



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 201/2025 PROMOSSO DA



**OMISSIS
CONTRO
OMISSIS**



L'Esperta Stimatrice
dott. ing. Natascia Zacchei



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 CONTRO **OMISSIS**
PROMOSSA DA OMISSIS



Sommario

0.1	QUESITI.....	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	6
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
0.4	OPERAZIONI PERITALI	7
0.5	SOPRALLUOGHI.....	8
0.6	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.....	8
1.	LOTTO UNICO	10
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	11
1.2	VINCOLI E SERVITÙ	16
1.3	MATERIALI E IMPIANTI.....	17
1.4	STATO MANUTENTIVO.....	17
1.5	SPESE CONDOMINIALI	17
1.6	CONCLUSIONI.....	17
1.7	CONSISTENZA	17
1.8	CONFINI	18
1.9	TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ URBANISTICA E SANABILITÀ	18
1.10	METODO DI STIMA.....	18
1.11	VALUTAZIONE.....	20
1.12	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	24
1.13	PREZZO A BASE D'ASTA.....	24
1.14	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	25
1.15	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	25
1.16	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	26
	INDICE ALLEGATI.....	27

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

INTRODUZIONE



0.1 Quesiti

Nomina 30/07/2025 comunicata a mezzo pec il 30/07/2025

Accettazione incarico C.T.U.: 31/07/2025

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):20/04/2026

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, 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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 **OMISSIS**

PROMOSSA DA OMISSIS



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 eseguita 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 alleghi 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,

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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;

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 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. 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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
COMUNE DI TARANTO (TA)		
201/2025	-	<p>Piena proprietà di immobile ad uso ufficio in Comune di Taranto, alla Via Regina Elena n. 46 (erroneamente riportato sul pignoramento e sulla relazione notarile alla via Borgata Alice n.74), al piano terra, composto da 5 vani catastali, riportato presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 319, particella 4558, subalterno 14, ZC 1, Via Regina Elena n.46, Piano T, cat. A/10, cl. 5, vani 5, R.C. € 1.536,46.</p> <p>L'immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori 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 specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata. .</p>

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl	Cons	Rend.
<i>Comune di TARANTO (TA)</i>							
-	319	4558	14	A/10	1	5 VANI	€ 1.536,46
In ditta:							
❖ Omissis, nata a Taranto (Ta) il Omissis, in piena proprietà bene personale							

0.3 Note sulla situazione catastale

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale per la presenza di attacchi e scarichi idrici della cucina e un ribassamento di soffitto in un vano, i cui costi di ripristino sono stati decurtati dal valore finale di stima.

Segue la **identificazione catastale:**

Catasto urbano - Dati originali							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend.
<i>Comune di TARANTO (TA)</i>							
319	4558	14	A/10	1	5 VANI	Totale: 119 m²	€ 1.536,46

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi Omissis, nata a Taranto (Ta) il Omissis, e Omissis, nato a Taranto (Ta) il Omissis, hanno contratto matrimonio in data Omissis, non vi sono annotazioni.

0.4 Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

- accesso online all'agenzia delle Entrate, portale Sister, alla sezione catasto per reperire gli atti catastali (planimetria catastale storiche sub 2 e sub 3 e visura storica) e visura ipocatastale con acquisizione dell'atto di divisione rep 11149/6341, del 28/01/2025 a rogito del notaio Gasbarri ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 **OMISSIS**

PROMOSSA DA OMISSIS

Francesco;

- comunicazione alle parti di sopralluogo;
- accesso all'Ufficio anagrafe del Comune di Taranto (Ta) e Martina Franca (Ta) per l'acquisizione del certificato di residenza e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ispezioni ipotecarie;
- rilevamenti metrici e fotografici;
- Acquisizione atti compravendita per M.C.A.;
acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.5 Sopralluoghi

Dopo aver contattato il custode Giudiziario avv. Carmela D'Aprile, concordavamo la data del sopralluogo al 30/09/2025 ore 09:30 e veniva comunicato al debitore a mezzo lettera raccomandata. Successivamente era richiesto a mezzo pec in data 20/09/2025 un rinvio a causa delle condizioni di salute della debitrice che la portavano fuori sede. Di comune accordo con il custode Giudiziario, si concedeva il rinvio per l'accesso ai luoghi alla data del 22/10/2025 alle ore 17:30.

In data 22/10/2025 si effettuava regolarmente l'accesso ai luoghi.

0.6 Individuazione del lotto

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 **OMISSIS**

PROMOSSA DA OMISSIS

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>						
Comune di TARANTO (TA)								
E.I. 201/2025	Unico	<p>Piena proprietà di immobile ad uso ufficio in Comune di Taranto, alla Via Regina Elena n. 46 (erroneamente riportato sul pignoramento e sulla relazione notarile alla via Borgata Alice n.74), al piano terra, composto da 5 vani catastali, riportato presso l' Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 319, particella 4558, subalterno 14, ZC 1, Via Regina Elena n.46, Piano T, cat. A/10, cl. 5, vani 5, R.C. € 1.536,46.</p> <p>Confinante Via Regina Elena, con androne comune, con cortile comune e con distacchi su più lati.</p> <p>L'immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori 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 specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata. .</p>						
Catasto urbano – Lotto unico								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
Lotto Unico	Comune di TARANTO (TA)							
	319	4558	14	A/10	1	5 VANI	Totale: 119 m²	€ 1.536,46
In ditta:								
❖ Omissis nata a TARANTO (TA) il Omissis, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni								

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica: “Piena proprietà di immobile ad uso ufficio in Comune di Taranto, alla Via Regina Elena n. 46 (erroneamente riportato sul pignoramento e sulla relazione notarile alla via Borgata Alice n.74), al piano terra, composto da 5 vani catastali, riportato presso l’Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 319, particella 4558, subalterno 14, ZC 1, Via Regina Elena n.46, Piano T, cat. A/10, cl. 5, vani 5, R.C. € 1.536,46.

Confinante con Via Regina Elena, con androne comune, con cortile comune e con distacchi su più lati.

L’immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori 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 specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.”

Il fabbricato di cui è porzione l’immobile è di vecchia costruzione antecedente il 1942 e non è dotato di agibilità.

La sopraelevazione del quarto piano dello stabile è stata approvata dall’Amministrazione Municipale con prot. 53 in data 27 maggio 1937 e con progetto per la sopraelevazione del terzo e quarto piano approvato in data 31/08/1937.

Nel 2003 l’immobile subisce catastalmente un cambio di destinazione d’uso da abitazione ad ufficio.

L’immobile non è conforme alla planimetria catastale per la presenza di attacchi e scarichi idrici della cucina e un ribassamento di soffitto in un vano, i cui costi di ripristino sono stati decurtati dal valore finale di stima.

Le difformità urbanistiche riscontrate rispetto a quanto approvato sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e con una spesa di circa € 5.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune di Taranto e salvo l’onorario del tecnico redattore.

Ai fini della stima e per quanto acquisito allo stato odierno, la scrivente ha ritenuto opportuno decurtare tali costi dal valore finale di stima.

L’immobile risulta libero.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

L'amministratore di condominio, dietro mia pec del 29/09/2025, alla data del 22/10/2025 rispondeva a mezzo pec:

- 1) **Importo annuo spese ordinarie unità immobiliare € 168,00 suddiviso in 12 rate mensili di € 14,00;**
- 2) **Non sono stati deliberati lavori straordinari stabile;**
- 3) **Risultano scadute e non saldate le quote condominiali e consumi acqua relativi al periodo gennaio-ottobre 2025 per un totale complessivo di € 286,72 a cui deve aggiungersi la quota parte di eccedenza contatore generale idrico Aqp in corso di contabilizzazione.;**
- 4) **Non sono pendenti giudizi ove il Condominio è parte processuale.**

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO

È PARI A =

intero lotto €. 68.000,00

1.1 Caratteristiche zona

La zona è centrale rispetto all'abitato di Taranto (TA). 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.

Il fabbricato è della tipologia edilizia è in linea, condominiale, composta da terra e quattro piani superiori.

La struttura è del tipo in muratura portante.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti urbane di acqua e fogna.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS



L'immobile, posto al piano terra versa in sufficienti condizioni di stato manutentivo.

L'immobile si compone di ingresso, quattro vani, cucina e bagno.

Quanto appena descritto si evince meglio dalla documentazione fotografica e dalla planimetria di rilievo riportati di seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 13

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





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

14
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



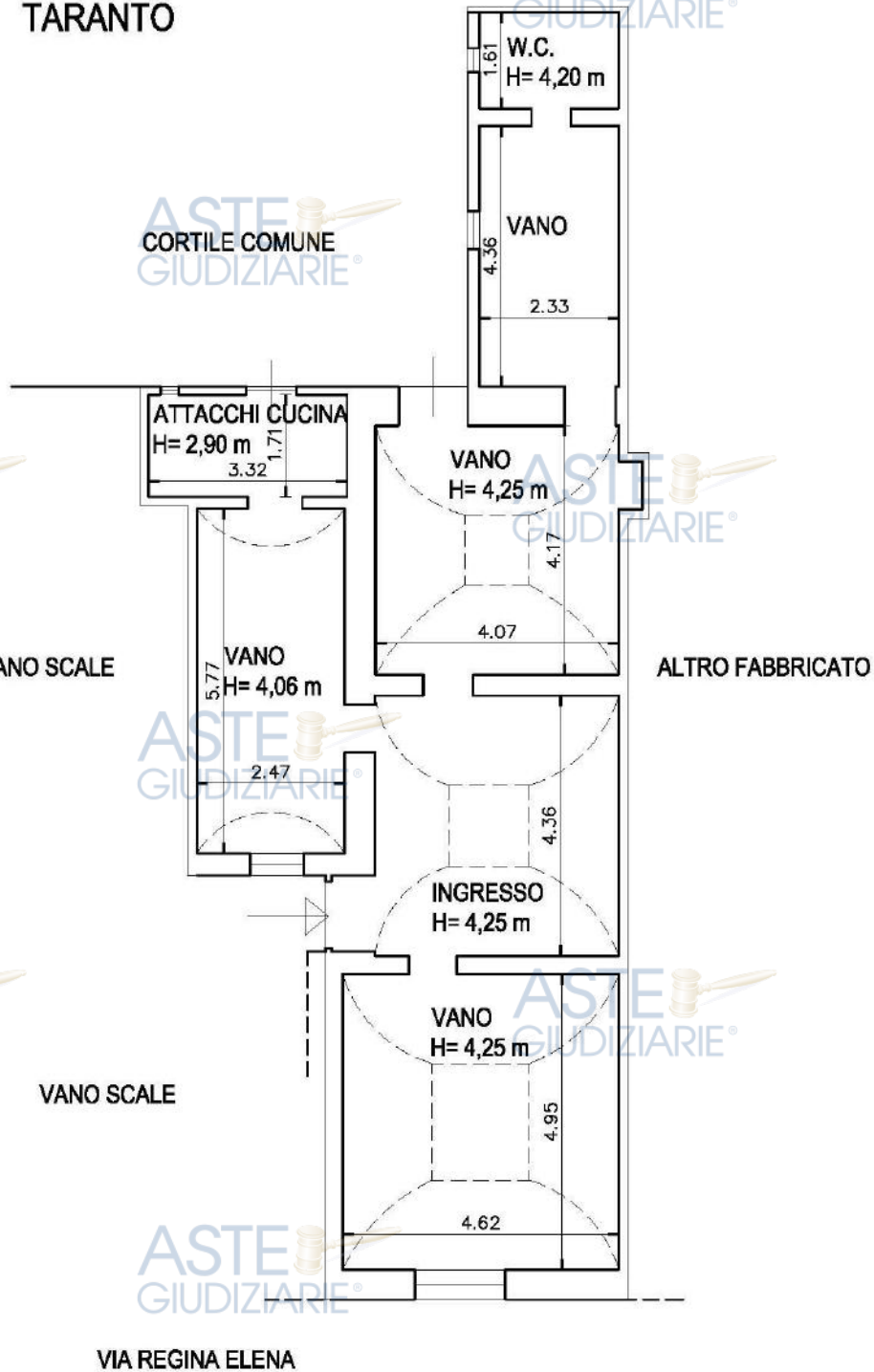


ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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





1.2 Vincoli e servitù

Enti comuni condominiali.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

1.3 Materiali e impianti

L'immobile allo stato attuale non ha un impianto di riscaldamento a regime, dovrà pertanto essere oggetto di manutenzione straordinaria.

L'impianto elettrico è datato.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni e interni in legno.

1.4 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo risulta in generale in sufficienti condizioni, essendo l'immobile disabitato da qualche tempo.

Sono pertanto necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.5 Spese condominiali

Alla data del 22/10/2025 l'amministratore di condominio mi rispondeva a mezzo pec che:

- 5) Importo annuo spese ordinarie unità immobiliare € 168,00 suddiviso in 12 rate mensili di € 14,00;
- 6) Non sono stati deliberati lavori straordinari stabile;
- 7) Risultano scadute e non saldate le quote condominiali e consumi acqua relativi al periodo gennaio-ottobre 2025 per un totale complessivo di € 286,72 a cui deve aggiungersi la quota parte di eccedenza contatore generale idrico Aqp in corso di contabilizzazione;
- 8) Non sono pendenti giudizi ove il Condominio è parte processuale.

1.6 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, il contesto urbanistico, il sufficiente stato manutentivo, si considera un grado di commerciabilità sufficiente.

1.7 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.	superficie equivalente
<i>Superficie lorda</i>	<i>119</i>	<i>1</i>	<i>119</i>
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			<i>119</i>

Superficie utile interna circa 96 m²

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

1.8 Confini

Confinante Via Regina Elena, con androne comune, con cortile comune e con distacchi su più lati.

1.9 Titoli edilizi, conformità urbanistica e sanabilità

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è di vecchia costruzione antecedente il 1942 e non è dotato di agibilità.

La sopraelevazione del quarto piano dello stabile è stata approvata dall'Amministrazione Municipale con prot. 53 in data 27 maggio 1937 e con progetto per la sopraelevazione del terzo e quarto piano approvato in data 31/08/1937.

L'immobile presenta rispetto al progetto approvato del 1937 l'ampliamento dovuto alla realizzazione di un piccolo vano ad uso cucina e una maggiore altezza del bagno prospiciente il cortile interno e cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio.

Da una ricerca esperita presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto, il vano cucina e il bagno nella loro sagoma e consistenza attuale risultavano già presenti nel primo accatastamento del 17/03/1945.

Nel 2003 l'immobile subisce catastalmente un cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio.

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale per la presenza di attacchi e scarichi idrici della cucina e un ribassamento di soffitto in un vano, i cui costi di ripristino sono stati decurtati dal valore finale di stima.

I costi per la sanatoria urbanistica dovuto alle difformità rilevate sono pari a circa € 5.000,00, salvo l'onorario del tecnico redattore e salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune.

Ai fini della stima e per quanto acquisito allo stato odierno, la scrivente ha ritenuto opportuno decurtare tali costi dal valore finale di stima.

1.10 Metodo di stima

L'immobile è sito in TARANTO (TA), secondo l'O.M.I. si sono riscontrati i valori medi:

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 **OMISSIS**

PROMOSSA DA OMISSIS



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Centrale/PERIPLO%20VIA%20GIOVINAZZI,%20PITA.GORA,%20MIGNOCOLA,%20PUPINO,%20PITA.GORA,%20SAURO,%20PA.CORET,%20PIAZZA

Codice zona: B5

Microzona: 0

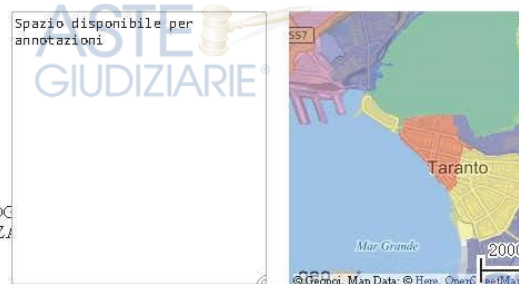
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	800	1200	L	3,6	5,2	L

Stampa

Legenda



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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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.

1.11 Valutazione

La sottoscritta ha acquisito pubblicità immobiliari al fine di acquisire dati sui valori commerciali decurtando le pubblicità di percentuali dovute alla presenza di agenzie immobiliari, ottenendo i seguenti comparabili per immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE M ²	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/m ²
Pubblicità immobiliare: https://www.idealista.it/immobile/32915376/ sei mesi fa	Corso Umberto I, n.158	€. 53.000,00	Ufficio al piano terra 65 mq commerciali, buono stato di manutenzione	COMP 1 815,00€/m ²
Pubblicità immobiliare: https://www.idealista.it/immobile/31223247/ del 04/11/2025	via Duca Degli Abruzzi 61	€.69.000,00	Ufficio al piano terra , 90 mq commerciali	COMP 2 767,00€/m ²
Pubblicità immobiliare: https://www.idealista.it/immobile/30907413/ un anno fa	via Duca Degli Abruzzi 60	€.60.000,00	Ufficio al piano terra , 70 mq commerciali	COMP 3 857,00€/m ²

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
<i>Superficie lorda</i>	<i>119</i>	<i>1</i>	<i>119</i>
Totale superficie commerciale circa			119

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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 / Località					
Indirizzo Corso Umberto I, n. 158	via Duca Degli Abruzzi 61	via Duca Degli Abruzzi 60			via Regina Elena 46
Latitudine					
Longitudine					
Zona Centrale	Centrale	Centrale			centrale
Origine del dato Sito internet	Sito internet	Documentazione			
Fonte https://www.idealista.it/immobile/32915376/	https://www.idealista.it/immobile/31223247/	https://www.idealista.it/immobile/30907413/			
* Data (mesi) (n) 6	1	3			
Descrizione Ufficio al piano terra	Ufficio al piano terra	Ufficio al piano terra			
Disponibilità libero	libero	libero			libero
Anno di costr./ristruttur. 1945	2024	1945			2003
Qualità tipologica Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato Medio	Medio	Medio			medio
* Stato manutenz. unità imm. buono	buono	buono			sufficiente
* Dotazione impiantistica Medio	Medio	Medio			Minimo
Livello finiture ordinarie	ordinarie	ordinarie			economiche
* N° servizi igienici 1	1	1			1
* Livello piano (n) 0	0	0			0
* Ascensore assente	assente	assente			assente
Efficienza energetica					non rilevabile
Esposizione medio	medio	medio			medio
Luminosità medio	medio	medio			medio
Funzionalità medio	medio	medio			medio
Panoramicità medio	medio	medio			medio
* Box/posto auto coperto (n) 0	0	0			0
* Sup.commerciale (mq) 65	90	70			119
* Prezzo richiesto € 53 000,00	€ 69 000,00	€ 60 000,00			
Sconto (eventuale) 2%	2%	8%			
Prezzo scontato € 51 940,00	€ 67 620,00	€ 55 200,00			

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 51 940,00	€ 67 620,00	€ 55 200,00			
Data (mesi) (n)	6	1	3			
Sup. comm. (mqe.)	65	90	/0			119
Dotazione impiantistica (n)	2	2	2			1
Servizi igienici (n)	1	1	1			1
Ascensore (0-1)	0	0	0			0
Livello Piano (n)	0	0	0			0
Stato manutenz. (n)	4	4	4			3
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	751,33
----------------------------	--------	--------

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

Servizi igienici	Costo (C)	9000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	22

Dotazione impiantistica	Costo (C)	20000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	22

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

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

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	100
--------------------	---------------------	-----

Box / Posto auto	Valore	30000
------------------	--------	-------

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,005	0,000833333	0,0025		
Sup. comm. (mqe.)	799,1	751,3	788,6		
Dotazione impiantistica (n)	2400	2400	2400		
Servizi igienici (n)	1080	1080	1080		
Livello Piano (n)	519,4	676,2	552		
Stato manutenz. (n)	100	100	100		
Box/posto auto coperto (n)	30000	30000	30000		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,03	0,00	0,01		
Sup. comm. (mqe.)	40572	21788,66667	36815,33333		
Dotazione impiantistica (n)	-2400	-2400	-2400		
Servizi igienici (n)	0	0	0		
Livello Piano (n)	0	0	0		
Stato manutenz. (n)	-11900	-11900	-11900		
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0		

Prezzi aggiustati finali	€ 78 212,03	€ 75 108,67	€ 77 715,34	0	0
--------------------------	-------------	-------------	-------------	---	---

Peso dei comparabili	33%	33%	34%	0%	
----------------------	------------	------------	------------	-----------	--

Massimo	78212,03
Minimo	75108,67

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 77 019,05
--------------------------------	--------------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	650
--	------------

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 77.000,00

1.12 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 3.850,00
[5%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico salvo quanto meglio € 5.000,00
espresso nel paragrafo delle difformità:

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
Spese condominiali da aggiornarsi. Sino al 22/10/2025 circa € 289,00

TOTALE 9.139,00

1.13 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. lotto} = € (valore di mercato) – € (somma di tutte le correzioni) = € 77.000,00-9.139,00=
€ 67.861,00 pari a circa

€ 68.000,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO è pari a =
intero lotto € 68.000,00

Lotto unico: L'immobile risulta libero.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 04/07/2025						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizioni</i>	<i>n. part. / gen.</i>

L'immobile oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risulta:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà della sig.ra OMISSIS, per atto notarile pubblico "ATTO DI DIVISIONE OGGETTIVAMENTE PARZIALE "a rogito del Dott. Gasbarri Francesco, Notaio in Roma del 28/01/2025 rep. 11149/6341.

Esistono trascrizioni di accettazione tacita d'eredità relativamente all'eredità dei De Cuius avente ad oggetto altro immobile dell'asse ereditario.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi Omissis, nata a Taranto (Ta) il Omissis, e Omissis, nato a Taranto (Ta) il Omissis, hanno contratto matrimonio in data Omissis, non vi sono annotazioni.

Vi è continuità delle trascrizioni.

1.15 Trascrizioni Lotto Unico

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17274/12938	04/07/2025	Pignoramento immobiliare del 09/06/2025 rep. n. 2639 emesso da Unep Corte d'Appello Lecce sez. dist. Taranto.	Omissis
2345/1784	30/01/2025	Trascrizione di Atto di Divisione a rogito del Dott. Gasbarri Francesco, Notaio in Roma del 28/01/2025 rep. 11149/6341	OMISSIS per i diritti 1/1 della piena proprietà

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

30553/22793	22/11/2021	Certificato di denuncia di successione, Ufficio del Registro di Taranto del 19/11/2021, rep. 485711/88888/21 contro l'eredità di Omissis nato a Taranto il 13/02/1945, deceduto il 05/11/2020	OMISSIS per la quota di 2/12 del diritto di proprietà
15281/11299	30/05/2022	Accettazione tacita d'eredità, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tacente Nicola di Taranto del 26/05/2022, rep. 5654/4389	omissis
34242/23222	23/11/2010	Certificato di denuncia di successione, Ufficio del Registro di Taranto del 26/05/1998, rep. 78/1110/98 contro l'eredità di Omissis nato a Taranto il 21/01/1905, deceduto il 27/11/1997, devolutasi in virtù di testamento olografo pubblicato dal Notaio Bonfrate Girolamo il 15/05/1998 a seguito di rinuncia all'eredità del coniuge del de cuius Omissis nata a Taranto il 12/01/1915 in Favore di Omissis nato a Taranto il 13/02/1945 per la quota 1/1 del diritto di proprietà delle seguenti unità fg 319, p.la 2576 subb.2-3	Omissis nato a Taranto il 13/02/1945
15280/11298	30/05/2022	Accettazione tacita d'eredità, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tacente Nicola di Taranto del 26/05/2022, rep. 5654/4389	Omissis nato a Taranto il 13/02/1945

1.16 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	Sì	Sì	Sì

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

Taranto 18/12/2025



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17

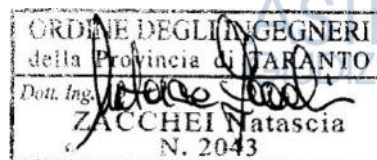
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nataschia Zacchei

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO



Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 201/2025 OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS