

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. DOTT.ssa FRANCESCA ZANNA

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO n. 241/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA
DOVALUE S.P.A.
CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Natascia Zacchei



0. INTRODUZIONE	4
0.1 QUESITI	4
0.2 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVALA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
0.3 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.4 OPERAZIONI PERITALI.....	9
0.5 SOPRALLUOGHI.....	9
0.6 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.....	10
1. LOTTO UNICO	11
1.1 CARATTERISTICHE ZONA.....	13
1.2 FABBRICATI, MATERIALI E IMPIANTI	17
1.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
1.4 RILIEVO GRAFICO.....	26
1.5 SPESE CONDOMINIALI.....	27
1.6 SERVITÙ.....	27
1.7 STATO MANUTENTIVO.....	27
1.8 CONCLUSIONI.....	27
1.9 INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	27
1.10 CONSISTENZA	28
1.11 CONFINI	29
1.12 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ	29
1.13 STATO DI OCCUPAZIONE.....	30
1.14 METODO DI STIMA.....	30
1.15 VALUTAZIONE	31
1.16 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	36
1.17 PREZZO A BASE D'ASTA	36
1.18 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	37
	2

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°241/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXX promossa da DO-
VALUE S.P.A.



1.19	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	38
1.20	VINCOLI E ONERI DEL LOTTO UNICO:.....	39
1.21	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	39
INDICE ALLEGATI.....		39



0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Nomina esperto stimatore: 28/04/2025

Comunicazione nomina a mezzo pec da parte della cancelleria del G.E.: 29/04/2025

Accettazione incarico C.T.U.: 29/04/2025

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 01/12/2025

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 obbligazioni 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

4

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°241/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da DO-VALUE S.P.A.



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 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, 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'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 dall'atto di pignoramento

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene								
Comune di Statte (TA)										
241/2024	-	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX dell'unità immobiliare sita nel Comune di Statte (TA), alla via A. Banchieri n.34, censita in catasto al Fg. 26, particella 58, sub 6, piano T, cat. A/7, cl. 2. Vani 9, rendita catastale € 836,66. Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti 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.								
Catasto urbano										
LOTTO	SEZ. URB.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
Comune di STATTE(TA)										
-	Fabbricati	26	58	6	-	A/7	2	9 vani	Totale: 201 m² Totale: escluse aree scoperte 192 m²	€ 836,66
In ditta: 1/1 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]										

0.3 Note sulla situazione catastale

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale per le seguenti motivazioni:

- La villa presenta: una diversa distribuzione degli spazi interni e la finestra del cucinino risulta murata dall'interno.

L'elaborato del tipo mappale non riporta la delimitazione del muro di confine (delimitazione con altra proprietà), in quanto il terreno riportato al fg. 26, p.lla 58, Ente Urbano sul quale insistono due unità immobiliari di distinta proprietà, non risulta frazionato.

Sulla planimetria catastale invece viene riportata la porzione di terreno di pertinenza.

Il giardino di pertinenza risulta delimitato e recintato in loco.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono di circa € 200,00.

Tali costi sono stati considerati ai fini della stima, salvo l'onorario del tecnico redattore, salvo l'offerta da parte della Ditta esecutrice i lavori, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte di tutti gli Enti preposti.

0.4 Operazioni peritali

Previe raccomandate inviate al debitore dal custode giudiziario, Dott.ssa Valentina Valenti, oltre a comunicazioni a mezzo pec alle parti, ove il suddetto custode fissava la prima data di sopralluogo per il 26 maggio p.v. ore 09:30, la scrivente si recava congiuntamente con la Dott.ssa Valenti presso l'immobile oggetto di pignoramento. In tale data non trovandovi alcuno non potevamo accedere ai luoghi.

Successivamente il custode giudiziario riuscendo a mettersi in contatto con il debitore, fissava la data di sopralluogo per il 20/06/2025 alle ore 17:00 che si eseguiva regolarmente con rilievo metrico e fotografico.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di Statte (TA), l'Ufficio anagrafe del Comune di Statte (TA), i documenti depositati nel fascicolo telematico del Tribunale di Taranto, ha effettuato ispezioni ipotecarie, il tutto al fine di acquisire le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.5 Sopralluoghi

Come innanzi descritto in data 20/06/2025 alle ore 17:00 mi presentavo presso gli immobili oggetto di pignoramento congiuntamente con il custode giudiziario.

La sottoscritta effettuava con regolarità e senza opposizioni il sopralluogo.

0.6 Individuazione del lotto

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

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
		Comune di Statte (TA)
E.I. 241/2024	UNICO	“Diritto di piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Statte (Ta) alla Via Banchieri n.34 e precisamente: Villino posto al piano terra, composto da nove vani catastali, ivi compreso il circostante cortile pertinenziale completamente delimitato e recintato in loco, della superficie di circa trecentotrenta metri quadrati, il tutto confinante con Via Banchieri, con Via Bonelli e con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini. Quanto descritto risulta riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Statte (TA), in Ditta esattamente intestata, al Foglio 26 (ex Foglio 118 del Comune di Taranto), Particella 58 Sub 6 (ex Subb. 4 e 5), Via A. Banchieri n.34, piano T, Categoria A/7, Classe 2, vani 9, Superficie Catastale Totale 201 Mq, Superficie catastale Totale escluse area scoperte 192 Mq., R.C. Euro 836,66. In conclusione, l'immobile sopra descritto viene pignorato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze, quote comuni e condominiali, accessori e frutti, 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.”

Catasto urbano -dati aggiornati										
LOTTO	SEZ. URB.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
Comune di STATTE (TA)										
UNICO	Fab- bricati	26	58	6	-	A/7	2	9 vani	Totale: 201 m ² Totale: escluse aree scoperte 192 m ²	€ 836,66
In ditta: 1/1 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]										

1. Lotto UNICO

Descrizione sintetica:

“Diritto di piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Statte (Ta) alla Via Banchieri n.34 e precisamente:

Villino posto al piano terra, composto da nove vani catastali, ivi compreso il circostante cortile pertinenziale completamente delimitato e recintato in loco, della superficie di circa trecentotrenta metri quadrati, il tutto confinante con Via Banchieri, con Via Bonelli e con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.

Quanto descritto risulta riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Statte (TA), in ditta esattamente intestata, al Foglio 26 (ex Foglio 118 del Comune di Taranto), Particella 58 Sub 6 (ex Subb. 4 e 5), Via A. Banchieri n.34, piano T, Categoria A/7, Classe 2, vani 9, Superficie Catastale Totale 201 Mq, Superficie catastale Totale escluse area scoperte 192 Mq., R.C. Euro 836,66.

In conclusione, l'immobile sopra descritto viene pignorato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni,

dipendenze, pertinenze, quote comuni e condominiali, accessori e frutti, 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.”

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale e dall’elaborato del tipo mappale registrati presso l’Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Statte (TA) per quanto già specificato in perizia.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio ma successivamente sono stati rilasciati da parte del Comune di Statte (TA) i seguenti titoli:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 290/98 del 24/07/1998, pratica 487 Legge 47/85;
- D.I.A. prot. n. 7514 del 22/06/1999
- P.D.C. n.24 del 25/11/2015;
- C.I.L.A. prot. 9541 del 16/06/2017

L’immobile è difforme dal progetto approvato con il titolo edilizio sopra menzionato per la realizzazione di una muratura dalla parte interna della finestra e per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L’immobile ricade in area destinata dal P.U.G. del Comune in area di *contesti urbani consolidati* e in area soggetta a *pericolosità alluvioni*, nel P.T.T.R. rientra negli *ambiti paesaggistici dell’Arco Jonico Tarantino*.

Concludendo, sulla scorta di quanto relazionato ai fini di una regolarità urbanistica e catastale globale, è necessario presentare presso gli Enti competenti una pratica edilizia a sanatoria e un aggiornamento degli atti catastali.

Ai fini della legittimità del bene dovrà essere presentata una pratica a sanatoria presso il Comune di Statte (TA) con un esborso di circa € 1.200,00.

I costi per l’aggiornamento degli atti catastali sono di circa € 200,00.

Tali costi sono stati considerati ai fini della stima, decurtati dal valore commerciale, salvo l'onorario del tecnico redattore, salvo l'offerta da parte della Ditta esecutrice i lavori, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte di tutti gli Enti preposti.

Si determina pertanto un:

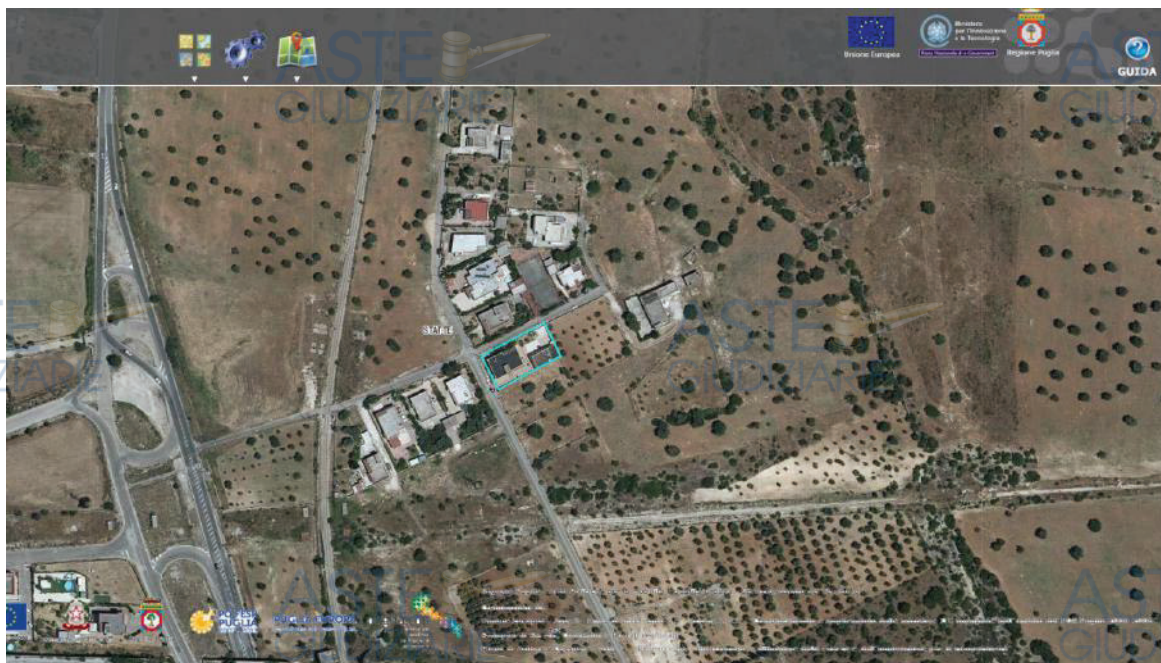
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =€ 129.000,00

Non vi sono cessioni di cubatura.

L'abitazione risulta occupato dal debitore e con il figlio minore.

1.1 Caratteristiche zona

Il fabbricato e il giardino di pertinenza ricadono nel territorio di Statte (TA) così come illustrato nelle tavole del P.T.T.R. che segue:



Nel P.T.T.R rientra negli ambiti paesaggistici dell'Arco Jonico Tarantino:



Nel P.U.G. del Comune ricade in area di contesti urbani consolidati:



Previsioni per i contesti territoriali

Contesti territoriali esistenti

	Contesti urbani da tutelare di tipo ① ② ③
	Contesti urbani consolidati e da consolidare, mantenere, qualificare e completare
	Contesti urbani in formazione in modalità diffuse
	Contesti urbani consolidati per servizi pubblici a standard di quartiere
	Contesti urbani consolidati per servizi pubblici a standard urbano
	Contesti urbani consolidati per attività

e ricade in area soggetta a pericolosità alluvioni come da tavola delle invarianti strutturali Q1 1.1. del P.U.G.:



Legenda:



Struttura idrogeologica

Linee di ruscellamento concentrato

Linee di displuvio

Emergenze idrografiche secondarie

Emergenze idrografiche secondarie - area di pertinenza

Emergenze idrografiche secondarie - area annessa

Bene Paesaggistico - Acqua Pubblica - 150m - (art. 142 c D. Lgs. 42/2004)

Vincolo idrogeologico

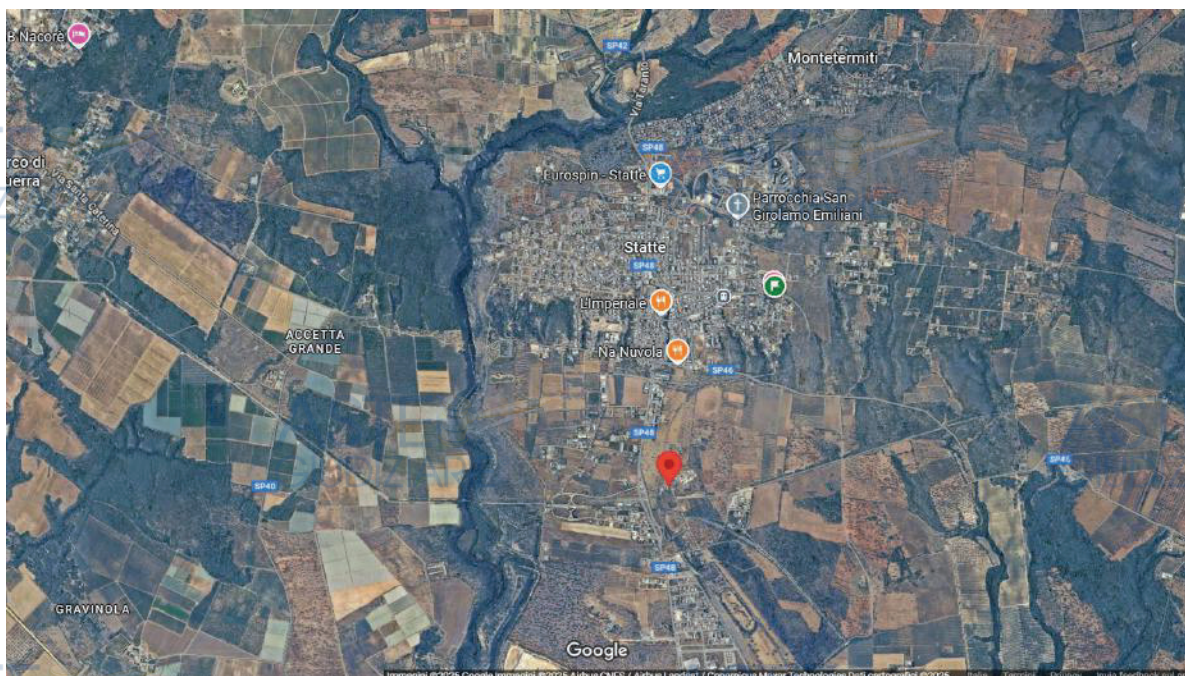
Pericolosità alle Inondazioni (di tipo "alta")

Pericolosità alle Inondazioni (di tipo "bassa")

Rischio (di tipo "elevato")

Rischio (di tipo "moderato")

Il lotto è periferico rispetto all'abitato di Statte ma ben collegato al centro abitato essendo buona la viabilità:



I.2 Fabbricati, materiali e impianti

L'accesso al fabbricato avviene da via Banchieri n. 34 in Statte.

Il lotto risulta recintato in loco con accessi pedonale e carrabile terreno.

Il fabbricato interessato presenta una struttura portante del tipo intelaiata con pilastri in calcestruzzo armato e solaio in latero cemento.

Il suolo risulta in parte pavimentato e in parte organizzato a verde.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e in parte rivestite in pietra.

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre gli infissi interni sono in legno.

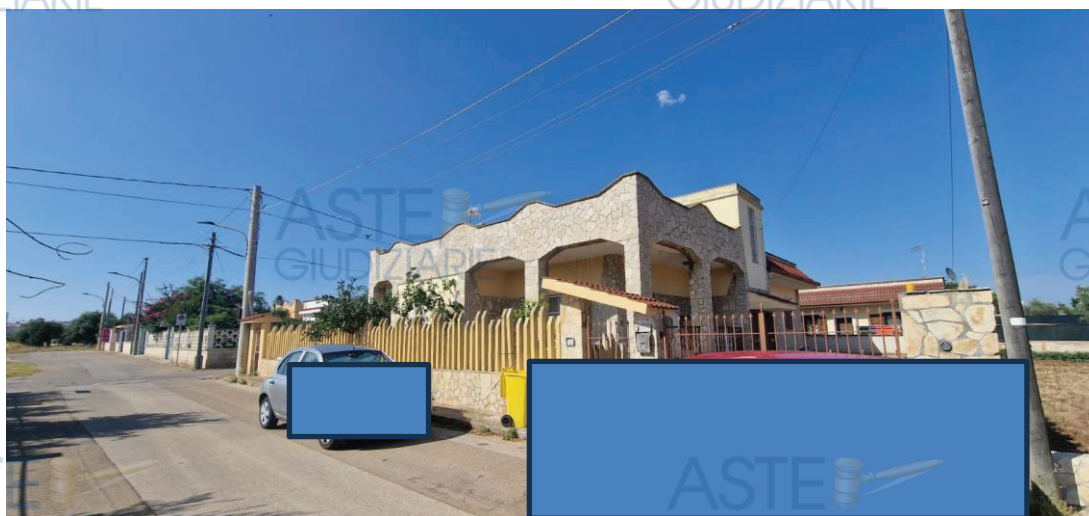
La pavimentazione è in marmo in alcuni ambienti e in ceramica in altri come da documentazione fotografica allegata.

Il pozzo nero ubicato nel giardino pertinenziale del fg 26, p.lla 58, sub 7 di altra proprietà, così come riportato nell'atto di provenienza (compravendita rep 472 del 07/07/2017 notaio avv. Michele Tamburrino), resterà a servizio dell'unità immobiliare in oggetto fino a che quest'ultima non verrà servita da rete fognante pubblica.

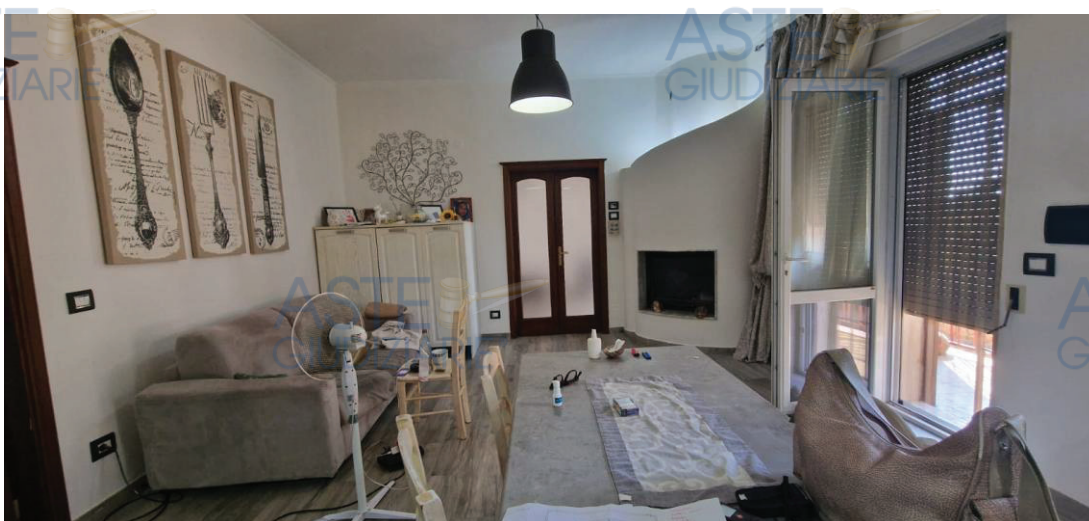
L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico collegati a rete urbana, mentre usufruisce di bombola a gas per il piano cottura.

Il riscaldamento degli ambienti avviene a mezzo di termocamino collegato agli elementi radianti.

Il fabbricato necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto si rilevano macchie d'umido dovute a infiltrazioni di acqua per risalita capillare su alcune pareti e piovana su porzioni del solaio di copertura dovute quest'ultime alla cattiva tenuta in alcune parti dello strato impermeabilizzante, oltre a lesioni su alcune parti strutturali, pertanto complessivamente lo stato è discreto.

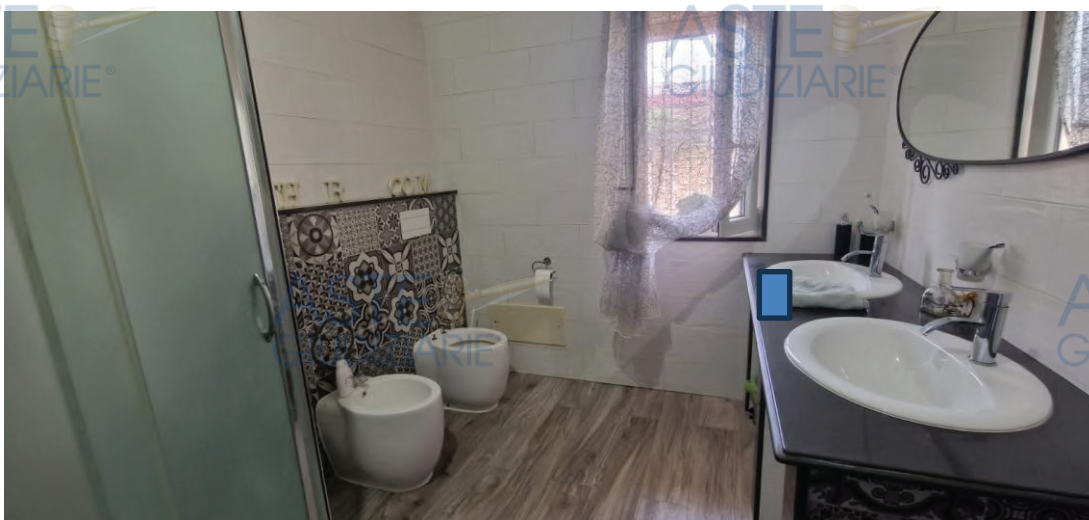












ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

24

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°241/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXX promossa da DO-VALUE S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Enesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30730d





1.4 Rilievo grafico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altra proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Altra proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disegno non in scala

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.5 Spese condominiali

Nessuna

1.6 Servitù

Così come riportato nell'atto di provenienza (compravendita rep. 472 del 07/07/2017, notaio avv. Michele Tamburrino) risulta che sull'immobile sono da sempre esistenti la servitù di scolo di acqua piovana e la servitù di conduttura elettrica sotterranea a favore del limitrofo immobile riportato nel catasto fabbricati del Comune di Statte al fg. 26, p.lla 58, sub 7.

Inoltre come già su indicato, il pozzo nero ubicato nel giardino pertinenziale del fg 26, p.lla 58, sub 7 di altra proprietà, resterà a servizio dell'unità immobiliare in oggetto fino a che quest'ultima non verrà servita da rete fognante pubblica.

1.7 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è discreto.

1.8 Conclusioni

Date le dimensioni, le considerazioni svolte sulle conformità urbanistiche e catastali, la destinazione d'uso e i vincoli insistenti si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

1.9 Individuazione catastale

Catasto urbano -dati aggiornati										
LOTTO	SEZ. URB.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
Comune di STATTE (TA)										
UNICO	Fab- bricati	26	58	6	-	A/7	2	9 vani	Totale: 201 m ² Totale:	€ 836,66

									escluse aree scoperte 192 m ²	
In ditta: 1/1 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX nato a										

1.10 Consistenza

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

CALCOLO SUPERFICI EQUIVALENTI				
Identificazione catastale	Tipologia	Area m ²	Rapp. Merc.	superficie equivalente arrotondata
Fg 26, plla 58 sub.6	Superficie lorda villa uso residenziale p.t. circa	190	1	190
	Superficie lorda verande p.t.	40	0,3	12
	Superficie lorda sala caldaia p.t.	4,50	0,25	1
	Giardino circa	330	0	0
Totale superficie commerciale				203

L'estensione del terreno di pertinenza non supera il quintuplo della superficie residenziale assentita e pertanto il rapporto mercantile e valore commerciale sono zero.

1.11 Confini

L'intero lotto è confinante con Via Banchieri, con Via Bonelli e con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.

1.12 Difformità e sanabilità

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale e dall'elaborato del tipo mappale registrati presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Statte (TA) per quanto già specificato in perizia.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio ma successivamente sono stati rilasciati da parte del Comune di Statte (TA) i seguenti titoli:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 290/98 del 24/07/1998, pratica 487 Legge 47/85;
- D.I.A. prot. n. 7514 del 22/06/1999
- P.D.C. n.24 del 25/11/2015 (fonte atto di provenienza, non trovata dall'ufficio tecnico del Comune);
- C.I.L.A. prot. 9541 del 16/06/2017

L'immobile è difforme dal progetto approvato con il titolo edilizio sopra menzionato per la realizzazione di una muratura dalla parte interna della finestra e per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile ricade in area destinata dal P.U.G. del Comune in *area di contesti urbani consolidati* e in area soggetta a *pericolosità alluvioni*, nel P.T.T.R. rientra negli *ambiti paesaggistici dell'Arco Jonico Tarantino*.

Concludendo, sulla scorta di quanto relazionato ai fini di una regolarità urbanistica e catastale globale, è necessario presentare presso gli Enti competenti una pratica edilizia a sanatoria e un aggiornamento degli atti catastali.

Ai fini della legittimità del bene dovrà essere presentata una pratica a sanatoria presso il Comune di Statte (TA) con un esborso di circa € 1.200,00.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono di circa € 200,00.

Tali costi sono stati considerati ai fini della stima, salvo l'onorario del tecnico redattore, salvo l'offerta da parte della Ditta esecutrice i lavori, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte di tutti gli Enti preposti.

Complessivamente di tali costi si è tenuto conto ai fini della stima ai fini della stima decurtandoli dal valore commerciale.

1.13 Stato di occupazione

L'abitazione risulta occupata dal debitore e dal figlio minorenni.

1.14 Metodo di stima

L'immobile è sito in STATTE (TA).

secondo l'O.M.I. si sono riscontrati i valori medi:

30/07/25, 18:09

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: STATTE

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO%20DEL%20TERRITORIO%20COMUNALE%20EXTR.

Codice zona: %20REG%20A.G.R.%20N%204%20-

Microzona: 1 %20ALCUNE%20LOCALITA.%20FELICICOLLA.%20SABATINI.%20TODIS

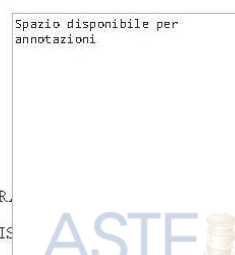
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	410	610	L	1,8	2,6	L

Stampa

Legenda



La scrivente ha eseguito il metodo diretto, ha 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.

1.15 Valutazione

La sottoscritta ha consultato dati pubblicitari immobiliari, ha decurtato il valore di vendita max del 10% tenendo in considerazione i costi delle agenzie, la tempistica prolungata legata alla commerciabilità e ad altri fattori quali difficoltà di scambio allo stato attuale, ottenendo i seguenti comparabili per immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICA- ZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE MERCIALE M ²	COM- PARABILE PREZZO UNITA- RIO €/m ²
Annuncio su ideali- sta.it di Professione casa https://www.idealista.it/immobiliare/31905171/ datata più di un mese	Statte Via Riz- zolla 41	€. 139.000,00	villa su unico livello con giardino di circa 600 m² su quattro lati e ampio depo- sito. L'immobile, con una superficie di 270 m². Da ri- strutturare. Due bagni.	COMP 1 514,00 €/m²
Annuncio su ideali- sta.it https://www.idealista.it/immobiliare/29384321/ Agenzia Obiettivo Casa , annuncio più di tre mesi	Statte, via per Ta- ranto vici- nanze Pi- trelli	€.148.000,00	Ampia villa singola di circa 153 mq sita in una traversa di via per Taranto (vici- nanze Pitrelli), composta da ingresso, ampio salone, cu- cina con camino e cucinino, 3 camere da letto e doppio servizio oltre veranda ante- riore e posteriore. Il giar- dino di è di circa 1.100 mq in buona parte pavimentato nel quale sono posizionati il locale garage di circa 30 mq e il posto auto coperto di	COMP 2 865,00€/m²

			circa 18 mq, oltre al locale caldaia. La villa dispone degli allacci alla rete di acqua/fogna e metano. Due bagni. Sup commerciale 171,00 m ²	
--	--	--	--	--

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
Comune	STATTE	STATTE				STATTE
Frazione / Località						
Indirizzo	Via Rizzolla 41	VIA TIZIANO VECELLIO 23 A				VIA BANCHIERI 34
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				periferica
Origine del dato	Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare				
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/31905171/ Professione casa	https://www.idealista.it/immobile/29384321/ Agenzia Obiettivo Casa				
* Data (mesi) (n)	2	4				
Descrizione	villa su unico livello con giardino di circa 600 m2 su quattro lati e ampio deposito. L'immobile, con una superficie di 270 m2. Da ristrutturare.	Ampia villa singola di circa 153 mq sita in una traversa di via per Taranto (vicinanze Pitrelli), il giardino di è di circa 1.100 mq in buona parte pavimentato nel quale so-no posizionati il locale garage di circa 30 mq e il posto auto coperto di circa 18 mq.				
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario				occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1987	1987				2017
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	discreto				discreto
* Dotazione impiantistica	Minimo	Medio				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				ordinarie
* N° servizi igienici	2	2				1
* Livello piano (n)	0	0				1
* Ascensore	assente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°241/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXX promossa da DO-VALUE S.P.A.



Luminosità	medio	medio			medio
Funzionalità	medio	medio			medio
Panoramicità	medio	medio			medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0			0
* Sup.commerciale (mq)	270	171			203
* Prezzo richiesto	€ 139.000,00	€ 148.000,00			
Sconto (eventuale)	10%	10%			
Prezzo scontato	€ 125.100,00	€ 133.200,00			

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 125.100,00	€ 133.200,00				
Data (mesi) (n)	2	4				
Sup. comm. (mqe.)	270	171				203
Dotazione impiantistica (n)	1	2				2
Servizi igienici (n)	2	2				1
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	0	0				1
Stato manutenz. (n)	3	4				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	463,33
----------------------------	--------	--------

Servizi igienici	Costo (C)	9000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	8

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

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	200
--------------------	---------------------	-----

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

Dotazione impiantistica	Costo (C)	15000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	20

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

Box / Posto auto	Valore	8000
------------------	--------	------

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,001666667	0,003333333		
Sup. comm. (mqe.)	463,3	778,9		
Dotazione impiantistica (n)	6428,571429	6428,571429		
Servizi igienici (n)	6120	6120		
Livello Piano (n)	1238,613861	1318,811881		
Stato manutenz. (n)	200	200		
Box/posto auto coperto (n)	8000	8000		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,01			
Sup. comm. (mqe.)	-31043,33333	14826,66667			
Dotazione impiantistica (n)	6428,571429	0			
Servizi igienici (n)	-6120	-6120			
Livello Piano (n)	-1238,613861	-1318,811881			
Stato manutenz. (n)	40600	0			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			
Prezzi aggiustati finali	€ 133.726,63	€ 140.587,87	0	0	0

Peso dei comparabili	50%	50%	0%	0%	
-----------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--

Massimo	140587,87
Minimo	133726,63

1	
----------	--

Valore del soggetto (€)	€ 137.157,25
--------------------------------	---------------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	680
--	------------

Pari a circa € 137.000,00

1.16 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi circa: € 6.850,00

[5%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 1.400,00

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per affrancazione terreni:

€ 0,00

Spese condominiali:

€ 0,00

Totale €. 8.250,00

1.17 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo per l'intero lotto è di:

$P_{b.a. \text{ lotto}} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 137.000,00 - 8.250,00 = \text{circa } € 129.000,00$

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO unico pari a = € 129.000,00

1.18 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 09/09/2024

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizioni</i>	<i>n°part./gen.</i>
<i>L'immobile oggetto del Lotto UNICO alla data di trascrizione del pignoramento risultava in piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXX, per atto di compravendita del 07/07/2017, rep. 472/405, rogante Notaio Tamburrino Michele, notaio in Crispiano (TA), trascritto il 12/07/2017 al n. 11900.</i> <i>Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che i sigg. XXXXXXXXXXXXX nato a Taranto il 24/08/1983 e XXXXXX nata a Taranto il 14/10/1986, in data 23 aprile 2013 si sono uniti in matrimonio nel Comune di Statte (TA), in regime di separazione dei beni. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Taranto in data 02/11/2020 n.1925/2020 è stata pronunciata la separazione personale fra i coniugi.</i>						

1.19 TRASCRIZIONI LOTTO UNICO

<i>n° gen./part.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5219	16/04/1975	Atto di Compravendita del Notaio Mobilio Salvatore di Tarranto del 10/04/1975 rep. 59907	XXXXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà
11900	12/07/2017	Atto di Compravendita del Notaio Tamburrino Michele di Crispiano del 07/07/2017 rep. 472/405	XXXXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.
17460	09/09/2024	Pignoramento immobiliare, rep. 3893, del 05/08/2024 emesso da UNEP C/O Corte D'appello di Lecce (TA) Sez. Dist. Tarranto	LUZZATI POP NPLS 2021 S.R.L. sede Milano

1.20 Vincoli e oneri del Lotto UNICO:

Iscrizioni Lotto UNICO			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
2330	12/07/2017	Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tamburrino Michele, notaio in Crispiano, in data 07/07/2017 rep. 473/406 CAPITALE €. 120.000,00 oltre a interessi e spese TOTALE € 180.000,00, durata anni 30.	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETÀ COOP. PER AZIONI, sede di Altamura (BA)

1.21 Documentazione allegata/verificata

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

TARANTO (TA), 01/08/2025

L'Esperta Stimatrice

Ing. Natascia Zacchei

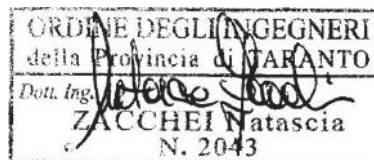


NATASCIA ZACCHEI
Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°241/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXX promossa da DO-VALUE S.P.A.

ALLEGATI:

1. *Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; certificato di residenza*
4. *Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;*
5. *Titoli edilizi e progetto;*
6. *Atto di provenienza;*
7. *Rilievo grafico;*
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.*

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Taranto

Dichiarazione protocollo n. TA0185335 del 26/10/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Statte

Via A. Banchieri

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 58

Subalterno: 6

Compilata da:

Esposito Carmela

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Taranto

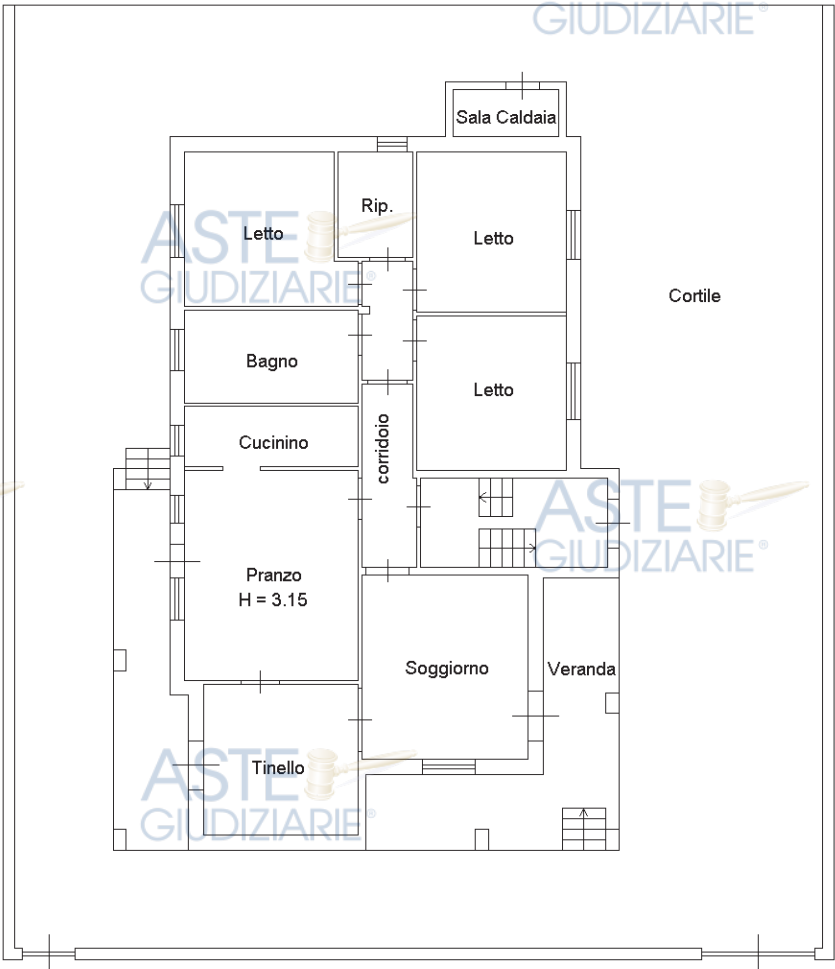
N. 01658

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

P.LLA 58, SUB. 7



VIA BONELLI

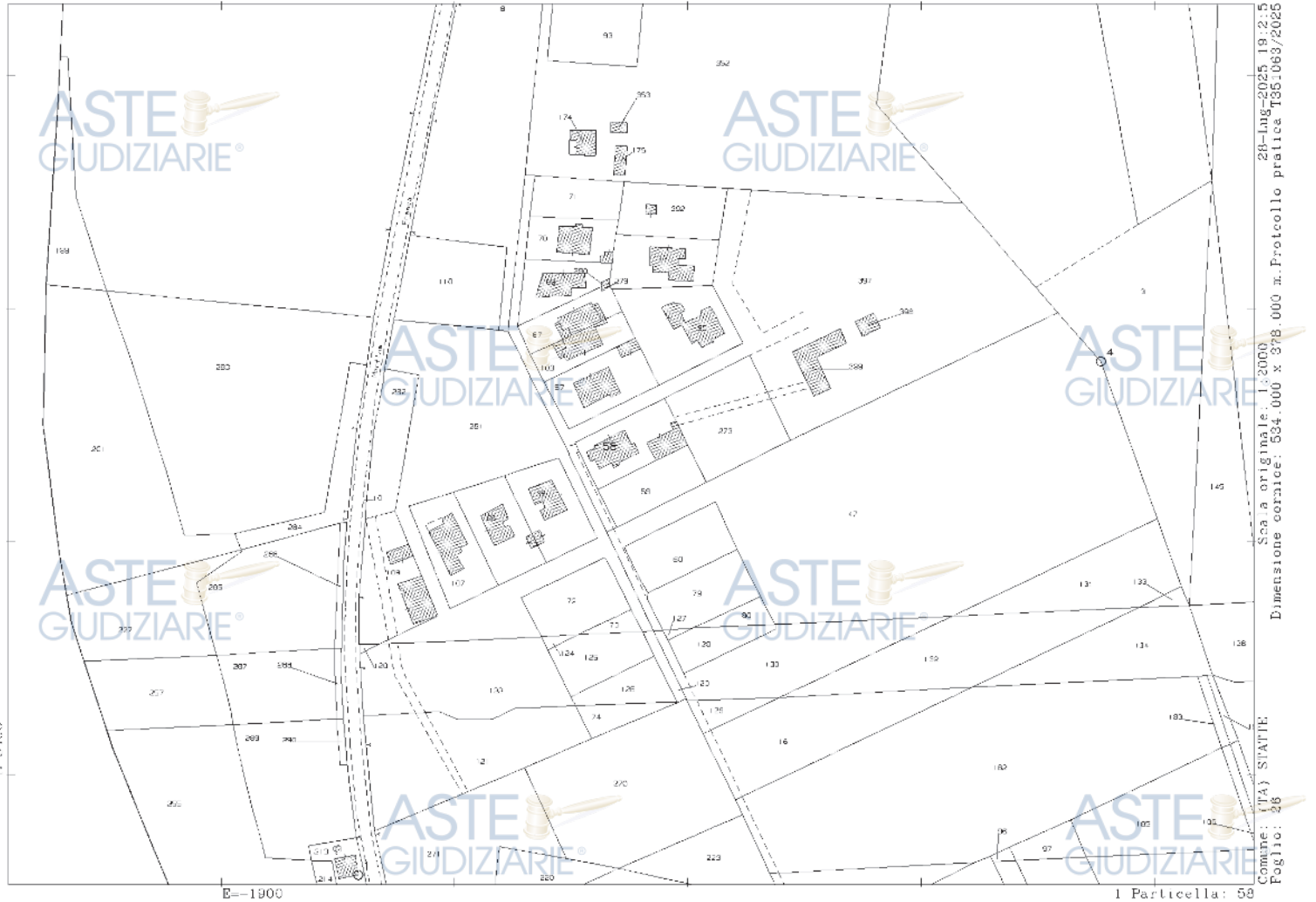
VIA BANCHIERI

N

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Taranto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA ROSARIA MOLFETTA

Vis. tel



28-lug-2025 19:21:5
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T851063/2025
Comune: (TA) STATTE
Foglio: 28

1 Particella: 58



Il tecnico Stimatore
Ing. Natascia Zacchei

