

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Francesca Zanna

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 264/2023 PROMOSSO DA

DOVALUE S.P.A.

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

dott. ing. Natascia Zacchei

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 264/2023 CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.



Sommario

0.1	QUESITI.....	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
0.4	OPERAZIONI PERITALI.....	8
0.5	SOPRALLUOGHI.....	9
0.6	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.....	9

1. LOTTO UNICO **11**

1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	13
1.2	FABBRICATO	13
1.3	VINCOLI E SERVITÙ	19
1.4	MATERIALI E IMPIANTI.....	19
1.5	STATO MANUTENTIVO.....	20
1.6	SPESE CONDOMINIALI:	20
1.7	CONCLUSIONI.....	21
1.8	CONSISTENZA	21
1.9	CONFINI	21
1.10	TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ URBANISTICA E SANABILITÀ	21
1.11	METODO DI STIMA.....	22
1.12	VALUTAZIONE.....	23
1.13	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	27
1.14	PREZZO A BASE D'ASTA.....	27
1.15	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	28
1.16	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO.....	28
1.17	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:	29
1.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	29

INDICE ALLEGATI..... **29**



INTRODUZIONE

0.1 Quesiti

Nomina 10/04/2025 comunicata a mezzo pec il 11/04/2025

Accettazione incarico C.T.U.: 14/04/2025

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):16/06/2025

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. 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 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 similare 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, 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



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

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
COMUNE DI TARANTO (TA)							
264/2023	-	<p>Piena proprietà di: appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Taranto (TA), alla via Giacomo Leopardi n.33, posto al piano quarto, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg. 203, p.la 3153, sub. 19, Z. C. 1, categoria A/4, vani 3,5, classe 5, consistenza Totale:68 m², totale escluse aree scoperte 66 m², Rendita €388,63.</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 - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.la	Sub	Cat.	CI	Cons	Rend.
Comune di TARANTO (TA)							
-	203	3153 (già 346)	19	A/4	5	3,5 VANI	€ 388,63
In ditta:							
❖ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Taranto il 26/05/1954, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.							

0.3 Note sulla situazione catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Segue la **identificazione catastale aggiornata:**

Catasto urbano - Dati aggiornati							
Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend.
<i>Comune di TARANTO (TA)</i>							
203	3153 (già 346)	19	A/4	5	3,5 VANI	Totale: 68 m ² Totale: escluse aree scoperte** :66 m ²	€ 388,63

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 19/09/1974 e nelle ANNOTAZIONI si riporta che in data 26/05/1999 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno presentato al TRIBUNALE DI TARANTO ricorso per la separazione personale.

Con provvedimento del Tribunale di TARANTO in data 16.09.1999 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

L'immobile è stato acquistato in piena proprietà dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 13/06/2001, rogante Notaio Mobilio Giovanni, rep. 21806, trascritto a Taranto il 30/06/2001 n.r.g. 12143, n.r.p. 8588.

0.4 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava agli esecutati la data di sopralluogo al 28/05/2025 alle ore 09:30, il quale si svolgeva con regolarità in tale data.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico con accesso agli atti in data 28/05/2024, l'Ufficio anagrafe del Comune di TARANTO (TA), ha contattato l'amministratore di condominio, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.



0.5 Sopralluoghi

In data 28/05/2025 alle ore 09:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscrittasi presentava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo.

0.6 Individuazione del lotto

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

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di TARANTO (TA)		
E.I. 264/2023	Unico	<p>“Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, al quarto piano, sita nel Comune di TARANTO (TA), alla via Giacomo Leopardi n. 33, composta da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere, un ripostiglio e un balcone.</p> <p>Detto immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia del territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di TARANTO (Ta), come segue:</p> <p>- al foglio 203, particella 3153 (già 346), subalterno 19, Via Giacomo Leopardi n.33, p.4, categoria A/4, classe 5[^], vani 3,5, dati di superficie: totale di metri quadrati sessantotto(68m²), totale escluse aree scoperte metri quadrati sessantasei (66m²), R.C. Euro 388,63.</p> <p>Detto immobile confina nell'insieme con detta via Giacomo Leopardi, altre proprietà su due lati e con vano scala, salvo altri o più recenti confini.”</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		<i>Comune di TARANTO (TA)</i>							
	203	3153 (già 346)	19	A/4	5	3,5 VANI	Totale: 68 m² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m²	€ 388,63	
In ditta: ❖ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Taranto il 26/05/1954, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.									



1. Lotto Unico

Descrizione sintetica: “Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, al quarto piano, sita nel Comune di TARANTO (TA), alla via Giacomo Leopardi n. 33, composta da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere, un ripostiglio e un balcone.

*Detto immobile è attualmente identificato presso l'Agencia del territorio, Catasto dei Fabbri-
cati del Comune di TARANTO (Ta), come segue:*

- al foglio 203, particella 3153 (già 346), subalterno 19, Via Giacomo Leopardi n.33, p.4, categoria A/4, classe 5[^], vani 3,5, dati di superficie: totale di metri quadrati catastali sessantotto(68m²), totale escluse aree scoperte metri quadrati sessantasei (66m²), R.C. Euro 388,63.

Detto immobile confina nell'insieme con detta via Giacomo Leopardi, altre proprietà su due lati e con vano scala, salvo altri o più recenti confini.”

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 è stato realizzato con Nulla Osta n. 435/1958 rilasciato il 30/04/1959 ed è munito di certificato di abitabilità n. 546 del 05 maggio 1961.

La planimetria catastale del 04/03/1961 è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile è difforme da quanto assentito dal Comune di Taranto.

Le difformità riscontrate sono state realizzate dal costruttore (come si evince dalla planimetria catastale originaria che è anche quella attuale), pertanto le stesse rientrano nelle tolleranze esecutive dell'art.34 bis ed art. ter comma 4 del DPR 380/01 e della legge 105/2024, essendo il fabbricato dotato di abitabilità; la presentazione della pratica edilizia comporta un costo di € 200,00 per diritti di segreteria, il tutto per quanto descritto salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune. Sono esclusi gli onorari del tecnico redattore.

L'immobile risulta libero.

L'amministratore di condominio, contattato dalla scrivente a mezzo pec del 29/05/2025 per rispondere ai quesiti:

- a) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti ad oggi.*

In data 03/06/2025 a mezzo mail ha fornito la seguente risposta:

INSOLUTI COND VIA LEOPARDI 33 TARANTO

	RATE SCADUTE
SPESE ORDINARIO	
CONGUAGLIO PIU' MESE DI GEN 25	94,78
FEB - MAR - APR - MAG - GIU 25	65
TOTSPESA FINO OGGI 29/05/2024	159,78

	RATE INSOLUTI
SPESE STRAORDINARIE	
LAVORI COLONNA MONTANTE 2023	287,5
PLANIMETRIE 2023	3,3
DEBITO BANCARIO ESERCIZIO 2022	20
CERTIFICAZIONE DIRI	22,1
LAVORI DITTA: 23/24	17,53
SAGGIO DELLA COLONNA MONTANTE	37,5
VISURE CATASTALI 2024	1,4
AQP SPA 2023/2024	37,81
RISARCIMENTO LAVORI SIG	155,45
TUBAZIONE ACQUA GENERALE	35
QUOTA AQP PER IL PIANO DI RIENTRO	60
LAVORI LINEA SALA POMPE CONDOM	29,35
AUTOSPURGO BUONOCUNTO	13,8
SOSTITUZIONE CREPUSCOLARE	3,5
770/CU	3
TOT SPESA FINO OGGI 29/05/2025	727,24

Rimborso spese [] **della complessiva somma di euro 2133,20**
spese dovute per la parcella professionale per la difesa del condominio nel contezioso
della causa tra []

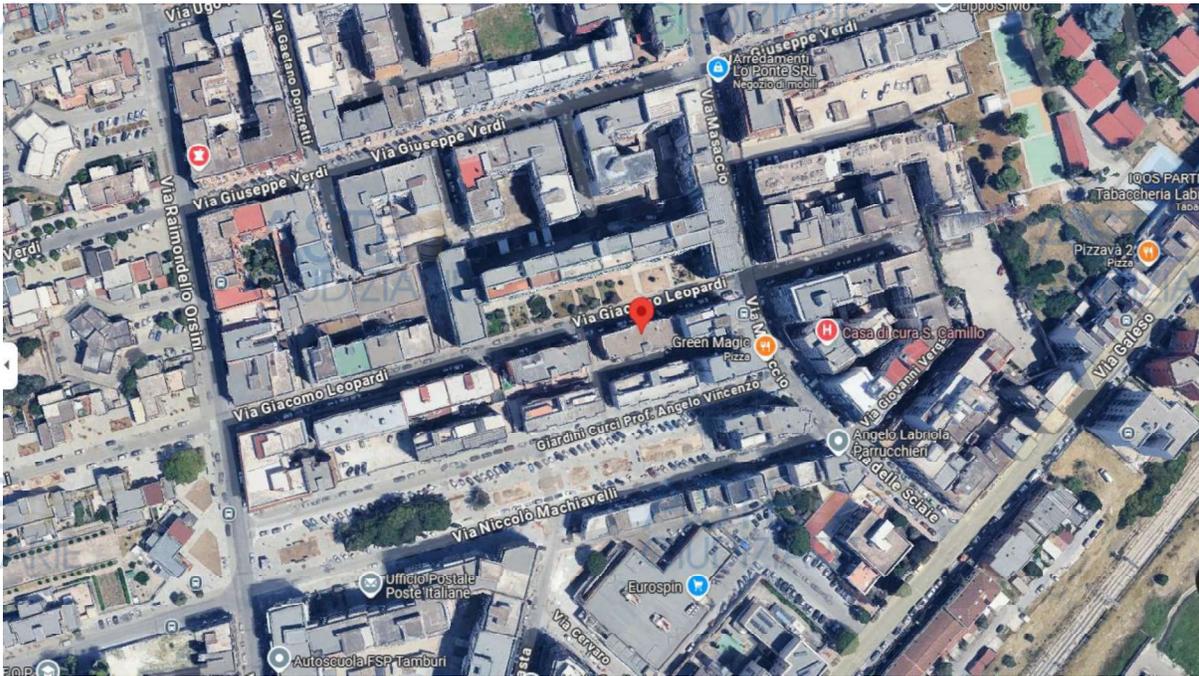
NB si dichiara che il condominio a fatto richiesta all'ente AQP SPA di aderire
al piano di rientro per un importo pari ad euro 20434,59 la propria
quota parte e di euro 1075,51

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



Valore a base d'asta per l'intero Lotto:**€. 34.000,00****1.1 Caratteristiche zona**

La zona è periferica rispetto all'abitato di TARANTO (TA) ricadendo nel Rione Tamburi. 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.

**1.2 Fabbricato**

Il fabbricato è sito nei pressi della Casa di Cura S. Camillo.

La tipologia edilizia è in linea, condominiale, composta da piano terra e quattro piani superiori.

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



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 264/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

Publicazione 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 Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30730d





ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 264/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

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



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 264/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

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





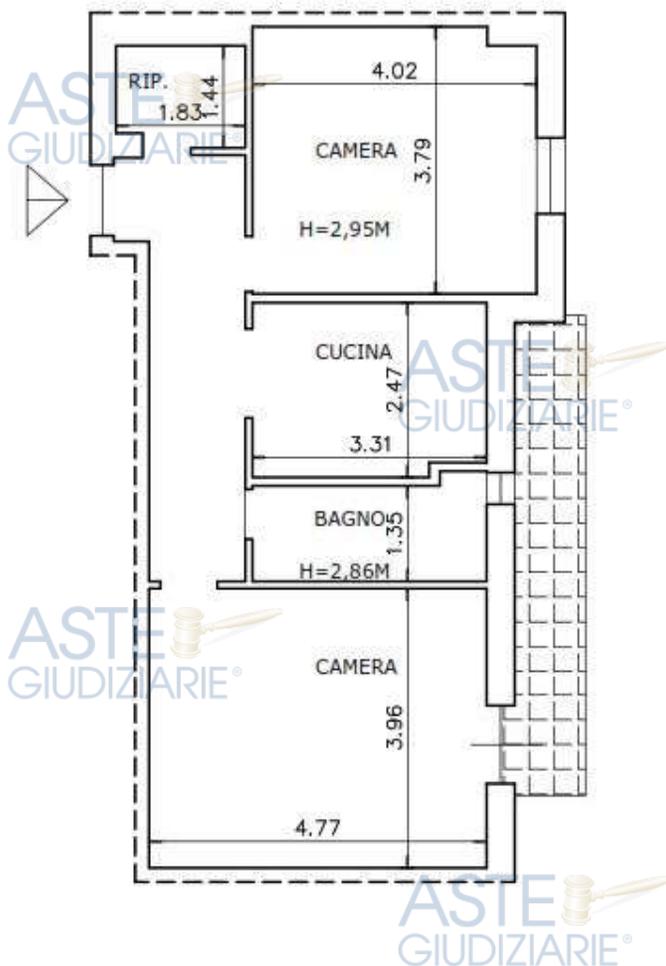


L'appartamento, posto al quarto piano, è composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, due camere, un ripostiglio e un balcone.

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



RILIEVO PIANO QUARTO



1.3 Vincoli e servitù

Enti comuni condominiali.

1.4 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le pareti presentano macchie dovute probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare e da perdite delle tubazioni del bagno oltre che di condensa. Gli infissi esterni sono in metallo e vetro con avvolgibili in pvc, gli infissi interni in legno, pavimenti in ceramica, rivestimento con piastrelle in ceramica nel bagno e parte della parete della cucina.

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

Il fabbricato è privo di ascensore.

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in sufficienti condizioni necessitando di opere di manutenzione straordinaria e ordinaria.

1.6 Spese condominiali:

L'amministratore di condominio, contattato dalla scrivente a mezzo pec del 29/05/2025 per rispondere ai quesiti:

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti ad oggi.*

in data 03/06/2025 a mezzo mail ha fornito la seguente risposta:

INSOLUTI COND VIA LEOPARDI 33 TARANTO	
	RATE SCADUTE
SPESE ORDINARIO	
CONGUAGLIO PIU' MESE DI GEN 25	94,78
FEB - MAR - APR - MAG - GIU 25	65
TOTSPESA FINO OGGI 29/05/2024	159,78
	RATE INSOLUTI
SPESE STRAORDINARIE	
LAVORI COLONNA MONTANTE 2023	287,5
PLANIMETRIE 2023	3,3
DEBITO BANCARIO ESERCIZIO 2022	20
CERTIFICAZIONE DIRI	22,1
LAVORI DITTA 23/24	17,53
SAGGIO DELLA COLONNA MONTANTE	37,5
VISURE CATASTALI 2024	1,4
AQP SPA 2023/2024	37,81
RISARCIMENTO LAVORI SIG	155,45
TUBAZIONE ACQUA GENERALE	35
QUOTA AQP PER IL PIANO DI RIENTRO	60
LAVORI LINEA SALA POMPE CONDOM	29,35
AUTOSPURGO BUONOCUNTO	13,8
SOSTITUZIONE CREPUSCOLARE	3,5
770/CU	3
TOT SPESA FINO OGGI 29/05/2025	727,24
Rimborso spese [] della complessiva somma di euro 2133,20	
spese dovute per la parcella professionale per la difesa del condominio nel contezioso della causa tra i []	
NB si dichiara che il condominio a fatto richiesta all'ente AQP SPA di aderire al piano di rientro per un importo pari ad euro 20434,59 la propria quota parte e di euro 1075,51	



1.7 Conclusioni

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

1.8 Consistenza

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

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area mq</i>	<i>Rapp.</i>	<i>superficie equivalente</i>
<i>Superficie lorda residenziale</i>	<i>68</i>	<i>1</i>	<i>68</i>
<i>Sup. non residenziale</i>	<i>7</i>	<i>0,3</i>	<i>2</i>
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			<i>70</i>

1.9 Confini

Detto immobile confina nell'insieme con detta via Giacomo Leopardi, altre proprietà su due lati e con vano scala, salvo altri o più recenti confini.

1.10 Titoli edilizi, conformità urbanistica e sanabilità

Il fabbricato è stato realizzato con Nulla Osta n. 435/1958 rilasciato il 30/04/1959 ed è munito di certificato di abitabilità n. 546 del 05 maggio 1961.

La planimetria catastale originaria del 04/03/1961 è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile è difforme da quanto assentito dal Comune di Taranto.

Le difformità riscontrate dovute ad una diversa distribuzione interna, diversa forometria degli infissi con variante prospettica e quant'altro meglio rappresentato ed evidente tra il raffronto del grafico assentito dal Comune e il rilievo esperito e ivi non riportato, sono state realizzate dal costruttore (come si evince dalla planimetria catastale originaria che è anche quella attuale), pertanto le stesse rientrano nelle tolleranze esecutive dell'art.34 bis ed art. ter comma 4 del DPR 380/01 e della legge 105/2024, essendo il fabbricato dotato di abitabilità; la presentazione della pratica edilizia comporta un costo di € 200,00 per diritti di segreteria, il tutto per quanto



descritto salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune. Sono esclusi gli onorari 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.

1.11 Metodo di stima

L'immobile è sito in TARANTO (TA).

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

29/05/25, 11:11

Ministero dell'Economia e delle Finanze
agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE%20TAMBURINI%20CROCE,%20PORTA%20NAPOLI

Codice zona: D8

Micro zona: 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	
Abitazioni civili	Normale	350	520	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	320	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	Normale	240	310	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	290	430	L	2,1	3,4	L

Stampa

Geopoi

ITA ENG

Spazio disponibile per annotazioni



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 dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

1.12 Valutazione

La sottoscritta ha consultato il sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca> al fine di acquisire dati sui valori dichiarati di compravendite e un preliminare di vendita ottenendo i seguenti comparabili per immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMO- BILE	SUPERFICIE COM- MERCIALE M ²	COMPA- RABILE PREZZO UNITA- RIO €/m ²
Preliminare di vendita del 20/01/2025	Via G. Leopardi n.62	€. 53.000,00	Appartamento posto al piano terzo composto da quattro vani ed accessori, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 203, particella 3259, sub.20, di complessivi 73 m ² . Stato manutentivo buono e stabile dotato di ascensore	COMP 1 726,00€/m ²

Preliminare di vendita del 04/02/2025	Via De Amicis Ed C/I, scala A	€.50.000,0 0	Appartamento al piano terra e cantina al piano seminterrato porzioni di un fabbricato composto da 2 piani fuori terra ed uno seminterrato di complessivi 135 m ² commerciali. Senza ascensore. Stato manu- tentivo scarso	COMP 2 370,00€/m ²
--	----------------------------------	-----------------	---	----------------------------------

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

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp.	superficie equivalente
<i>Superficie lorda piano primo</i>	126	1	126
<i>balconi</i>	17	0,3	5
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			131

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
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)	ASTE GIUDIZIARIE®					ASTE GIUDIZIARIE®
Provincia	TA	TA	TA	TA		TA
Comune	TARANTO	TARANTO				Taranto
Frazione / Località						
Indirizzo	via G. Leopardi 62	Via E. De Amicis n.1				via Giacomo Leopardi 33
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				periferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	preliminare di vendita del 20/01/2025	preliminare di vendita del 04/02/2025				
* Data (mesi) (n)	5	0				
Descrizione	Appartamento posto al piano terzo composto da quattro vani ed accessori di complessivi 73 m2. Stato manutentivo discreto e stabile dotato di ascensore	Appartamento al piano terra e cantina al piano seminterrato porzioni di un fabbricato composto da 2 piani fuori terra ed uno seminter-rato di complessivi 135 m2 commerciali. Senza ascensore. Stato				
Disponibilità	libero	libero				libero
Anno di costr./ristruttur.	1966	1964				1961
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Minimo				medio
* Stato manutenz. unità imm.	buono	scarso				sufficiente
* Dotazione impiantistica	Medio	Minimo				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				ordinarie
* N° servizi igienici	1	1				1
* Livello piano (n)	3	0				4
* Ascensore	assente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
* Sup. commerciale (mq)	73	135				70
* Prezzo richiesto	€ 53.000,00	€ 50.000,00				
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 53.000,00	€ 50.000,00				



Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 53.000,00	€ 50.000,00				
Data (mesi) (n)	5	0				
Sup. comm. (mqe.)	73	135				70
Dotazione impiantistica (n)	2	1				2
Servizi igienici (n)	1	1				1
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	3	0				4
Stato manutenz. (n)	4	2				3
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	370,37
----------------------------	--------	--------

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

Servizi Igienici	Costo (C)	9000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	25

Dotazione impiantistica	Costo (C)	15000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	30

Livello piano	Coef. piano	1%
---------------	-------------	----

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

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

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

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,004166667	0			
Sup. comm. (mqe.)	726,0	370,4			
Dotazione impiantistica (n)	2142,857143	2142,857143			
Servizi igienici (n)	2571,428571	2571,428571			
Livello Piano (n)	524,7524752	480,7692308			
Stato manutenz. (n)	200	200			
Box/posto auto coperto (n)	8000	8000			

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,02	0,00			
Sup. comm. (mqe.)	-1111,111111	-24074,07407			
Dotazione impiantistica (n)	0	2142,857143			
Servizi igienici (n)	0	0			
Livello Piano (n)	-524,7524752	-1923,076923			
Stato manutenz. (n)	-14000	14000			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Prezzi aggiustati finali	€ 37.364,16	€ 40.145,71	0	0	0
--------------------------	-------------	-------------	---	---	---

Peso dei comparabili	10%	90%	0%	0%	
----------------------	-----	-----	----	----	--

Massimo	40145,71
Minimo	37364,16

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 39.867,55
-------------------------	-------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	570
-----------------------------------	-----

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 40.000,00

1.13 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 2.000,00
[5%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 200,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Spese condominiali € 4.095,73

TOTALE 6.295,73

1.14 Prezzo a base d'asta

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

P b.a. lotto = € (valore di mercato) – € (somma di tutte le correzioni) = € 40.000,00-6.295,73= €

33.704,27 circa **€ 34.000,00.**

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =
intero lotto € 34.000,00

Lotto unico: L'immobile risulta libero.



1.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 25/09/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizioni	n. part. / gen.

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

- **per la piena proprietà per i diritti di 1/1 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Taranto (TA) il 26/05/1954, per la proprietà di 1/1, per atto di compravendita del 13/06/2001, rogante Notaio Mobilio Giovanni, rep. 21806, trascritto a Taranto il 30/06/2001 n.r.g. 12143, n.r.p. 8588.**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 19/09/1974 e nelle ANNOTAZIONI si riporta che in data 26/05/1999 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno presentato al TRIBUNALE DI TARANTO ricorso per la separazione personale.

Con provvedimento del Tribunale di TARANTO in data 16.09.1999 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

1.16 Trascrizioni Lotto Unico

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
24961/19133	25/09/2023	Pignoramento immobiliare del 16/01/2018 rep. n. 182/2018 emesso da Unep Corte d'Appello Lecce sez. Distaccata sede di Taranto.	XXXXXXXXXXXXXX con sede in Conegliano (TV)
12143/8588	30/06/2001	TRASCRIZIONE DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 13/06/2001 REP. N. 21806, NOTAIO XXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Taranto il 26/05/1954



1.17 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
26641/3718	21/11/2017	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 17/11/2017 rep.7148/5928 a rogito del NotaioXXXXXXXXXXXXXXXX di Taranto per un montante ipotecario di € 57.750,00 ed un capitale di € 38.500,00 per la durata di 20 anni.	xx, con sede in Roma

1.18 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Stato di famiglia	cond.
Si	Si	Si	Si	no	Si	no

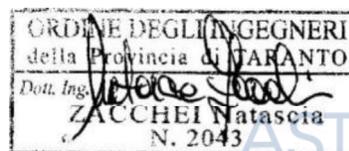
TARANTO (TA), 03/06/2025



NATASCIA ZACCHEI
 Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016
 PERSONALE CERTIFICATO
 VALUTATORE IMMOBILIARE - LIVELLO AVANZATO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Ing. Natascia Zacchei



Gli allegati comprenderanno:

1. *Ricevute della raccomandata A.R. e pec alle parti;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;*
4. *certificato di residenza;*
5. *Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;*
6. *Titolo edilizio, progetto, agibilità;*
7. *Atto di provenienza;*
8. *Rilievo grafico;*
9. *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;*
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.*
14. *Risposta dell'amministratore del 03/06/2025*

