



TRIBUNALE DI TARANTO



Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 322/2024 PROMOSSO DA



YODA SPV S.R.L.

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



L'Esperto stimatore

dott. ing. Natascia Zacchei



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.



Sommario

0.1	QUESITI	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.4	STATO CIVILE.....	9
0.5	OPERAZIONI PERITALI	9
0.6	SOPRALLUOGHI.....	9
0.7	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	9
1.	LOTTO UNICO	11
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	12
1.2	FABBRICATO	14
1.3	L'UNITÀ IMMOBILIARE	18
1.4	VINCOLI E SERVITÙ	19
1.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	19
1.6	STATO MANUTENTIVO.....	20
1.7	CONCLUSIONI.....	20
1.8	CONSISTENZA	20
1.9	CONFINI	21
1.10	QUESITO 9.....	21
1.11	TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICA	21
1.12	STATO DI POSSESSO.....	22
1.13	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE E APPROVATE	22
1.14	METODO DI STIMA.....	22
1.15	VALUTAZIONE.....	23
1.16	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	28
1.17	PREZZO A BASE D'ASTA.....	29
1.18	DIRITTO REALE E CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI.....	29
1.19	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	30
1.20	ISCRIZIONI LOTTO UNICO.....	30
	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	30
	INDICE ALLEGATI.....	31
	ALL. 9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	32

0.1 QUESITI

Nomina esperto stimatore: decreto del 03 DICEMBRE 2024, comunicatami a mezzo pec il 03 DICEMBRE 2024.

Accettazione incarico: 03 DICEMBRE 2024.

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

Il sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Paiano pone alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto stimatore, i seguenti quesiti:

l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

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 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 nuovo 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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

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'idoneità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
COMUNE DI TARANTO (TA)							
322/2024	-	“Piena proprietà degli immobili, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori, siti nel Comune di Taranto (TA), via Arca di Noè s.n.c. e censiti al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 301, Particella 282, sub 2 cat A/3, il tutto salvo errori e come meglio di fatto”.					
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
-	301	282	2	A/3	2	4,5 VANI	€. 313,75
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a TARANTO (TA) il 15/05/1979, per la proprietà di 1/1							

CATASTO URBANO - DATI AGGIORNATI							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
unico	301	282	2	A/3	2	4,5 VANI	€. 313,75
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a TARANTO (TA) il 15/05/1979, per la proprietà di 1/1							

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

0.3 Note sulla situazione catastale

Il terreno pertinenziale della palazzina di cui l'immobile è porzione è identificato al catasto terreni al fg. 305 p.lla 282 (ENTE URBANO) e risulta in comproprietà indivisa tra le proprietà del piano terra e primo, giusto atto di provenienza. Allo stato attuale, a mezzo di delimitazioni in muratura, l'area giardinale è stata suddivisa in tre porzioni, due di uso esclusivo del piano terra (aree antistante e retrostante l'appartamento) e una con ingresso a sinistra da fronte strada di uso del piano primo. Inoltre, due di queste porzioni riservate all'uso delle due proprietà che compongono il piano terra e primo risultano collegate a mezzo di un passaggio pedonale, dotato di steccato in legno come porta e ricavato in una delimitazione muraria di confine tra le due zone. La suddivisione è stata operata in passato ed in epoca non nota, giusto a garantire un accesso autonomo carrabile/pedonale ai due immobili (piano terra e primo) oltre ad identificare una porzione di terreno ad uso esclusivo per i rispettivi proprietari del piano terra e primo ma la proprietà resta indivisa. Si deve intendere però che le delimitazioni ricavate del giardino su descritto sono state eseguite in modo illecito e con opere abusive, visto che l'atto di provenienza, come già specificato, indica che la proprietà dell'intero terreno di pertinenza della palazzina è globalmente di metà indivisa dei due proprietari degli appartamenti presenti al piano terra e primo, visto che presso gli Enti competenti non risultano frazionamenti o attribuzione di porzioni di terreno ai due subalterni che compongono l'edificio. Si precisa inoltre che erroneamente sugli elaborati grafici catastali il terreno risulta rappresentato nella sua interezza associato alla planimetria catastale dell'immobile presente al piano terra e oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è difforme dalla planimetria catastale per un ampliamento volumetrico, per una diversa distribuzione interna dei luoghi, per la realizzazione di una tettoia in legno antistante l'abitazione, per la realizzazione di un doppio accesso carrabile e pedonale e per la divisione del giardino in porzioni a mezzo di muratura e per quanto meglio rappresentato nel grafico di rilievo. Si conclude pertanto che dopo aver acquisito le autorizzazioni dagli Enti competenti al fine di una sanatoria di quanto sanabile e la demolizione di quanto non lo sia, dovrà effettuarsi un aggiornamento degli atti catastali.

Ai fini della stima sono stati considerati i costi per l'aggiornamento degli atti catastali pari ad € 1.000,00 compreso l'onorario del tecnico redattore.

0.4 Stato civile

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Taranto (TA) si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 15/05/1979 a TARANTO (TA) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata il 08/08/1981 a TARANTO (TA), hanno contratto matrimonio in data XXXX e che con dichiarazione inserita nello stesso atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con Decreto del Tribunale di TARANTO n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sottoscritto in data 23/03/2021, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

0.5 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava alle parti la data di sopralluogo al 09/01/2025 alle ore 10:00. In tale data l'accesso non era consentito in quanto nessuno si presentava, il debitore non ritirava la raccomandata. Per le vie brevi venivo contattata e mi si richiedeva breve rinvio e pertanto lo si concedeva al 11/02/2025 alle ore 16:00.

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

0.6 Sopralluoghi

In data 11/02/2025 alle ore 16:00, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscritta si presentava presso gli immobili oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo.

0.7 Individuazione dei lotti

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

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto (TA)		

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

E.I. 322/ 2024	Unico	“Piena proprietà di casa di abitazione facente parte del fabbricato bifamiliare sito in Taranto località Talsano, alla via Arca di Noè n.c. 16, sita al piano terra, composta catastalmente da due vani e accessori, nello stato di fatto composta internamente da ingresso, cucina, un ambiente non direttamente aero-illuminato da esterno ma di passaggio/ disimpegno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, porticato e tettoia esterna in legno, con annessa comproprietà in ragione di una metà indivisa del terreno pertinenziale circostante la palazzina di cui fa parte. Confinante nell’insieme con Via Arca Di Noè e con altre proprietà sui tre lati rimanenti. Il tutto è riportato al catasto fabbricati al foglio 301, particella 282, sub 2, Z.C. 3, Cat. A/3, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale:107 m², Totale escluso aree scoperte 84 m², rendita € 313,75, Via Arca di Noè n.16, piano terra. L’immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze e frutti, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.”					
CATASTO URBANO - DATI AGGIORNATI							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA)							
-	301	282	2	A/3	2	4,5 VANI	€. 313,75
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a TARANTO (TA) il 15/05/1979 per la proprietà di 1/1							

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica:

“Piena proprietà di casa di abitazione facente parte del fabbricato bifamiliare sito in Taranto località Talsano, alla via Arca di Noè n.c. 16, sita al piano terra, composta catastalmente da due vani e accessori, nello stato di fatto è composta internamente da ingresso, cucina, un ambiente non direttamente aero-illuminato da esterno ma di passaggio/ disimpegno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, porticato e tettoia esterna in legno, con annessa comproprietà in ragione di una metà indivisa del terreno pertinenziale circostante la palazzina di cui fa parte.

Confinante nell'insieme con Via Arca Di Noè e con altre proprietà sui tre lati rimanenti. Il tutto è riportato al catasto fabbricati al foglio 301, particella 282, sub 2, Z.C. 3, Cat. A/3, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale:107 m², Totale escluso aree scoperte 84 m², rendita € 313,75, Via Arca di Noè n.16, piano terra.

L'immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze e frutti, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.”

Il fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia è stato oggetto di istanze di condono per le quali sono state rilasciate, in data 04 settembre 2001, le concessioni edilizie in sanatoria n. 6449/C (per il piano terra) e nn. 6450/C e 6451/C (per il primo piano). L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale e dal progetto approvato in sanatoria.

L'immobile ricade in zona di PRG B2-F7 zona per servizi di interesse, pubblico;

Consultando il PTTR la zona risulta vincolata in quanto inserita nei contesti Paesaggistici-Vincolo Idrogeologico e nei Beni Paesaggistici-Territori costieri (300m) e Immobili e aree di notevole interesse pubblico, salvo altri o più recenti approvazioni e adozioni da parte degli Enti preposti.

Le difformità sono in parte sanabili, previa acquisizione di autorizzazioni da parte degli Enti preposti, e in parte no, necessitando pertanto queste ultime del ripristino dello stato dei luoghi.

Concludendo il costo relativo alle opere sanabili dietro presentazione di una pratica edilizia a sanatoria è di circa €1.300,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte degli Enti preposti e salvo l'onorario del tecnico incaricato.

Il costo per ripristino dello stato dei luoghi di quanto non sanabile, mediante la demolizione dei manufatti abusivi, compensa il valore venale delle stesse opere abusive e pertanto ai fini della stima si è tenuto conto di quanto appena descritto.

Ai fini della stima sono stati considerati i costi per l'aggiornamento degli atti catastali pari ad €. 1.000,00 compreso l'onorario del tecnico redattore.

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

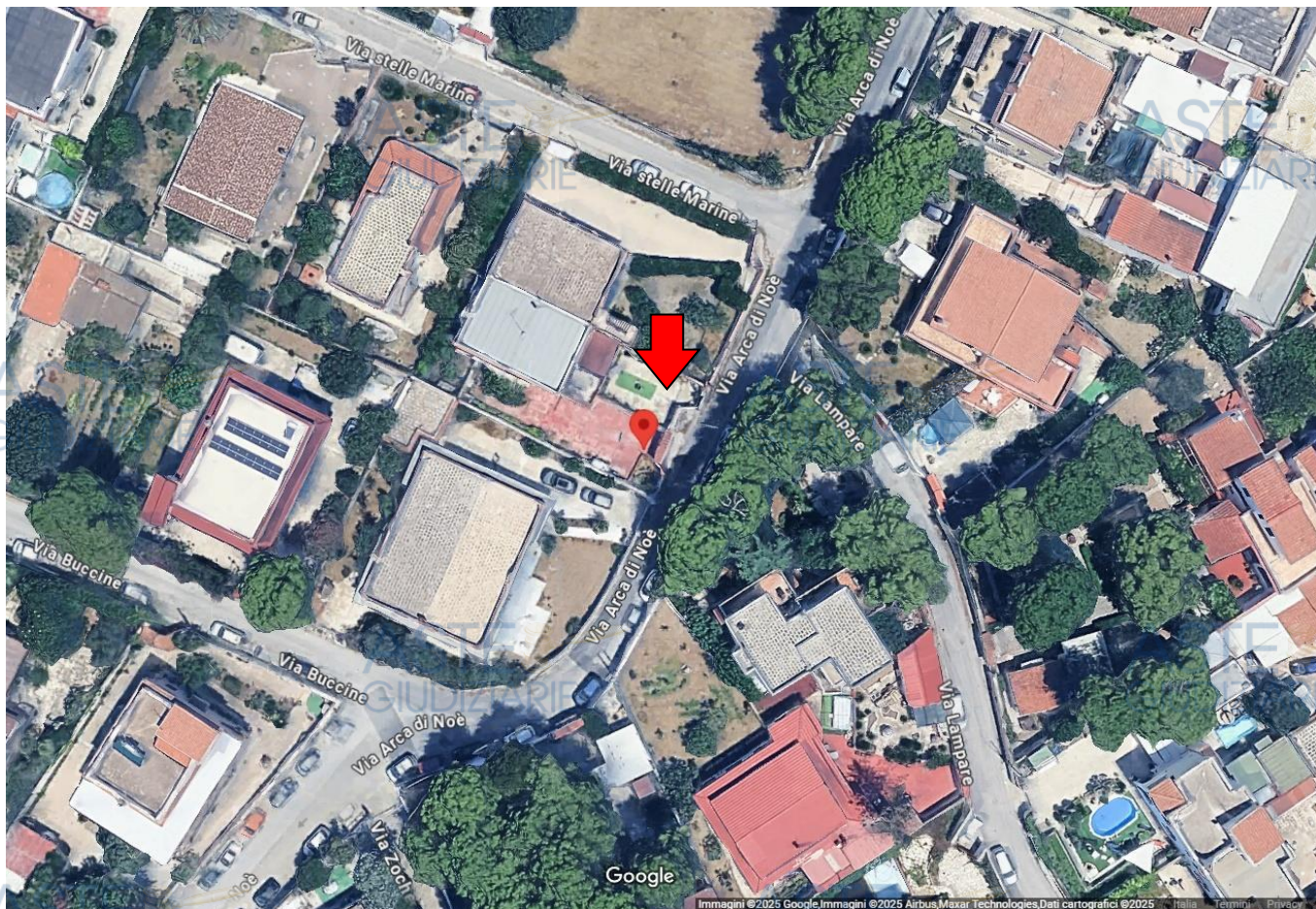
Valore a base d'asta per l'intero Lotto:

€. 83.000,00

L'immobile risulta libero.

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto l'abitato di Taranto e risulta ubicato nei pressi del Resort-Stabilimento balneare Lido Saint Bon e la spiaggia di Tramontone. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e parzialmente per le secondarie.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

1.2 Fabbricato

La tipologia edilizia è del tipo appartamento in fabbricato bifamiliare, composto da piano terra e primo con area esterna recintata in loco. Il giardino pertinenziale delle due unità immobiliari che compongono il fabbricato, come già ampiamente descritto, risulta suddiviso in più parti a mezzo di delimitazioni in muratura. Pertanto l'accesso dalla via Arca di Noè a tali aree avviene da due cancelli carrabili/pedonali.

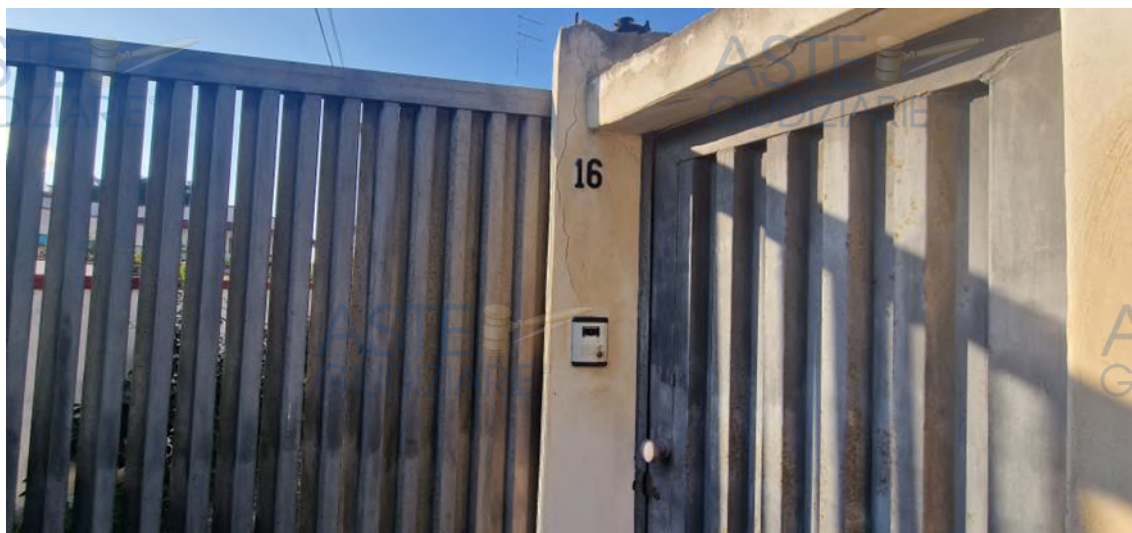
La struttura è del tipo mista in muratura e travi in c.a.; il solaio piano è misto in latero-cemento con travetti in c.a.

I prospetti risultano intonacati.

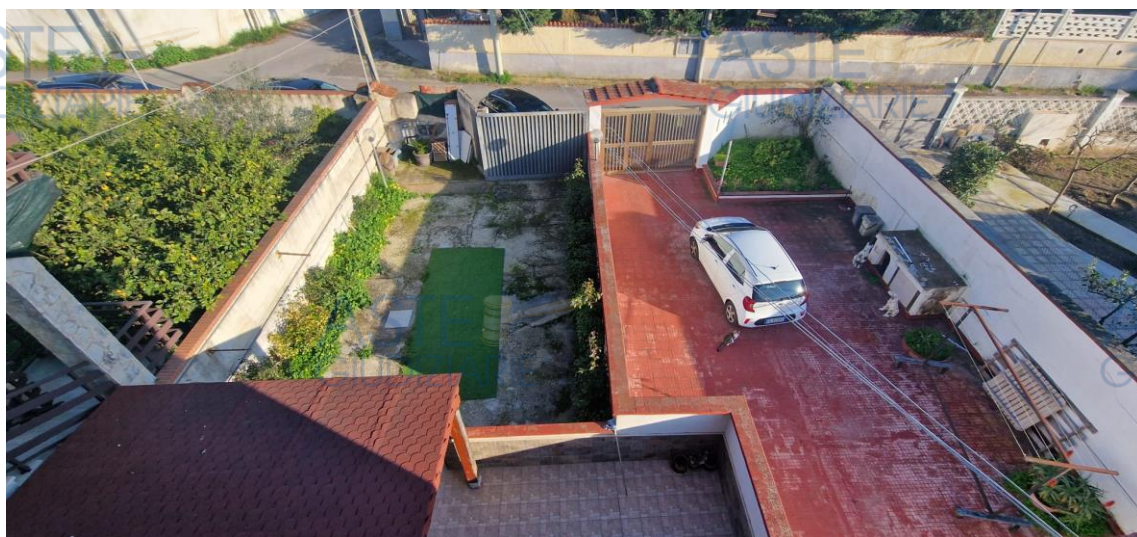
Sono presenti fenomeni di infiltrazione e di risalita capillare in alcuni ambienti interni all'abitazione.

È evidente che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria dato la presenza di espulsione di calcestruzzo per corrosione dei ferri di armatura di alcuni elementi appartenenti all'intelaiatura o a cordoli di coronamento.





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.



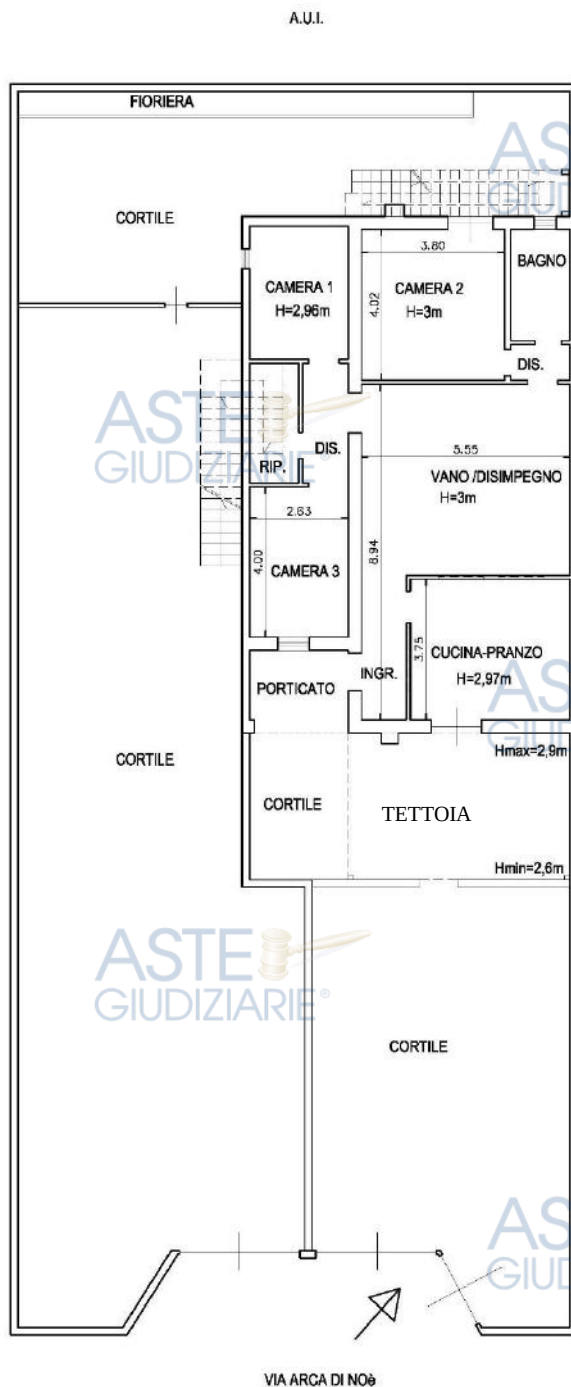
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

1.3 L'unità immobiliare

L'appartamento posto al piano terra è composto da ingresso, cucina-pranzo, un ambiente non direttamente aero-illuminato da esterno ma di passaggio/ disimpegno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, tettoia esterna in legno, porticato e area giardinale in proprietà ma delimitata illegittimamente in loco (il cortile posto a sinistra consente l'accesso al primo piano). Quanto appena descritto si evince meglio dalla planimetria di rilievo riportata di seguito. DISEGNO NON IN SCALA



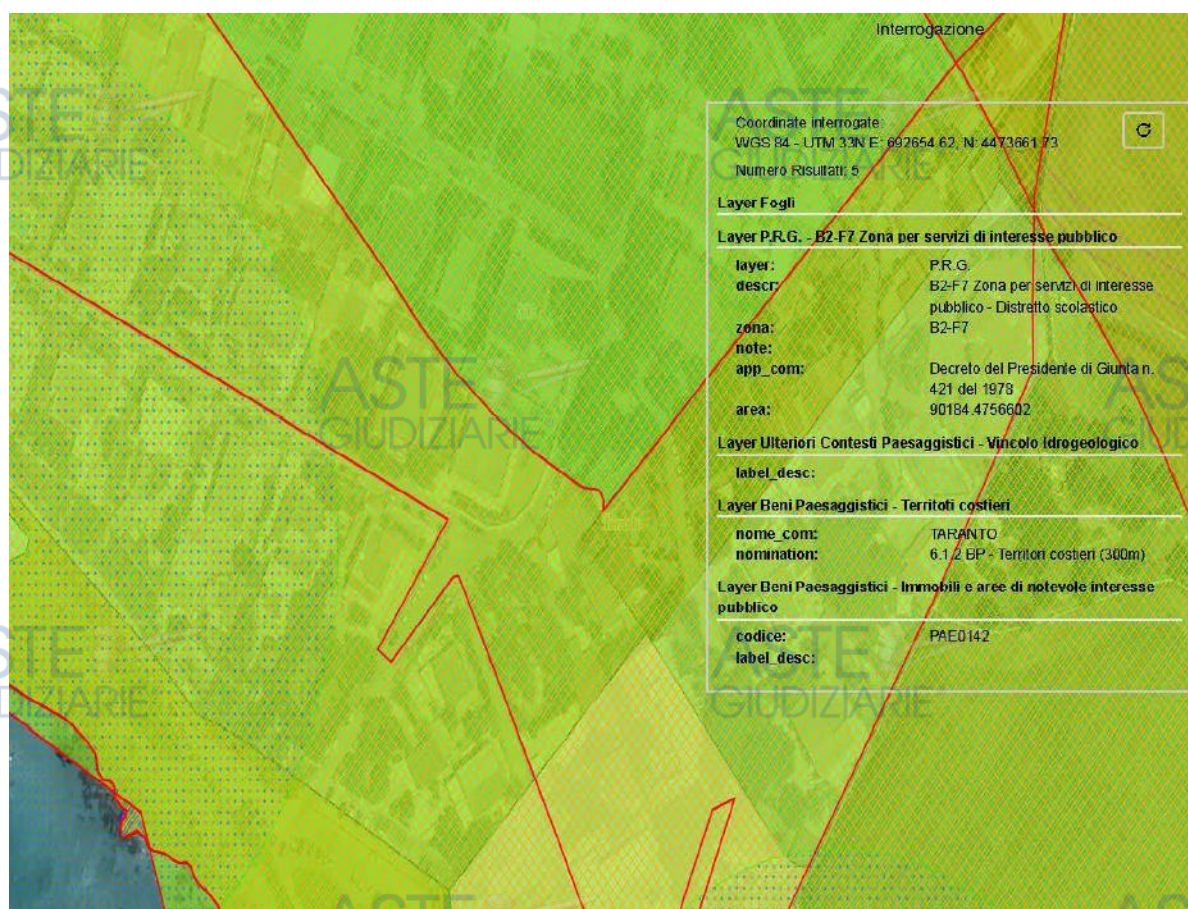
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

1.4 Vincoli e servitù

L'immobile ricade in zona di PRG B2-F7 zona per servizi di interesse, pubblico;

Consultando il PTTR la zona risulta vincolata in quanto inserita nei contesti Paesaggistici- Vincolo Idrogeologico e nei Beni Paesaggistici-Territori costieri (300m) e Immobili e aree di notevole interesse pubblico, salvo altri o più recenti approvazioni e adozioni da parte degli Enti preposti.

Inoltre dal <https://webgis.sit-puglia.it/taranto/> emerge che:



Il tutto salvo ulteriori aggiornamenti.

1.5 Materiali e impianti

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

L'intonaco esterno è in più punti fessurato e in alcune zone risulta espulso.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

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

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario non allacciati alla rete cittadina, elettrico e di riscaldamento.

Vi è la presenza di un pozzo non autorizzato.

1.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in discrete condizioni.

1.7 Conclusioni

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

1.8 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “**Norme Tecniche C**”.

Ai fini della stima le zone ampliate con la chiusura del preesistente porticato sono state contabilizzate con i rapporti mercantili (coeff. di omogeneizzazione) idonee alle superfici così come assentite dal Comune con il progetto approvato in modo da compensare i costi per il ripristino dello stato dei luoghi. Le ulteriori opere abusive, da demolire, sono state valorizzate pari a 0 mq in quanto il corrispondente valore venale compensa i costi della loro demolizione.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda villa	81	1	81
Porticato	6	0,3	2

Porticato chiuso illecitamente ad ampliamento della abitazione	33	0,3	10
Tettoia in legno	23	0,0	0
Totale superficie commerciale circa			93

Il giardino essendo un bene in comproprietà con terzi non è stato considerato ai fini del calcolo della superficie commerciale, ad ogni modo se ne è tenuto conto ai fini della valutazione complessiva dell'immobile.

1.9 Confini

Confinante nell'insieme con Via Arca Di Noè su di un lato e con altre proprietà sui tre lati rimanenti.

1.10 Quesito 9

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.11 Titoli edilizi e conformità urbanistica

Il fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia è stato oggetto di istanze di condono per le quali sono state rilasciate, in data 04 settembre 2001, le concessioni edilizie in sanatoria n. 6449/C (per il piano terra) e nn. 6450/C e 6451/C (per il primo piano). L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi è difforme dal progetto approvato in sanatoria. Le difformità rilevate sono per:

- ampliamento volumetrico dovuto alla chiusura del portico preesistente con opere in muratura e adibito ad abitazione;
- diversa distribuzione interna dei luoghi;
- variante prospettica;
- realizzazione di una tettoia in legno antistante l'abitazione;
- realizzazione di un doppio accesso carrabile e pedonale;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

- divisione del giardino in porzioni a mezzo di muratura.

L'immobile ricade in zona di PRG B2-F7 zona per servizi di interesse pubblico;

Consultando il PTTR la zona risulta vincolata in quanto inserita nei contesti Paesaggistici-Vincolo Idrogeologico e nei Beni Paesaggistici-Territori costieri (300m) e Immobili e aree di notevole interesse pubblico, salvo altri o più recenti approvazioni e adozioni da parte degli Enti preposti.

Le difformità sono in parte sanabili, previo acquisizione di autorizzazioni da parte degli Enti preposti, e in parte non necessitando pertanto queste ultime del ripristino dello stato dei luoghi.

Concludendo il costo relativo alle opere sanabili dietro presentazione di una pratica edilizia a sanatoria è di circa €1.300,00, salvo acquisizione dei nulla osta per i vincoli insistenti, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte degli Enti preposti e salvo l'onorario del tecnico incaricato.

Il costo per ripristino dello stato dei luoghi di quanto non sanabile, mediante la demolizione dei manufatti abusivi, compensa il valore venale delle stesse opere abusive e pertanto ai fini della stima si è tenuto conto di quanto appena descritto.

1.12 Stato di possesso

L'immobile risulta libero.

1.13 Spese condominiali insolute e approvate

Non vi è un amministratore di condominio.

1.14 Metodo di stima

L'immobile è sito in Taranto, contrada Tramontone.

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.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

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

I comparabili utilizzati discendono da pubblicità di immobili in vendita in zona e decurtati di una percentuale compresa tra il 5% e il 10% dovuto all'acquisizione di un dato da pubblicità. L'immobile seppur classificato come appartamento in fabbricato ha tutte le caratteristiche di un appartamento in villa.

ORIGINE DEL DATO	UBICA- ZIONE	VALORE IMMO- BILE	SUPERFICIE COMMER- CIALE M ²	COMPA- RABILE PREZZO UNITA- RIO €/m ²

Annuncio immobiliare di professionecasa.it su https://www.immobiliare.it/annunci/111657317/ Annuncio del 14/02/2025	Via Simone Cantoni,22-Taranto	€80.000,00	Appartamento da ristrutturare con giardino in comune. L'immobile è composto al piano rialzato da ingresso in soggiorno, cucina, due camere e bagno; al piano seminterrato da due ampi vani deposito e wc.. Sup. commerciale 94 m²	COMP 1 851,00 €/m²
Annuncio immobiliare di Studio A.M su https://www.immobiliare.it/annunci/119293333/ Annuncio del 20/03/2025	Via Uova di Mare	€165.000,00	Villa indipendente circondata da circa 300mq di terreno, con ampio locale deposito con finestre all'esterno con accesso diretto all'immobile, attualmente usato dalla proprietà come cucina con angolo cottura. L'immobile si compone al piano terra da entrata -salone, cucina, bagno di servizio. Al primo piano disimpegno, camera da letto con ampio balcone e camera ospiti attualmente usata come soggiorno. Termoautonomo, climatizzato. L'immobile dispone di pozzo imof, con regolare agibilità. Sup. commerciale 150 m²	COMP 2 1.100,00 €/m²
Annuncio immobiliare di VENDO CASA su https://www.immobiliare.it/annunci/119275481/ Annuncio del 19/03/2025	Via Patelle 40	€63.000,00	a poca distanza dal Mon Reve, appartamento in villa di quattro appartamenti sito al primo piano. L'immobile si compone di: ampio ingresso, grande cucina abitabile con caminetto e terrazzino esterno, due camere da letto e ampiobagno. Giardino condominiale e	COMP 3 787,50 €/m²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

			possibilità di parcheggio all'interno. Superficie commerciale 80 mq. Da ristrutturare	
--	--	--	---	--

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

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

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda villa	81	1	81
Porticato	6	0,3	2
Porticato chiuso illecitamente ad ampliamento della abitazione	33	0,3	10
Tettoia in legno	23	0,0	0
Totale superficie commerciale circa			93

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	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)	Foto	Foto	Foto	Foto		
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	TARANTO	TARANTO	TARANTO			TARANTO
Frazione / Località						
Indirizzo	via Cavallucci Marini 18	Via Uova di Mare	VIA PATELLE 40			VIA arca di Noè 16
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica	Periferica			periferica
Origine del dato	Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare			
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/111657317/	https://www.immobiliare.it/annunci/119293333	https://www.immobiliare.it/annunci/119275481			
* Data (mesi) (n)	1	0	0			
Descrizione	appartamento da ristrutturare con giardino in comune. L'immobile è composto al piano rialzato da ingresso in soggiorno, cucina, due camere e bagno; al piano seminterrato da due ampi vani deposito e wc.	Villa indipendente circondata da circa 300mq di terreno, con ampio locale deposito con finestre all'esterno con accesso diretto all'immobile, attualmente usato dalla proprietà come cucina con angolo cottura. L'immobile si compone al piano terra da entrata -salone, cucina, bagno di servizio. Al primo piano disimpegno, camera da letto con ampio balcone e camera ospiti attualmente usata come soggiorno. Termoautonomo, climatizzato. L'immobile dispone di pozzo imof, con regolare agibilità	totala poca distanza dal Mon Reve, appartamento in villa di quattro appartamenti sito al primo piano. L'immobile si compone di: ampio ingresso, grande cucina abitabile con caminetto e terrazzino esterno, due camere da letto e ampio bagno. Giardino condominiale e possibilità di parcheggio all'interno.			
Disponibilità	libero	libero	libero			occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1985	1960	1970			1985
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Medio		Medio	medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	buono	sufficiente			buono
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Medio			Medio

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

Tabella dei dati

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

Data (mesi) (n)	0,000833333	0	0		
Sup. comm. (mqe.)	825,5	935,0	763,9		
Dotazione impiantistica (n)	1600	1600	1600		
Servizi igienici (n)	720	720	720		
Livello Piano (n)	388	704,7738693	307,0854271		
Stato manutenz. (n)	200	200	200		
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00		
Sup. comm. (mqe.)	-763,875	-43540,875	9930,375		
Dotazione impiantistica (n)	0	0	0		
Servizi igienici (n)	0	-720	0		
Livello Piano (n)	0	704,7738693	307,0854271		
Stato manutenz. (n)	18600	0	18600		
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0		
Prezzi aggiustati finali	€ 95 436,13	€ 96 693,90	€ 89 947,46	0	0

Peso dei comparabili	40%	40%	20%	0%	
----------------------	-----	-----	-----	----	--

Massimo	96693,90
Minimo	89947,46

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 94 841,50
-------------------------	-------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1 020
-----------------------------------	-------

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di circa: € 95.000,00

1.16 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 9.500,00

[10%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 2.300,00

ripristino dello stato assentito (demolizioni) compensato dal va € 0,00

lore venale delle opere abusive:

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

eventuali spese condominiali insolute; € 0,00

TOTALE € 11.800,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

1.17 Prezzo a base d'asta

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

$P_{b.a. \text{ lotto}} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 95.000,00 - 11.800,00 = € 83.200,00$ pari a circa

€ 83.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =

€ 83.000,00

Lotto unico: L'immobile risulta libero.

1.18 Diritto reale e continuità nelle trascrizioni

Lotto unico

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 15/11/2024

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizioni	n°part./gen.
---------	----	-----------	---------	------	--------------	--------------

Gli immobili oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:

- **per la piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto il 15 maggio 1979, pervenuto da atto di compravendita per notar Angelina Latorraca di Taranto del 02/05/2002 repertorio n.76605, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 09/05/2002 ai nn.9652 registro generale e 7272 registro particolare.**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Taranto (TA) si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 15/05/1979 a TARANTO (TA) e XXXXXXXXXXXXXXXXXnata il 08/08/1981 a TARANTO (TA), hanno contratto matrimonio in data 25 MAGGIO 2003 e che con dichiarazione inserita nello stesso atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con Decreto del Tribunale di TARANTO n. XXXXXXXXXXXXXXXXX, sottoscritto in data 23/03/2021, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

1.19 Trascrizioni Lotto Unico

N.r.g/.N.r.p	Del	Tipo	A favore
28585/21839	15/11/2024	Pignoramento immobiliare, pubblico uff. Giud. Unep D'Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto, rep.5405 del 28/10/2024. Debito di €107.917,97 oltre interessi , spese generali e di notifica, oltre successive occorrendo.	YODA Spv S.r.l.
9652/7272	09/05/2002	Atto di compravendita per Notaio Angelina Latorraca di Taranto del 02/05/2002 rep. N. 76605	per la proprietà di 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 15/05/1979 a TARANTO (TA)

1.20 Iscrizioni Lotto Unico

N.r.g/.N.r.p	Del	Tipo	A favore
21171/5734	18/07/2007	Ipoteca volontaria di € 143.775,00 in virtù di atto per notar Angelina Latorraca di Taranto del 13/07/2007 rep. N. 122021. Mutuo di € 95.850,00 da rimborsare in 20 anni.	INTESA Sanpaolo con sede in Torino
9652/7272	09/05/2002	Atto di compravendita per Notaio Angelina Latorraca di Taranto del 02/05/2002 rep. N. 76605	per la proprietà di 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 15/05/1979 a TARANTO (TA)

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Stato di famiglia	condono
Sì	Sì	Sì	Sì	no	Sì	Sì

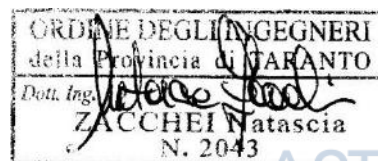
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

TARANTO (TA), 20/03/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Nataschia Zacchei



NATASCIA ZACCHEI
Certificato N. 19FI00126PU17



UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO

Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

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

Ing. Zacchei Nataschia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.

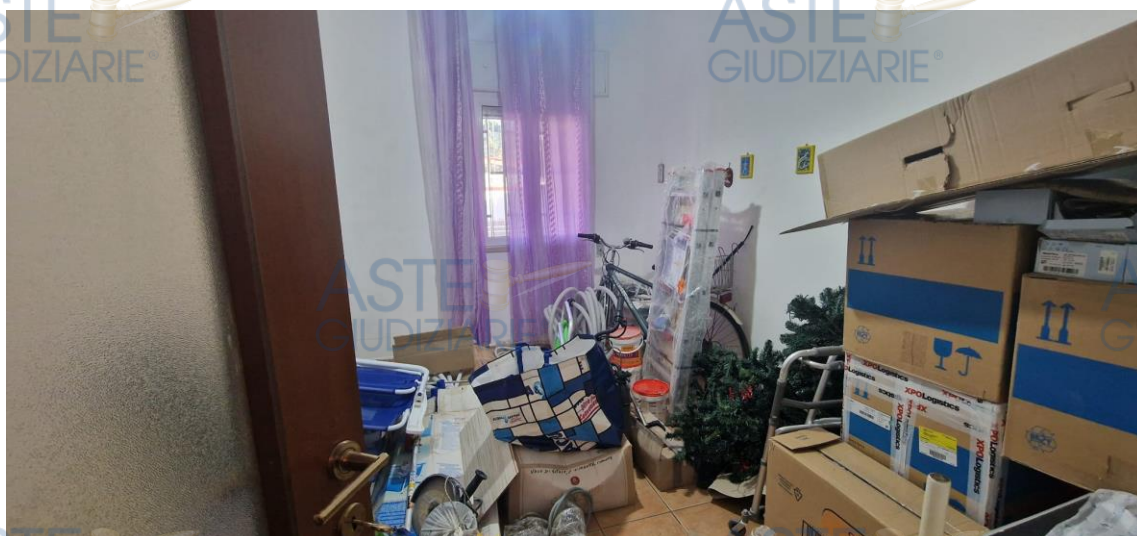
ALL. 9 Documentazione fotografica



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°322/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da YODA SPV S.R.L.