.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
COMUNE DI TARANTO (TA)							
19/2024	-	• Piena proprietà per 1/1 del Sig. De Luca Alessandro: Abitazione in villini sita nel Comune di Taranto, Via Calata dell'Auriga n. 4, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 164, part. 121, sub. 2, categoria A/7, piano n. T-1, vani 6,5; Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.					
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
-	164	121	2	A/7	3	6,5 VANI	€. 721,75
In ditta:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx, per la proprietà di 1/1							
CATASTO URBANO - DATI AGGIORNATI							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
-	164	121	2	A/7	3	6,5 VANI	€. 721,75
In ditta:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx							

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

0.3 Note sulla situazione catastale

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla creazione e demolizione di tramezzature interne oltre a diversa disposizione dei vani interni. Nell'area adibita a giardino sono stati creati più muretti, un ripostiglio in muratura con tettoia in lamiera, una tettoia al piano terra in parte coperta e in parte scoperta.

Ai fini della stima sono stati considerati i costi per l'aggiornamento degli atti catastali pari ad €. 300,00 salvo l'onorario del tecnico redattore.

0.4 Stato civile

Il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxx in xxxxxxxxxxxx risulta celibe.

0.5 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava all'esecutato la data di sopralluogo al 19/09/2024 alle ore 11:00. In tale data l'accesso non era consentito in quanto il debitore non era presente e non aveva ritirato la raccomandata. Per le vie brevi venivo contattata e mi si richiedeva breve rinvio e pertanto lo si concedeva al 01/10/2024 alle ore 10:00.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA), l'Ufficio anagrafe del Comune competente, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.6 Sopralluoghi

In data 01/10/2024 alle ore 10:00, 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.

0.7 Individuazione dei lotti

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

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Taranto (TA)							
E.I.19/24	Unico	“Piena proprietà di villa da cielo a terra, al piano terra e primo, con annesso terreno pertinenziale, sul quale insistono un ripostiglio e una tettoia al piano terra, sita nel Comune di Taranto (TA), località Lido Azzurro, con accesso pedonale e carrabile da cancelli posti sulla via Calata dell’Auriga 4/a (catastalmente n. 10680 Piano T – 1). La villa si compone di 6,5 vani catastali. L’immobile suddetto si sottopone a vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze e frutti, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata. Il tutto è riportato al catasto fabbricati al foglio 164, particella 121, subalterno 2, cat. A/7, cl 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 93 m² Totale: escluse aree scoperte:93 m², rendita Euro 721,75. Confinante nell’insieme con via dell’Auriga Calata, con via Cerasiello, con via Calata le Mutate, con altra proprietà, con p.lla 357, p.lla 120, salvo altri o più recenti confini.”					
CATASTO URBANO - DATI AGGIORNATI							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
-	164	121	2	A/7	3	6,5 VANI	€. 721,75
In ditta:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx							

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica:

“Piena proprietà di villa da cielo a terra, al piano terra e primo, con annesso terreno pertinenziale, sul quale insistono un ripostiglio e una tettoia al piano terra, sita nel Comune di Taranto (TA), località Lido Azzurro, con accesso pedonale e carrabile da cancelli posti sulla via Calata dell'Auriga 4/a (catastalmente n. 10680 Piano T – 1). La villa si compone di 6,5 vani catastali. L'immobile suddetto si sottopone a vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze e frutti, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

Il tutto è riportato al catasto fabbricati al foglio 164, particella 121, subalterno 2, cat. A/7, cl 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 93 m² Totale: escluse aree scoperte: 93 m², rendita Euro 721,75.

Confinante nell'insieme con via dell'Auriga Calata, con via Cerasiello, con via Calata le Mutate, con altra proprietà, con p.lla 357, p.lla 120, salvo altri o più recenti confini.

Il fabbricato di cui è porzione la villa della tipologia bifamiliare è stato realizzato senza titolo edilizio, in seguito ad istanza di condono è stato rilasciato il Permesso di Costruire a sanatoria n.10687/C in data 29/03/2004.

L'unità immobiliare è difforme sia dalla planimetria catastale, sia dal progetto allegato e approvato in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla creazione e demolizione di tramezzature interne oltre a diversa disposizione dei vani interni, per la creazione nell'area adibita a giardino di più muretti, di un ripostiglio in muratura con tettoia in lamiera, di una tettoia al piano terra in parte coperta e in parte scoperta.

Le difformità sono in parte sanabili e in parte no, necessitando pertanto quest'ultime del ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali pari ad €. 300,00 salvo l'onorario del tecnico redattore.

Il costo relativo alle opere sanabili dietro presentazione di una pratica edilizia a sanatoria è di circa €.1.500,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Taranto e salvo l'onorario del tecnico incaricato. Il ripristino dello stato dei luoghi di quanto non sanabile è pari a circa €. 3.000,00 salvo diverso preventivo da parte della ditta esecutrice.

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

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

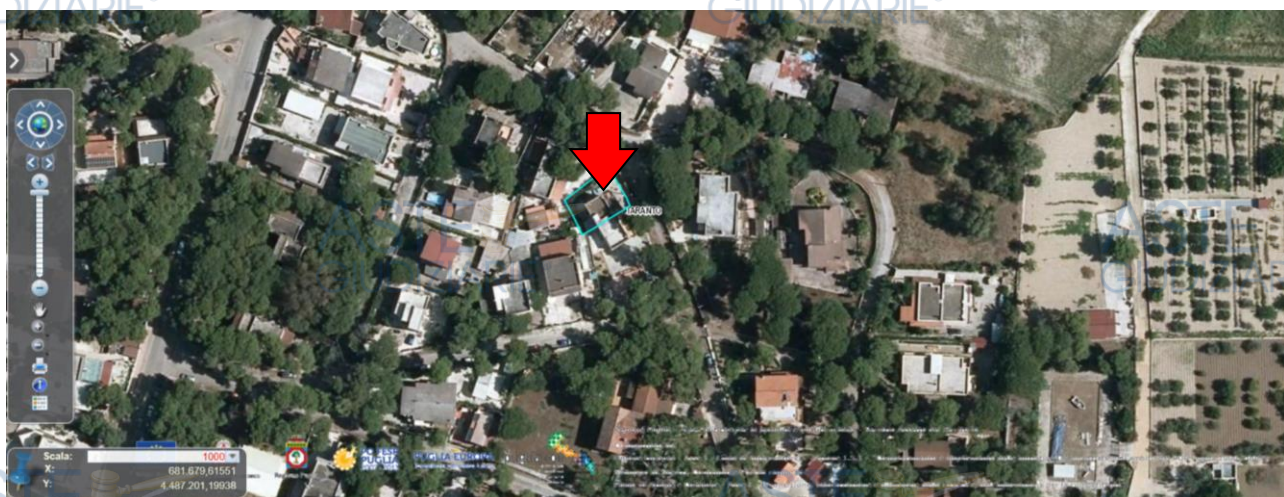
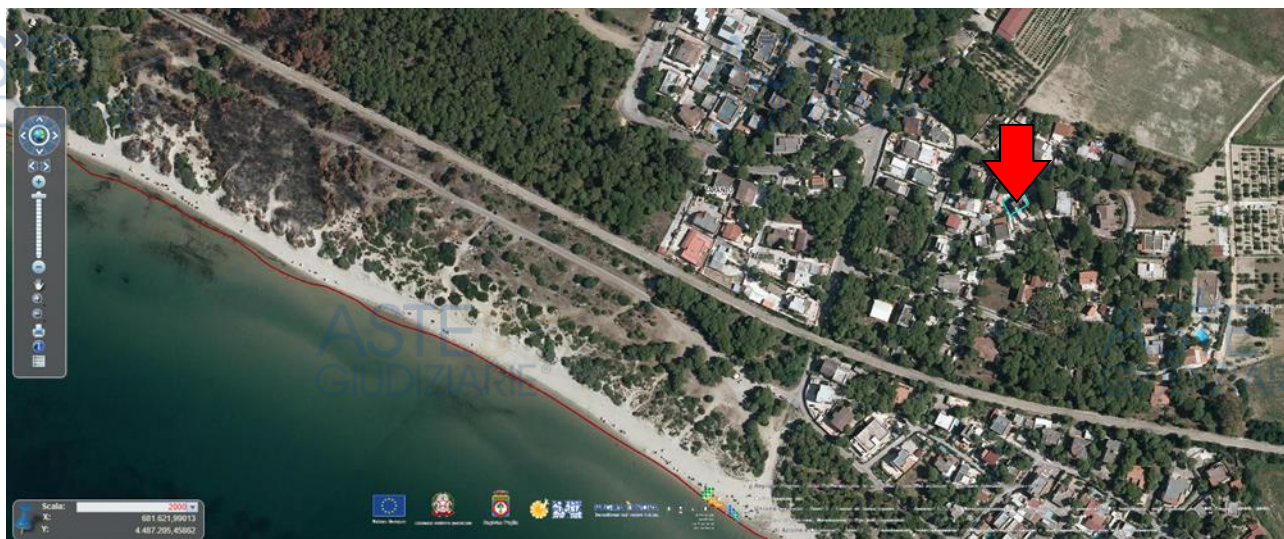
€. 64.000,00

L'immobile risulta occupato dal figlio minore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dalla madre di quest'ultimo, signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come da assegnazione avvenuta con Ordinanza n. cronol. 9094/2021 del 17/09/2021 RG n. 2470/2021 e alle condizioni disciplinate in conformità agli accordi assunti dalle parti nel presente procedimento, come risultanti dall'atto dagli stessi sottoscritto e datato 24 giugno 2021.

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto l'abitato di Taranto e risulta ubicato in località Lido Azzurro. 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 parzialmente per le secondarie.

Si allegano immagini tratte da googlemaps:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

1.2 Fabbricato

La tipologia edilizia è del tipo villa bifamiliare, composta da piano terra e piano primo e sovrastante lastrico solare, con area esterna recintata in loco. Sul terreno di pertinenza insiste oltre alla villa anche un locale deposito, quest'ultimo abusivo.

La struttura è del tipo mista in muratura e travi in c.a.; il solaio piano è misto in latero-cemento con travetti in c.a.. Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico. Non vi è impianto di riscaldamento.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.

Il fabbricato necessita di opere di manutenzione straordinaria e le condizioni risultano sufficienti.

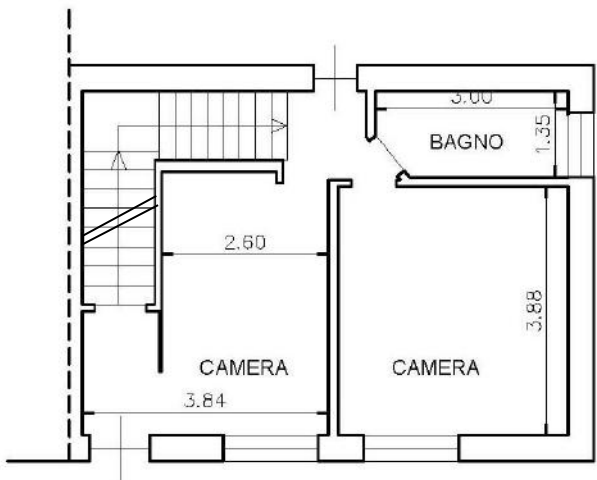
1.3 L'unità immobiliare

L'appartamento su due livelli è composto al piano terra da ingresso-soggiorno-cucina e bagno, a mezzo di una scala interna si accede al primo piano composto da disimpegno, bagno e due camere. La stessa scala interna conduce al lastrico solare al secondo piano.

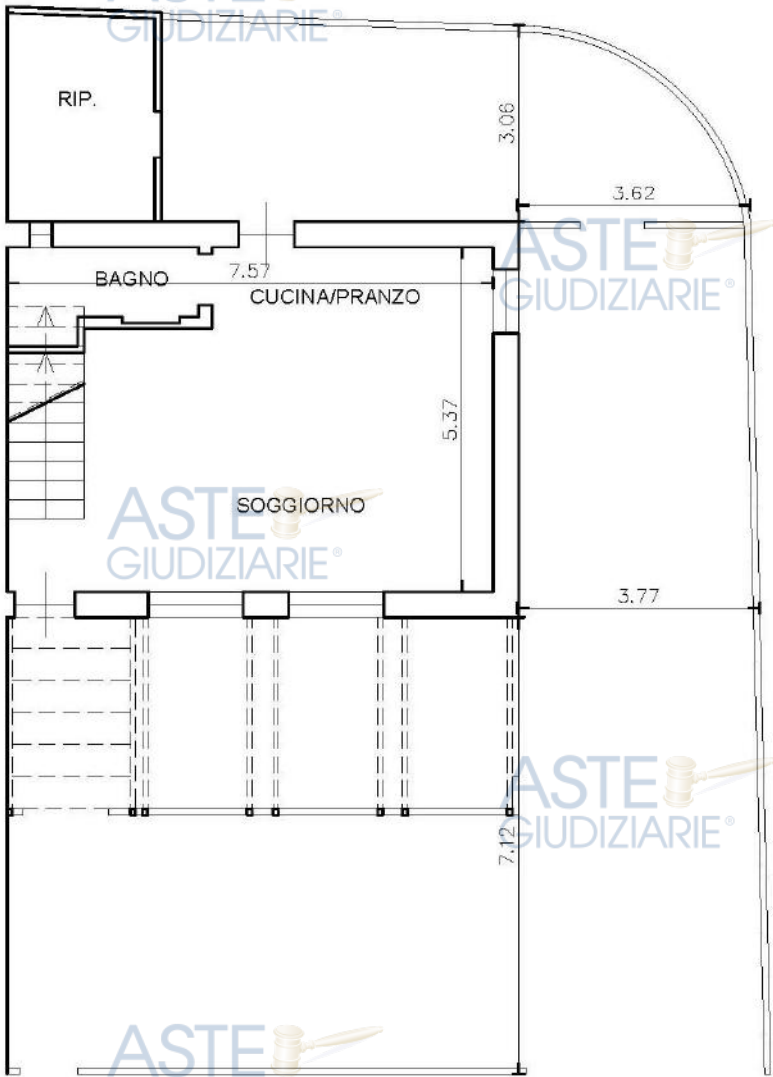
Nell'area adibita a giardino sono stati creati più muretti, un ripostiglio in muratura con tettoia in lamiera, una tettoia al piano terra in parte coperta e in parte scoperta.

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

RILIEVO PIANO PRIMO

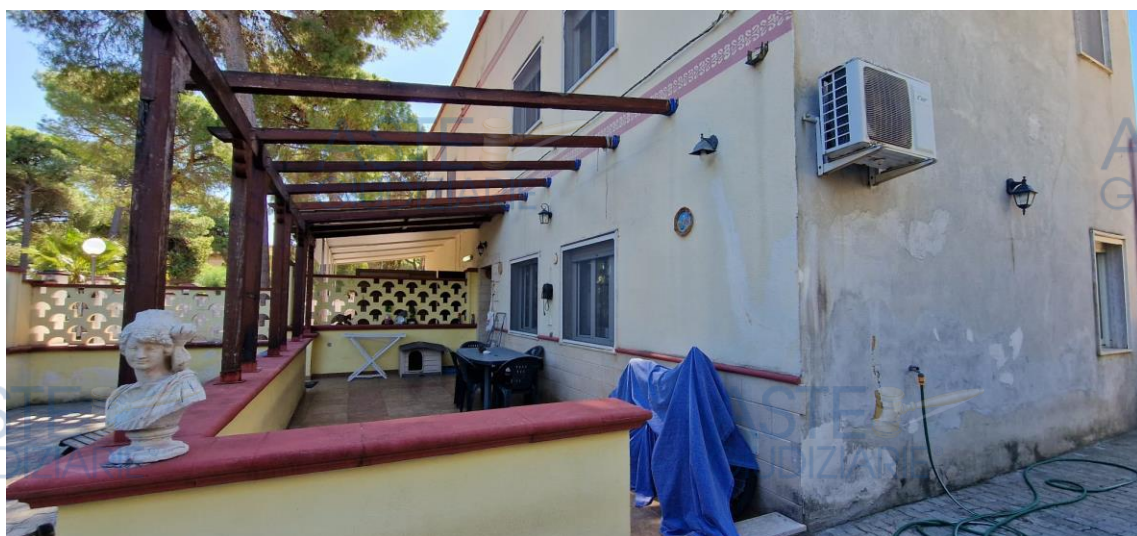


RILIEVO PIANO TERRA



DISEGNO NON IN SCALA

1.4 Documentazione fotografica



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx



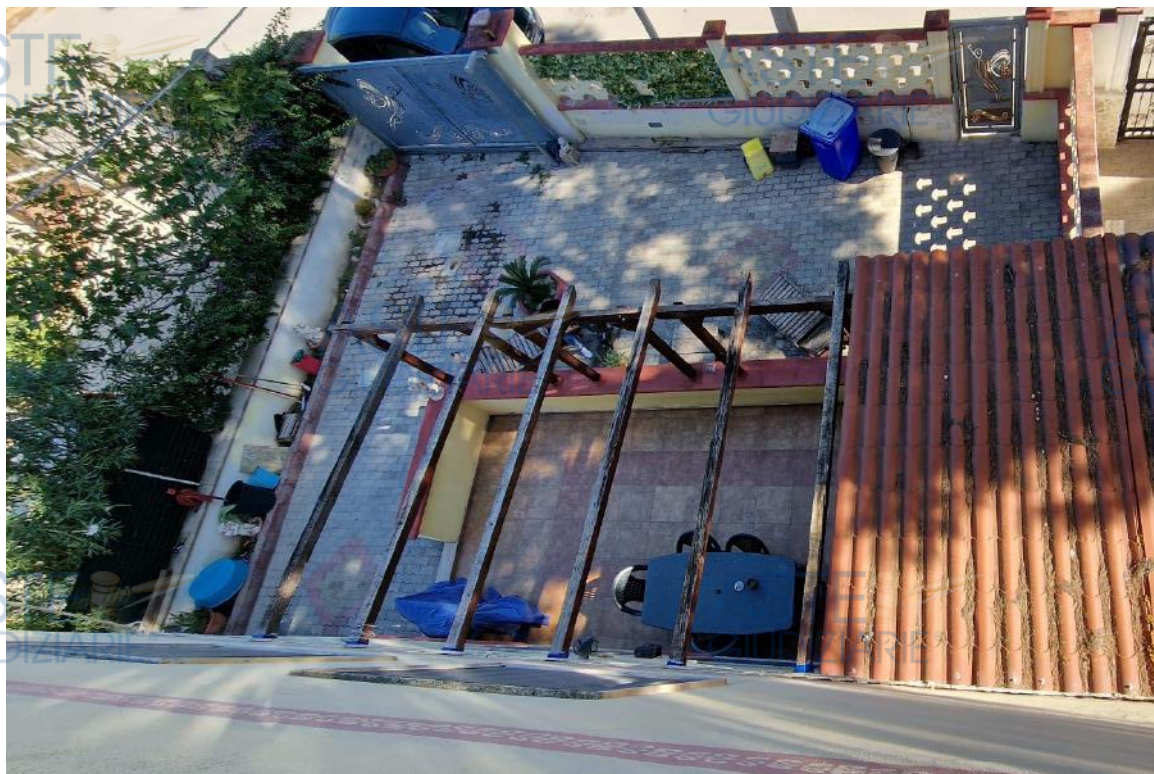
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

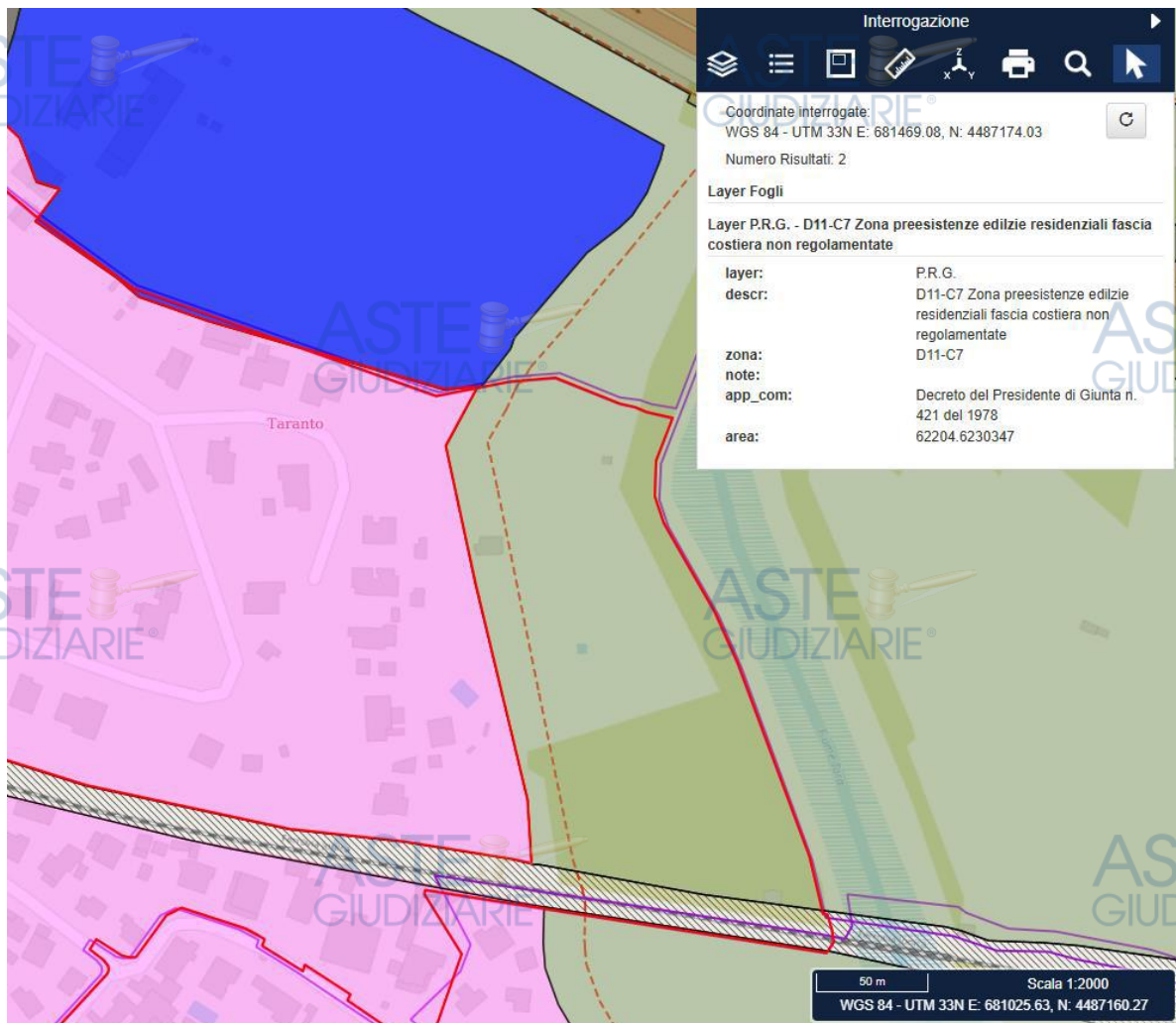


1.5 Vincoli e servitù

Fanno parte della vendita le servitù esistenti e per tutto quanto qui non espressamente specificato si deve far riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza.

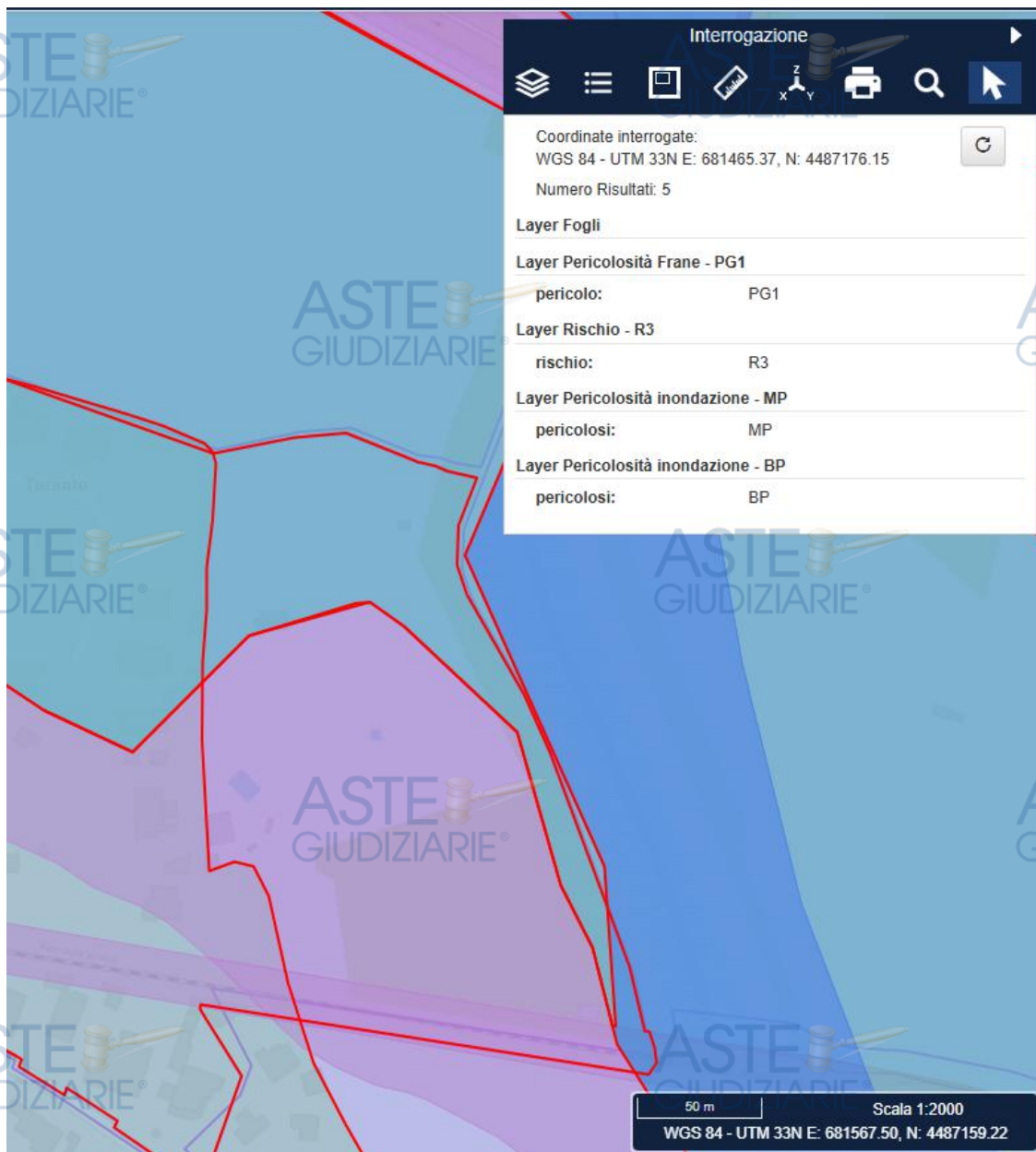
Il terreno consultando il sito <https://webgis.sit-puglia.it/taranto/> risulta nel P.R.G. ZONA D11-C7 ZONA PREESISTENZE EDILIZIE RESIDENZIALI FASCIA COSTIERA NON REGOLAMENTATE:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx



Il terreno inoltre risulta essere soggetto a Componenti morfologiche: cordoni dunari; vincolo idrogeologico; vincolo paesaggistico-immobili e aree di notevole interesse pubblico della costa occidentale jonica ricadente nei comuni di Ginosa, Castellaneta, Palagiano, Massafra e Taranto.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx



Salvo ulteriori aggiornamenti.

1.6 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di sufficiente qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in anticorodal, infissi interni in legno, pavimenti in ceramica, rivestimento con piastrelle in ceramica nei bagni e parte della cucina.

L'intonaco esterno è in più punti fessurato.

L'intradosso del solaio di copertura presenta in molteplici punti manifestazioni di infiltrazioni di acque meteoriche oltre che di condensa, con distacco della pittura.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

L'infiltrazione di acqua a lungo andare potrebbe dare origine all'espulsione del copriferro in c.a. e dell'intonaco sovrastante qualora non si provvedesse all'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura. È necessaria un'opera di manutenzione straordinaria sia all'intradosso che all'estradosso del solaio di copertura.

I camminamenti esterni sono in più punti disconnessi, sollevati e non in piano.

La villa e le sue pertinenze si presentano pertanto in condizioni manutentive sufficienti.

L'appartamento è dotato di impianto idrico allacciato a pozzo artesiano ricadente in altra proprietà come dichiarato dai proprietari e pertanto non ispezionabile, fognario con pozzo Imhof, elettrico e citofonico.

L'appartamento è privo di riscaldamento.

1.7 Stato manutentivo

Complessivamente lo stato manutentivo è in sufficienti condizioni necessitando l'intero fabbricato di opere di manutenzione straordinaria.

1.8 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.

1.9 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “**Norme Tecniche D.P.R. 138 /98**”. Trattandosi di abitazione di categoria A/7 la corte esclusiva non è stata considerata nel calcolo della consistenza complessiva, in quanto di superficie non eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili ai sensi del DPR 138/98. Della presenza di tale corte si è ad ogni modo tenuto conto nella valutazione complessivo dell'immobile.

La tettoia in ampliamento dal progetto approvato dovrà essere demolita così come il ripostiglio abusivo pertanto non si è considerata la superficie commerciale. I costi delle demolizioni sono stati decurtati dal valore finale di stima.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda piano terra	50	1	50
Superficie lorda piano primo(esclusa scala)	43	1	43
Superficie lorda deposito abusivo da abbattere	8	0	0
Totale superficie commerciale circa			93

1.10 Confini

Confinante nell'insieme con via dell'Auriga Calata, con via Cerasiello, con via Calata le Mutate, con altra proprietà, con p.lla 357, p.lla 120, salvo altri o più recenti confini.

1.11 Quesito 9

La sottoscritta, letta attentamente la relazione notarile presente nel fascicolo telematico ed elaborata dal dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Corleone, visionato il titolo edilizio, constata che il fabbricato di cui è porzione l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.12 Titoli edilizi e conformità urbanistica

Il fabbricato della tipologia bifamiliare di cui è porzione la villa è stato realizzato senza titolo edilizio, in seguito ad istanza di condono è stato rilasciato il Permesso di Costruire a sanatoria n.10687/C in data 29/03/2004.

L'unità immobiliare è difforme sia dalla planimetria catastale, sia dal progetto allegato e approvato in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla creazione e demolizione di tramezzature interne oltre a diversa disposizione dei vani interni, per la creazione nell'area adibita a giardino di più muretti, di un ripostiglio in muratura con tettoia in lamiera, di una tettoia al piano terra in parte coperta e in parte scoperta.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXX

Le difformità sono in parte sanabili e in parte no, necessitando pertanto quest'ultime del ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali pari ad €. 300,00 salvo l'onorario del tecnico redattore.

Il costo relativo alle opere sanabili dietro presentazione di una pratica edilizia a sanatoria è di circa €.1.500,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Taranto e salvo l'onorario del tecnico incaricato. Il ripristino dello stato dei luoghi di quanto non sanabile è pari a circa €. 3.000,00 salvo diverso preventivo da parte della ditta esecutrice.

1.13 Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal figlio minore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dalla madre di quest'ultimo, signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come da assegnazione avvenuta con Ordinanza n. cronol. 9094/2021 del 17/09/2021 RG n. 2470/2021 e alle condizioni disciplinate in conformità agli accordi assunti dalle parti nel presente procedimento, come risultanti dall'atto dagli stessi sottoscritto e datato 24 giugno 2021.

1.14 Spese condominiali insolute e approvate

Non vi è un amministratore di condominio essendo una proprietà privata unifamiliare.

1.15 Metodo di stima

L'immobile è sito in località Lido Azzurro.

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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXX

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.

1.16 Valutazione

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

ORIGINE DEL DATO	UBICA- ZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMER- CIALE M ²	COMPARA- BILE PREZZO UNITARIO €/m ²
https://www.immobiliare.it/annunci/109612917/?entryPoint=map annuncio del 13/11/2024	Via Calata la Torretta 11/13	€. 220.000,00	n.2 unità immobiliari indipendenti con accessi carrabili e pedonali, costituite rispettivamente: la prima da un piano seminterrato, piano terra e primo piano , comprensive di garage, deposito. Plurivani , accessori e ampi porticati. La seconda unità è composta da piano seminterrato e piano terra comprensiva di	COMP 1 415,00 €/m ²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

			deposito, ingresso, salone, n.2 vani letto, n.2 bagni più bucataio. Sup. commerciale 531 m ²	
https://www.immobiliare.it/annunci/109352623/?entryPoint=map#foto8 annuncio del 10/11/2024	VIA CATALANICA	€200.000,00	villa formata da edificio principale su due piani e due dependance annesse, giardino con possibilita' di ospitare fino a 3 posti auto e ripostiglio esterno per gli attrezzi. 300 m ²	COMP 2 666,00 €/m ²

Agli immobili oggetto di pubblicità si è applicata una percentuale di sconto in quanto trattasi di valore commerciale e non di prezzo stabilito e pertanto si è considerata la commerciabilità e la tempistica necessari alla stipula dell'atto.

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

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda piano terra	50	1	50
Superficie lorda piano primo(esclusa scala)	43	1	43
Superficie lorda deposito abusivo da abbattere	8	0	0
Totale superficie commerciale circa			93

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

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

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	TARANTO	TARANTO				TARANTO
Frazione / Località	LIDO AZZURRO	LIDO AZZURRO				LIDO AZZURRO
Indirizzo	via Calata LaTorretta	via calata Macchia				VIA CALATA DELL'AURIG
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				periferica
Origine del dato	Ag. Immobiliare	Altro				
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/109612917	https://www.immobiliare.it/annunci/109352623				
* Data (mesi) (n)	0	6				
Descrizione	n.2 unità immobiliari indipendenti con accessi carrabili e pedonali, costituite rispettivamente: la prima da un piano seminterrato, piano terra e primo piano, comprensive di garage, deposito. Plurivani, accessori e ampi porticati. La seconda unità è composta da piano	villa formata da edificio principale su due piani e due dependance annesse, giardino con possibilità di ospitare fino a 3 posti auto e ripostiglio esterno per gli attrezzi.				
Disponibilità	libero	libero				occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1970	1980				1980
Qualità tipologica	Medio	Medio				medio
Stato manutenz. fabbricato	Minimo	Medio				medio
* Stato manutenz. unità imm.	scarso	buono			scarso	sufficiente
* Dotazione impiantistica	Minimo	Medio				Minimo
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				ordinarie
* N° servizi igienici	3	3				2
* Livello piano (n)	2	1				1
* Ascensore	assente	assente				assente

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

Efficienza energetica	D				non rilevabile
Esposizione	medio	medio			medio
Luminosità	medio	medio			medio
Funzionalità	medio	medio			medio
Panoramicità	medio	medio			medio
* Box/posto auto coperto (n)	1	0			1
* Sup.commerciale (mq)	530	300			93
* Prezzo richiesto	€ 220.000,00	€ 200.000,00			
Sconto (eventuale)	1%	5%			
Prezzo scontato	€ 217.800,00	€ 190.000,00			

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 217.800,00	€ 190.000,00				
Data (mesi) (n)	0	6				
Sup. comm. (mqe.)	530	300				93
Dotazione impiantistica (n)	1	2				1
Servizi igienici (n)	3	3				2
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	2	1				1
Stato manutenz. (n)	2	4			2	3
Box/posto auto coperto (n)	1	0				1

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	410,94
----------------------------	--------	--------

Servizi Igienici	Costo (C)	9000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	20

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

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	300
--------------------	---------------------	-----

Data	Riv. annua	1%
------	------------	----

Dotazione impiantistica	Costo (C)	20000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	20

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

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

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0	0,005			
Sup. comm. (mqe.)	410,9	633,3			
Dotazione impiantistica (n)	4000	4000			
Servizi igienici (n)	1800	1800			
Livello Piano (n)	1094,472362	950			
Stato manutenz. (n)	300	300			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,03			
Sup. comm. (mqe.)	-179582,2642	-85065,28302			
Dotazione impiantistica (n)	0	-4000			
Servizi igienici (n)	-1800	-1800			
Livello Piano (n)	1094,472362	0			
Stato manutenz. (n)	27900	-27900			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			
Prezzi aggiustati finali	€ 65.412,21	€ 71.234,75	0	0	0

Peso dei comparabili	20%	80%	0%	0%	
-----------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--

Massimo	71234,75
Minimo	65412,21

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 70.070,24
--------------------------------	--------------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	750
--	------------

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di circa: € 70.000,00

1.17 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 2% per assenza di garanzia per vizi: € 1.400,00
[2%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, demolizioni € 4.800,00
per ripristino stato dei luoghi come assentiti:

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedi- 0,00
mento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali inso-
lute*(art. 568 co. 2 c.p.c.);

TOTALE 6.200,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxxx

1.18 Prezzo a base d'asta

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

$P_{b.a. \text{ lotto}} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 70.000,00 - 6.200,00 = € 63.800,00$ che si arrotonda a

€ 64.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =

€ 64.000,00

Lotto unico: L'immobile risulta occupato dal figlio minore xxxxxxxx e dalla madre di quest'ultimo, signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

1.19 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizioni	n°part./gen.
L'unità immobiliare oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risultava: per la piena proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pervenuto a mezzo atto di compravendita del 15/07/2016, rep. 4932/4019, notaio Monti Maurizio, trascritto ai nn. 15501/11625 il 19/07/2016. Il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta celibe.						
1.20 Trascrizioni Lotto Unico						
N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore			

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

2937/2227	01/02/2024	Pignoramento immobiliare, pubblico uff. Giud. Unep D'Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto, rep.131 del 15/01/2024. Debito di €88.842,10 oltre interessi fino a saldo spese.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede di Milano
15501/11625	19/07/2016	Compravendita del 15/07/2016, rep. 4932/4019, notaio Monti Maurizio	xxxxxx per la proprietà di 1/1, c.f.: xxxxxxxxx
12411/9136	20/06/2016	Atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 11/04/2012, n.rep. 256/2012, TRIBUNALE DI TARANTO	xxxxxxx per la proprietà di 1/2
12390/8476	23/04/2008	Compravendita del 21/04/2008, rep. 33586/15189, notaio Mobilio Prospero sede di Ginosa	A xxxx per la proprietà di ½ e xxx per la proprietà di 1/2
25034/16890	19/10/2004	Compravendita del 13/10/2004, rep. 29055/12074, notaio Mobilio Prospero sede di Ginosa	xxxx, la quota dell'intero per la piena proprietà in regime di separazione dei beni
33151/21721	09/11/2009	Successione in morte di nato il 07/03/1925 a Laterza deceduto il 03/05/1997, registrata il 14/11/1997 al n.	xxx per la proprietà di ½ e xxxxx per la proprietà di 1/2

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxx

		rep. 45/1093/97 ufficio del Registro	
16784/12419	08/10/1999	Accettazione tacita d'eredità in morte di nascente da atto Notaio Mobilio Prospero sede Ginosa del 24/06/1999	Eredi sigg. xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

1.21 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
15502/2062	19/07/2016	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 15/07/2016 a rogito del Notaio Monti Maurizio, rep. n.4933/4020 per un montante ipotecario di € 172.000,00 ed un capitale di € 86.000,00 per la durata di 30 anni.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MILAN BRANCH sede Milano

1.22 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Stato di famiglia	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì

TARANTO (TA), 13/11/2024

L'Esperto stimatore Ing. Natascia Zacchei

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°19/2024 controxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promossa da xxxxx



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE - LIVELLO AVANZATO

Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

1. Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Stato civile, certificato di residenza;
4. Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;
5. Titolo edilizio, progetto
6. Atto di provenienza;
7. Ist. N. 3 dep 30/06/2021 e Ordinanza n. cronol. 9094/2021 del 17/09/2021 RG n. 2470/2021;
8. Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;
9. Schema riassuntivo descrittivo del lotto;
10. Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;
11. Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
12. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

