



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



RELAZIONE DI CONSULENZA



PROCEDIMENTO E.I. 337/2024 PROMOSSO DA BARCLAYS BANK IRELAND PLC CONTRO “Omissis”



Il C.T.U.

dott. ing. Natascia Zacchei



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/2024 CONTRO “Omissis”

PROMOSSA DA **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**



Sommario

0.1	QUESITI.....	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.4	OPERAZIONI PERITALI	8
0.5	SOPRALLUOGHI.....	9
0.6	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.....	9
1.	LOTTO UNICO	10
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	11
1.2	FABBRICATO	12
1.3	VINCOLI E SERVITÙ	16
1.4	MATERIALI E IMPIANTI.....	16
1.5	STATO MANUTENTIVO.....	17
1.6	SPESE CONDOMINIALI:	17
1.7	CONCLUSIONI.....	17
1.8	CONSISTENZA	18
1.9	CONFINI	18
1.10	TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ URBANISTICA E SANABILITÀ	18
1.11	METODO DI STIMA.....	19
1.12	VALUTAZIONE.....	20
1.13	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	23
1.14	PREZZO A BASE D'ASTA.....	23
1.15	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	24
1.16	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	24
1.17	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:	25
1.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	25
	INDICE ALLEGATI.....	26

INTRODUZIONE



0.1 Quesiti

Nomina 16/06/2025 comunicata a mezzo pec il 17/06/2025

Accettazione incarico C.T.U.: 17/06/2025

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 02/02/2026

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/2024 CONTRO “Omissis”

PROMOSSA DA BARCLAYS BANK IRELAND PLC

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



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 staggit, 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 alleggi 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. 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 dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene						
COMUNE DI TARANTO (TA)								
337/2024	-	Piena proprietà di appartamento facente parte del complesso edilizio denominato “Centro Direzionale Mar Piccolo” sito in Taranto, con accesso da Piazza Pertini n. 15, ubicato nel raggruppamento A2 B2, edificio B2, scala IN2, all'undicesimo piano, distinto con il numero interno 38, composto da cinque vani e accessori, confinante con vano scala IN2, con piazza Sandro Pertini e con altra proprietà , salvo più recenti confini; riportato presso l’Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31, subalterno 582, Piazza Sandro Pertini n.c.15, piano 11, scala IN2, edificio B2, interno 38, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, sup. catastale Totale 169 m², Totale escluse aree scoperte 162,00 m², R.C. € 658,48. 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. .						
Catasto urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	<table><tr><td>P.lla</td><td>Sub</td><td>Cat.</td><td>Cl</td><td>Cons</td><td>Rend.</td></tr></table>	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons	Rend.
P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons	Rend.			
Comune di TARANTO (TA)								
-	206	<table><tr><td>31</td><td>582</td><td>A/3</td><td>2</td><td>7,5 VANI</td><td>€ 658,48</td></tr></table>	31	582	A/3	2	7,5 VANI	€ 658,48
31	582	A/3	2	7,5 VANI	€ 658,48			

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/2024 CONTRO “Omissis”

PROMOSSA DA BARCLAYS BANK IRELAND PLC

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

In ditta: “Omissis” per la proprietà di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni.

0.3 Note sulla situazione catastale

L’immobile è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di un camino e per una minore sup. catastale rispetto a quanto accatastato.

Segue la **identificazione catastale aggiornata:**

Catasto urbano - Dati aggiornati							
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend.
Comune di TARANTO (TA)							
206	31	582	A/3	2	7,5 VANI	Totale: 169 m ² Totale: escluse aree scoperte**:162 m ²	€ 658,48

Dall’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio si rileva che i coniugi **“Omissis”**

hanno contratto matrimonio in data 10/10/2003 e con Sentenza del Tribunale di TARANTO n. 481/2023 pubblicata in data 06/03/2023 è stato dichiarato il divorzio fra i coniugi.

0.4 Operazioni peritali

A mezzo di raccomandata e pec alle parti l’Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di custode giudiziario comunicava agli esecutati la data di sopralluogo al 28/07/2025 alle ore 09:30, il quale si svolgeva con regolarità in tale data.

La sottoscritta ha consultato l’Ufficio Tecnico con accesso al fascicolo edilizio, 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 28/07/2025 alle ore 09:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali, la sottoscritta si 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:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di TARANTO (TA)		
E.I. 337/2024	Unico	Piena proprietà di appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Direzionale Mar Piccolo" sito in Taranto, con accesso da Piazza Pertini n. 15, ubicato nel raggruppamento A2 B2, edificio B2, scala IN2, all'undicesimo piano, distinto con il numero interno 38, composto da cinque vani e accessori, confinante con vano scala IN2, con piazza Sandro Pertini e con altra proprietà, salvo più recenti confini; riportato presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31, subalterno 582, Piazza Sandro Pertini n.c.15, piano 11, scala IN2, edificio B2, interno 38, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, sup. catastale Totale 169 m², Totale escluse aree scoperte 162,00 m², R.C. € 658,48. 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. .
Catasto urbano – Lotto unico		
Lt.	Fg.	P.lla
	Sub	Cat
	Cl	Cons
		Superficie Catastale
		Rend

Lotto Unico	Comune di TARANTO (TA)							
	206	31	582	A/3	2	7,5 VANI	Totale: 169 m² Totale: escluse aree scoperte**:162 m²	€ 658,48
In ditta: ❖ Omissis per la proprietà di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni.								

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica: “Piena proprietà di appartamento facente parte del complesso edilizio denominato “Centro Direzionale Mar Piccolo” sito in Taranto, con accesso da Piazza Pertini n. 15, ubicato nel raggruppamento A2 B2, edificio B2, scala IN2, all'undicesimo piano, distinto con il numero interno 38, composto da cinque vani e accessori, confinante con vano scala IN2, con piazza Sandro Pertini e con altra proprietà , salvo altri o più recenti confini; riportato presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 206, particella 31, subalterno 582, Piazza Sandro Pertini n.c.15, piano 11, scala IN2, edificio B2, interno 38, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, sup. catastale Totale 169 m², Totale escluse aree scoperte 162,00 m², R.C. € 658,48.

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 i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Taranto: C.E. n. 38 del 10/02/87, C.E. n. 39 del 10/02/1987, n.176 del 22/07/1987, concessione edilizia in variante n. 86 del 17/03/1993, D.I.A. prot. 712 del 11/03/2002 ed è munito di certificato di abitabilità n. 290 del 09/12/2004.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi.

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

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un camino; la conformità urbanistica si rispristina con la

presentazione di una pratica a sanatoria ed un costo di circa €.1.200,00, l'aggiornamento degli atti catastali comporta una spesa di € 70,00, il tutto per quanto descritto salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune e con esclusione dell'onorario del tecnico redattore. Ai fini della stima e per quanto acquisito allo stato odierno la scrivente ha ritenuto opportuno decurtare tali costi dal valore finale di stima.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX

L'amministratore di condominio, contattato dalla scrivente a mezzo pec del 11/09/2025 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 12/09/2025 a mezzo mail ha fornito la seguente risposta, così come da allegato prodotto:

Tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie alla data del 12/09/2025 risultano saldate e inoltre precisa che:

Preciso che l'ammontare delle quote ordinarie e straordinarie di competenza della signora sono così di seguito specificate:

QUOTE ORDINARIE SPESE CONDOMINIALI: €/anno 624,00 - €/mese 52,00

QUOTA PER LAVORI STRAORDINARI ALL'ASCENSORE DELIBERATI CON VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 10.03.2025:

Condomino	Tip. Cat.	Piano	Int.	Totale Spese Riparazione Ascensore Tab B1	Importo	Quota pro-capite arrotondata per eccesso
	A3	Undicesimo	IN38	97,230	1208,569	€ 1.209,00
Quota mensile per nove mensilità dal marzo 2025						€ 135,00

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

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

€. 101.500,00

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto all'abitato di TARANTO (TA) ricadendo nel Quartiere Paolo VI. 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 porzione del **“Centro Direzionale Mar Piccolo”**

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

La struttura è del tipo intelaiata con travi e pilastri in acciaio; le tamponature perimetrali sono dello spessore di circa cm. 35; le tramezzature interne di spessore centimetri 10; il solaio è piano. Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento autonomo; il fabbricato è completo di ascensore.





ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/2024 CONTRO “Omissis”

PROMOSSA DA BARCLAYS BANK IRELAND PLC

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



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/2024 CONTRO “Omissis”

PROMOSSA DA BARCLAYS BANK IRELAND PLC

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



L'appartamento, posto all'undicesimo piano, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, quattro camere, un bucataio non rappresentato sulla planimetria catastale, due balconi.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

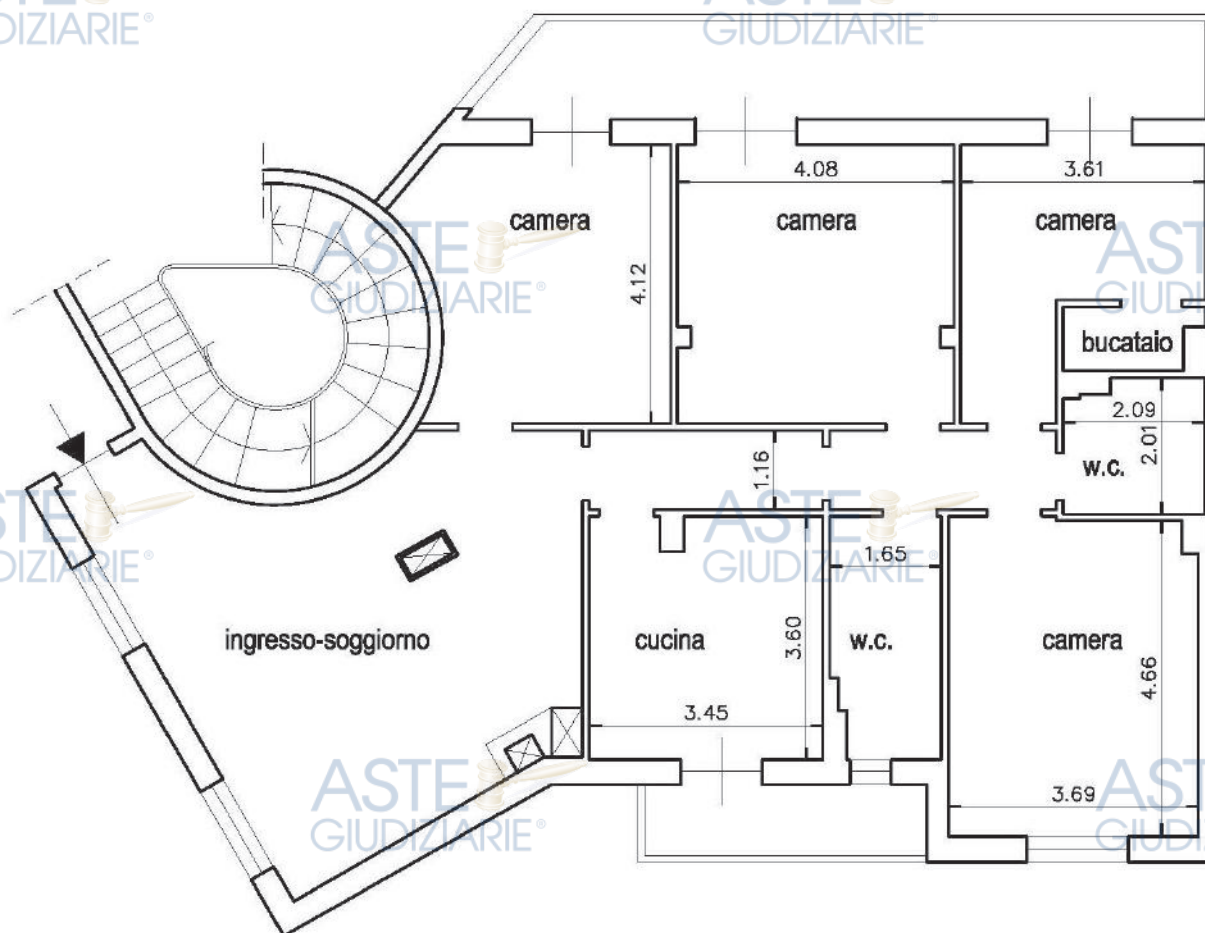
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO 11° RILIEVO STATO DI FATTO



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. Gli infissi esterni sono in alluminio 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 completo di ascensore.

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo risulta in generale in buone condizioni, salvo che si rileva nella zona soggiorno una macchia d'umido dovute ad infiltrazioni piovane provenienti dal sovrastante lastrico solare, necessita pertanto in tale zona di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia sul lastrico solare e sia sul corrispondente solaio dell'appartamento.

1.6 Spese condominiali:

L'amministratore di condominio, contattato dalla scrivente a mezzo pec del 11/09/2025 per rispondere ai quesiti:

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

In data 12/09/2025 a mezzo mail ha fornito la seguente risposta, così come da allegato prodotto:

Tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie alla data del 12/09/2025 risultano regolarmente pagate e inoltre precisa che:

Preciso che l'ammontare delle quote ordinarie e straordinarie di competenza della signora [] sono così di seguito specificate:

QUOTE ORDINARIE SPESE CONDOMINIALI: €/anno 624,00 - €/mese 52,00

QUOTA PER LAVORI STRAORDINARI ALL'ASCENSORE DELIBERATI CON VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 10.03.2025:

Condomino	Tip. Cat.	Piano	Int.	Totale Spese Riparazione Ascensore Tab B1	Importo	Quota pro-capite arrotondata per eccesso
[]	A3	Undicesimo	IN38	97,230	1208,569	€ 1.209,00
Quota mensile per nove mensilità dal marzo 2025						€ 135,00

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*”.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp.	superficie equivalente
Superficie lorda residenziale	147	1	147
Sup. non residenziale	20	0,3	6
Totale superficie commerciale circa			153

1.9 Confini

Confinante con vano scala IN2, con Piazza Sandro Pertini e con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini

1.10 Titoli edilizi, conformità urbanistica e sanabilità

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Taranto:

- C.E. n. 38 del 10/02/87;
- C.E. n. 39 del 10/02/1987;
- n.176 del 22/07/1987;
- Concessione Edilizia in variante n. 86 del 17/03/1993;
- D.I.A. prot. 712 del 11/03/2002

Ed è munito di certificato di abitabilità n. 290 del 09/12/2004.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi.

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

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un camino; **la conformità urbanistica si ripristina con la presentazione di una pratica a sanatoria ed un costo di circa €1.200,00, l’aggiornamento degli atti catastali comporta una spesa di € 70,00**, il tutto per quanto descritto salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune di Taranto e con esclusione dell’onorario del tecnico

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

1.11 Metodo di stima

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

11/10/25, 11:36

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE%20PAOLO%20VI

Codice zona: D9

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	760	940	L	3,7	5,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1400	L	4,3	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	690	L	1,7	2,5	L
Autonimesse	Normale	215	320	L	1,1	1,7	L
Box	Normale	320	490	L	1,7	3,3	L

Stampa

Legenda



La scrivente ha seguito il metodo diretto, ho ritenuto opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (Market Comparison Approach), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti “comparabili” localizzati nella stessa zona

periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità 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	COMPARA- BILE PREZZO UNITARIO €/m ²
Preliminare di vendita del 16/10/2024	Piazza S. Pertini 20	€. 90.000,00	Appartamento posto al piano terzo 124 mq commerciali	COMP 1 726,00€/m ²
Preliminare di vendita del 02/11/2022	Piazza G.B. Tedesco 22	€. 60.000,00	Appartamento al piano nono, 118 mq commerciali	COMP 2 508,00€/m ²

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

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp.	superficie equivalente
Superficie lorda residenziale	147	1	147
Sup. non residenziale	20	0,3	6
Totale superficie commerciale circa			153

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

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	Taranto	Taranto				Taranto
Frazione / Località						
Indirizzo	Piazza Pertini 20	Piazza G.B. Tedesco, 22				Piazza S. Pertini 15
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				periferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				X
Fonte	proposta di acquisto del 16/10/2024	proposta di acquisto del 02/11/2022				
* Data (mesi) (n)	12	35				
Descrizione	appartamento al terzo piano con due bagni	appartamento al nono piano con due bagni				
Disponibilità	libero	libero				libero
Anno di costr./ristruttur.	1992	1992				1992
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				medio
* Stato manutenz. unità imm.	Discreto	sufficiente				Discreto
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				ordinarie
* N° servizi igienici	2	2				2
* Livello piano (n)	3	9				11
* Ascensore	presente	assente				presente
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)	124	118				153
* Prezzo richiesto	€ 90 000,00	€ 60 000,00				X
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 90 000,00	€ 60 000,00				

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/2024 CONTRO “Omissis”

PROMOSSA DA BARCLAYS BANK IRELAND PLC

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

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 90 000,00	€ 60 000,00				
Data (mesi) (n)	12	35				
Sup. comm. (mqe.)	124	118				153
Dotazione impiantistica (n)	2	2				2
Servizi igienici (n)	2	2				2
Ascensore (0-1)	1	0				1
Livello Piano (n)	3	9				11
Stato manutenz. (n)	4	3				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	508,47				
Servizi Igienici	Costo (C)	9000				
	Vita utile (n)	35				
	Vetustà (t)	15				
Livello piano	Coeff. piano	1%				
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150				

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,01	0,029166667		
Sup. comm. (mqe.)	725,8	508,5		
Dotazione impiantistica (n)	8571,428571	8571,428571		
Servizi igienici (n)	5142,857143	5142,857143		
Livello Piano (n)	450	303,030303		
Stato manutenz. (n)	150	150		
Box/posto auto coperto (n)	0	0		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,12	1,02		
Sup. comm. (mqe.)	14745,76271	17796,61017		
Dotazione impiantistica (n)	0	0		
Servizi igienici (n)	0	0		
Livello Piano (n)	3600	6060,606061		
Stato manutenz. (n)	0	22950		
Box/posto auto coperto (n)	0	0		

Prezzi aggiustati finali	€ 108 345,88	€ 106 808,24	0	0	0
--------------------------	--------------	--------------	---	---	---

Peso dei comparabili	70%	30%	0%	0%
----------------------	-----	-----	----	----

Massimo	108345,88
Minimo	106808,24

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 107 884,59
--------------------------------	---------------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	710
-----------------------------------	-----

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di: €. 108.000,00

1.13 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 5.400,00
[5%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 1.270,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Spese condominiali al 12/09/2025 € 0

TOTALE 6.670,00

1.14 Prezzo a base d'asta

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

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 108.000,00 - 6.670,00 = € 101.330,00 \text{ circa}$

€ 101.500,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =
intero lotto €. 101.500,00

Lotto unico: L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXXX

1.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 03/12/2024						
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 ½ al sig. XXXXXXXXXXXXXXXE i diritti di ½ alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX pervenuto per atti di compravendita:

1. del 08/06/2025, rogante Notaio Francesco Pizzuti, rep. 59841, trascritto a Taranto il 15/06/2025 n.r.g. 15869 n.r.p. 10150, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà;
2. del 23/06/2008 rogante Notaio Vittoria Calvi, rep. 122459/13408, trascritto a Taranto il 03/07/2008 n.r.g. 20690 n.r.p. 14027, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 10/10/2003, con Sentenza del Tribunale di TARANTO n. 481/2023 pubblicata in data 06/03/2023 è stato dichiarato il divorzio fra i coniugi.

1.16 Trascrizioni Lotto Unico

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
31378/24012	16/12/2024	Pignoramento immobiliare del 03/12/2024 rep. n. 6328/2024 emesso da Unep Corte d'Appello Lecce sez. Distaccata sede di Taranto.	Miltona Mortgage Finance SRL per la quota 1/1
20690/14027	03/07/2008	TRASCRIZIONE DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 23/06/2008 REP. N. 122459/13408, NOTAIO Vittoria Calvi	XXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/2

15869/10150	15/06/2005	TRASCRIZIONE DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 08/06/2005 REP. N. 59841, NOTAIO Francesco Pizzuti	XXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1
10531/7779	20/05/2002	Decreto di trasferimento DEL 06/05/2002 REP. N. 2159, Tribunale di Bari	REO.co Srl per la piena proprietà 1/1

1.17 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
916/64	11/01/2023	Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Agenzia delle Entrate rep.5284/10623 del 10/01/2023.	Agenzia delle Entrate- Riscossione, quota ½ di XXXXXXXXXXXXX
5553/919	10/03/2010	Surrogazione, notaio Riccardo Frasca, rep. 220281 del 22/02/2010. Annotazione ed iscrizione	Barclays Bank PLC, quota 1/1
20691/5095	03/07/2008	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, atto del 23/06/2008, rep. 122460/13490, rogante notaio Vittoria Calvi	Banca Popolare commercio e Industria Spa

1.18 Documentazione allegata/verificata

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

TARANTO (TA), 09/10/2025



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17

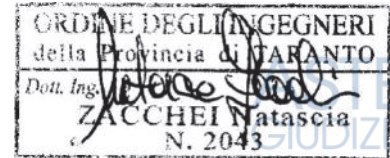
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO



Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
3. certificato di residenza;
4. Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;
5. Titolo edilizio, progetto, agibilità;
6. Atti 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.
13. Risposta dell'amministratore del 12/09/2025

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/2024 CONTRO "Omissis"

PROMOSSA DA BARCLAYS BANK IRELAND PLC

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