



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 75/2024 PROMOSSO DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



Il C.T.U.

dott. ing. Natascia Zacchei



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO **OMISSIS**

PROMOSSA DA OMISSIS

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



Sommario

0.1	QUESITI.....	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	6
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
0.4	OPERAZIONI PERITALI	8
0.5	SOPRALLUOGHI.....	8
0.6	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.....	8
1.	LOTTO UNICO	10
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	11
1.2	FABBRICATO	11
1.3	VINCOLI E SERVITÙ	17
1.4	MATERIALI E IMPIANTI.....	18
1.5	STATO MANUTENTIVO.....	18
1.6	SPESE CONDOMINIALI.....	18
1.7	CONCLUSIONI.....	18
1.8	CONSISTENZA.....	18
1.9	CONFINI	19
1.10	TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ URBANISTICA E SANABILITÀ	19
1.11	METODO DI STIMA.....	19
1.12	VALUTAZIONE.....	21
1.13	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	25
1.14	PREZZO A BASE D'ASTA.....	25
1.15	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	26
1.16	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	26
1.17	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:.....	27
1.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	27
	INDICE ALLEGATI.....	28

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

INTRODUZIONE



0.1 Quesiti

Nomina 07/04/2025 comunicata a mezzo pec il 07/04/2025

Accettazione incarico C.T.U.: 08/04/2025

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):19/01/2026

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano 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° 75/2024 CONTRO OMISIS

PROMOSSA DA OMISIS



caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) Ad accettare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e -in tal caso- se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2c.p.c);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
COMUNE DI TARANTO (TA)		
75/2024	-	<p>Piena proprietà di appartamento in Comune di Taranto, alla Via Gorizia n. 16, al piano quinto, composto da 4,5 vani catastali, riportato presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 319, particella 3153, subalterno 11, ZC 1, Via Gorizia n.16, Piano 5, cat. A/4, cl. 5, vani 4,5, R.C. € 499,67.</p> <p>L'immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata. .</p>

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl	Cons	Rend.
<i>Comune di TARANTO (TA)</i>							
-	319	3153	11	A/4	5	4,5 VANI	€ 499,67
In ditta: ❖ OMISSIS nato a TARANTO (TA) il Omissis, in piena proprietà bene personale							

0.3 Note sulla situazione catastale

L'immobile è difforme dalla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni dovuto all'abbattimento di tramezzature interne, muratura di una porta interna, diverso allineamento del balcone esterno e della finestra su via Gorizia.

È necessario l'aggiornamento degli atti catastali con i seguenti costi: **Spese €. 70,00; Onorario del tecnico redattore 700,00 oltre oneri per legge**, salvo diverso preventivo del tecnico redattore e salvo ulteriori spese stabilite dall'Ente preposto.

Segue la **identificazione catastale**:

Catasto urbano - Dati originali							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend.
<i>Comune di TARANTO (TA)</i>							
319	3153	11	A/4	5	4,5 VANI	Totale: 71 m² Totale: escluse Aree scoperte** :71 m²	€ 499,67

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

0.4 Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

- accesso online all'agenzia delle Entrate, portale Sister, sezione catasto reperendo gli atti catastali (planimetria catastale e visura storica);
- accesso all'archivio notarile per l'acquisizione dell'atto di compravendita rep 9984, racc. 9528, del 16/02/1994 a rogito del notaio Mobilio Prospero;
- accesso all'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Taranto per acquisizione copie del titolo edilizio con allegati;
- comunicazione alle parti di sopralluogo;
- accesso all'Ufficio anagrafe del Comune di TARANTO (TA) per l'acquisizione del certificato di residenza e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ha effettuato ispezioni ipotecarie;
- rilevamenti metrici e fotografici;
- Acquisizione atti compravendita per M.C.A.;
acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.5 Sopralluoghi

Dopo aver contattato il custode Giudiziario avv. Vincenza Gigante, concordavamo la data del sopralluogo al 15/05/2025 e veniva comunicato al debitore a mezzo lettera raccomandata, ma in tale data non è stato possibile accedere ai luoghi non trovando alcuno presente. La raccomandata veniva ritirata dallo stesso debitore in data 29/05/2025, ma nessuno mi ricontattava ai riferimenti telefonici e mail indicati nella comunicazione.

Si sono susseguite varie comunicazioni e ulteriori tentativi di sopralluogo presentandomi congiuntamente all'Avv. Vincenza Gigante nelle date del 15/07/2025, 14/11/2025 ma anche in queste occasioni non trovavamo presente alcuno e nonostante bussassimo più volte, l'appartamento sembrava risultare libero. Dopo un'ulteriore comunicazione scritta, solo in data 02/12/2025 avevamo accesso all'appartamento.

0.6 Individuazione del lotto

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS
PROMOSSA DA OMISSIS

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>						
Comune di TARANTO (TA)								
E.I. 75/2024	Unico	<p>Piena proprietà di appartamento in Comune di Taranto, alla Via Gorizia n. 16, al piano quinto, composto da 4,5 vani catastali, riportato presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 319, particella 3153, subalterno 11, ZC 1, Via Gorizia n.16, Piano 5, cat. A/4, cl. 5, vani 4,5, R.C. € 499,67.</p> <p>Confinante con altra proprietà, via Gorizia, vano scale, altra proprietà e cortile interno, 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	Comune di TARANTO (TA)							
	319	3153	11	A/4	5	4,5 VANI	Totale: 71 m² Totale: escluse Aree scoperte**:71 m²	€ 499,67
In ditta:								
❖ OMISSIS nato a TARANTO (TA) il Omissis, in piena proprietà								

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica: “Piena proprietà di appartamento in Comune di Taranto, alla Via Gorizia n. 16, al piano quinto, composto da 4,5 vani catastali, riportato presso l’Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 319, particella 3153, subalterno 11, ZC 1, Via Gorizia n.16, Piano 5, cat. A/4, cl. 5, vani 4,5, R.C. € 499,67.

Confinante con altra proprietà, via Gorizia, vano scale, altra proprietà e cortile interno, 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:

approvazione del progetto del 16/06/2026;

approvazione del progetto di sopraelevazione di tre piani superiori in data 24/09/1928;

successivo nulla Osta del 19/12/1951 per la sopraelevazione del quarto e quinto piano.

Il collaudo del quarto e quinto piano è stato eseguito in data 24/06/1953.

L’ingegnere capo in data 18/11/1953 esprimeva parere favorevole per il rilascio della dichiarazione di abitabilità.

L’appartamento è difforme da quanto assentito dal nulla Osta del 19/12/1951 per ampliamento volumetrico con cambio d’uso del terrazzino da superficie non residenziale a residenziale.

I costi per la sanatoria urbanistica sono pari a circa € 3.500,00, salvo l’onorario del tecnico redattore e salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni, diverso allineamento del balcone esterno e della finestra su via Gorizia.

I costi per l’aggiornamento degli atti catastali sono di circa € 770,00 salvo diverso preventivo del tecnico redattore.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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 dal sig. Omissis e familiari come meglio specificato nel verbale di sopralluogo.

Il debitore dichiara che non vi è un amministratore di condominio e che non vi sono spese ordinarie o straordinarie approvate e deliberate se non le spese di acqua e luce del vano scala, versate all'Ente preposto, a turno da parte di un condomino, con le rispettive quote.

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

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO

È PARI A =

intero lotto €. 15.000,00

1.1 Caratteristiche zona

La zona è centrale rispetto all'abitato di TARANTO (TA). La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

1.2 Fabbricato

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

La struttura è del tipo in muratura portante.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti urbane di acqua e fogna ed è privo di ascensore.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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

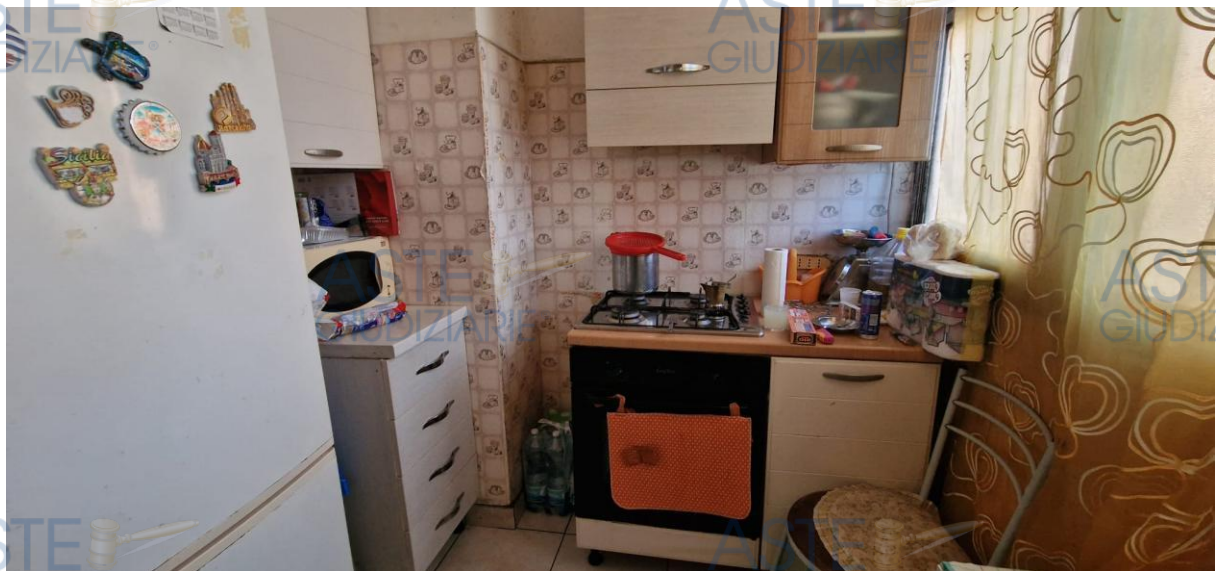


L'appartamento, posto al quinto piano senza ascensore versa in mediocri condizioni di stato manutentivo.



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS
PROMOSSA DA OMISSIS

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



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS



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

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





ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS



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

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





L'appartamento si compone di ingresso, disimpegno, due camere, cucina, bagno e soppalco su w.c.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

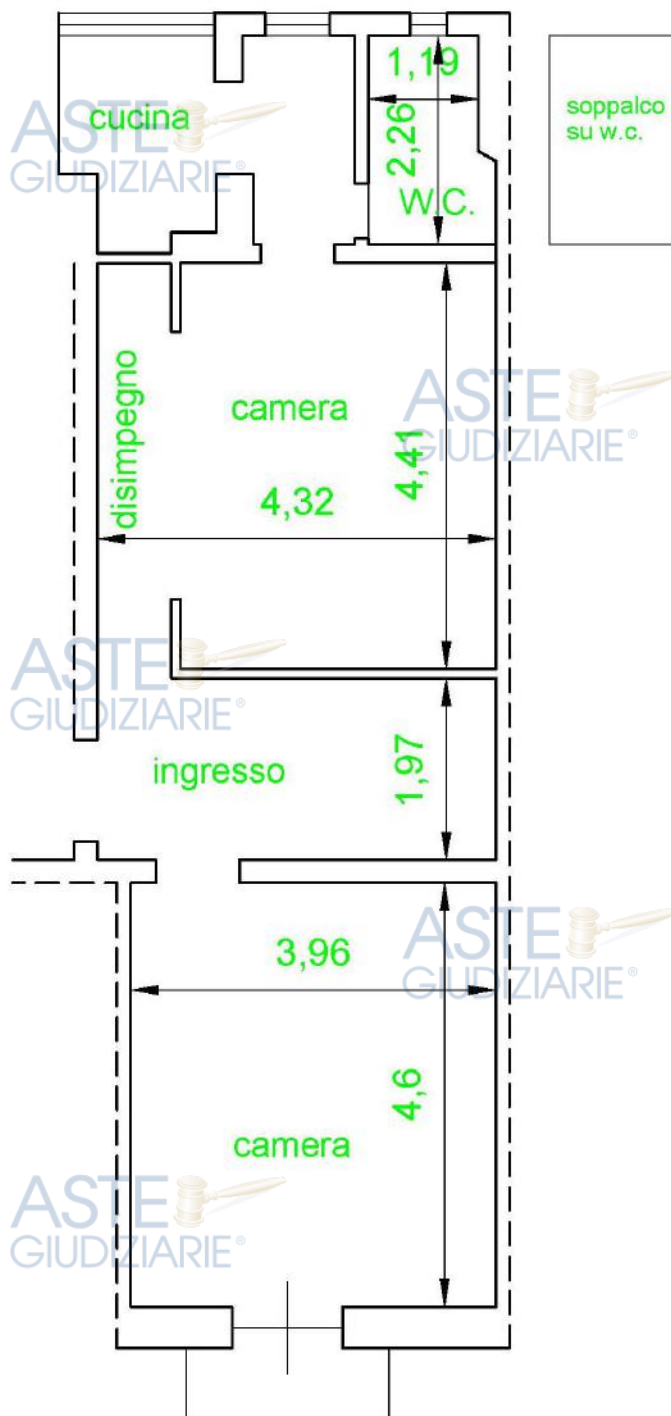
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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



RILIEVO QUINTO PIANO



vano scale



1.3 Vincoli e servitù

Enti comuni condominiali.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS



1.4 Materiali e impianti

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico non è a norma in quanto realizzato con cavi volanti fuori traccia.

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

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo risulta in generale in pessime condizioni, l'immobile non soddisfa i requisiti minimi igienico-sanitari e presenta un impianto elettrico non a norma.

Sono presenti macchie d'umido provenienti dal lastrico solare che hanno ammalorato gli intonaci e le tinteggiature, inoltre sono presenti fenomeni di condensa in più ambienti e soprattutto nel bagno.

Sono pertanto necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.6 Spese condominiali

Il debitore dichiara che non vi è un amministratore di condominio e che non vi sono spese ordinarie o straordinarie approvate e deliberate se non le spese di acqua e luce del vano scala, versate all'Ente preposto, a turno da parte di un condomino, con le rispettive quote.

1.7 Conclusioni

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

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	Rapp.	superficie equivalente
<i>Superficie lorda residenziale</i>	65	1	65
<i>Superficie non residenziale (bal-</i>	1,70	0,3	1
Totale superficie commerciale circa			66

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

Superficie utile interna circa 56 m²



1.9 Confini

Confinante con altra proprietà, via Gorizia, vano scale, altra proprietà e cortile interno, salvo altri o più recenti confini.



1.10 Titoli edilizi, conformità urbanistica e sanabilità

Il fabbricato è stato realizzato con:

approvazione del progetto del 16/06/2026;

approvazione del progetto di sopraelevazione di tre piani superiori in data 24/09/1928;

successivo nulla Osta del 19/12/1951 per la sopraelevazione del quarto e quinto piano.

Il collaudo del quarto e quinto piano è stato eseguito in data 24/06/1953.

L'ingegnere capo in data 18/11/1953 esprimeva parere favorevole per il rilascio della dichiarazione di abitabilità.

L'appartamento è difforme da quanto assentito dal nulla Osta del 19/12/1951 per ampliamento volumetrico con cambio d'uso del terrazzino da superficie non residenziale a residenziale.

I costi per la sanatoria urbanistica sono pari a circa € 3.500,00, salvo l'onorario del tecnico redattore e salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni, diverso allineamento del balcone esterno e della finestra su via Gorizia.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono di circa € 770,00 salvo diverso preventivo 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:



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Centrale/PERIPLC%20VIA%20GIOVINAZZI.%20PITAGORA.%20MIGNOC
O.L.A.%20PUPINO.%20PITAGORA.%20SAURO.%20PA CORET.%20PIAZZA

Codice zona: E3

Microzona: 0

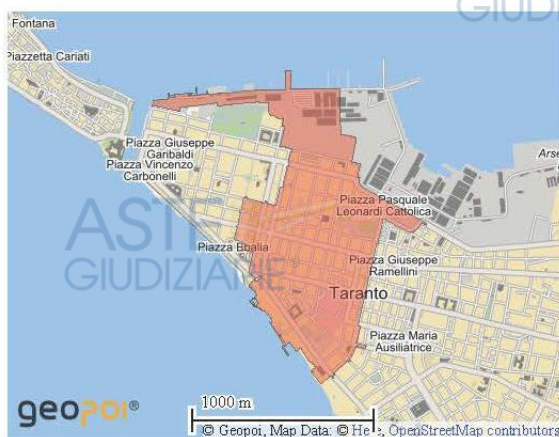
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	680	990	L	3,8	5,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1850	L	5,8	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	620	L	3,4	5	L
Abitazioni signorili	Normale	1150	1600	L	5	6,3	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1850	2250	L	6	8,9	L
Autorimesse	Normale	350	600	L	2,5	4,2	L
Box	Normale	800	1450	L	4,8	8,6	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 **localizionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi),

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE M²	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/m²
Pubblicità immobiliare: https://www.casa.it/immobili/52699200 del 02/12/2025	via Giuseppe Mazzini 174	€. 15.000,00	L'appartamento al 2 senza ascensore. 77 mq commerciali, buono stato di manutenzione	COMP 1 500,00€/m ²
Pubblicità immobiliare: https://www.casa.it/immobili/52735634/ del 13/11/2025	via Gorizia	€30.000,00	Appartamento posto al terzo piano, senza ascensore, 55 mq commerciali	COMP 2 546,00€/m ²
Preliminare di vendita del 08/09/2025	Via Regina Elena n. 68	€57.000,00	appartamento al piano terra ristrutturato con annessa cantina al piano interrato. 67 mq commerciali	COMP 3 850,00€/m ²

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp.	superficie equivalente
<i>Superficie lorda residenziale</i>	65	1	65
<i>Superficie non residenziale (balcone)</i>	1,70	0,3	1
Totale superficie commerciale circa			66

Superficie utile interna circa 56 m²

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

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			Taranto
Frazione / Località						
Indirizzo	via Giuseppe Mazzini 174	via Gorizia	via regina elena 86			via Gorizia 16
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Centrale	Centrale	Centrale			centrale
Origine del dato	Sito internet	Sito internet	Documentazione			
Fonte	https://www.casa.it/immobili/52699200	https://www.casa.it/immobili/52735634/	preliminare			
* Data (mesi) (n)	0	1	3			
Descrizione	L'appartamento al 2° piano senza ascensore. L'immobile si compone di un ampio ingresso, spazioso soggiorno/sala da pranzo con cucina a vista, camera da letto e bagno	appartamento situato al piano terzo di un fabbricato formato da quattro piano senza ascensore, in buone condizioni composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, una camera bagno	appartamento al piano terra ristrutturato con annessa cantina al piano interrato			
Disponibilità	libero	libero	libero			libero
Anno di costr./ristruttur.	1940	1940	2025			1953
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Medio			medio
* Stato manutenz. unità imm.	Buono	Buono	ottimo			mediocr
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Massimo			Minimo
Livello finiture	ordinarie	ordinarie	accurate			economiche
* N° servizi igienici	1	1	1			1
* Livello piano (n)	2	3	0			5
* Ascensore	assente	assente	assente			assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio	medio			medio
Luminosità	massimo	massimo	medio			medio
Funzionalità	medio	medio	medio			medio
Panoramicità	medio	medio	medio			medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0
* Sup.commerciale (mq)	77	55	67			66
* Prezzo richiesto	€ 39.000,00	€ 30.000,00	€ 57.000,00			
Sconto (eventuale)	3%	10%	0%			
Prezzo scontato	€ 37.830,00	€ 27.000,00	€ 57.000,00			

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 37.830,00	€ 27.000,00	€ 57.000,00			
Data (mesi) (n)	0	1	3			
Sup. comm. (mqe.)	77	55	67			66
Dotazione impiantistica (n)	2	2	3			1
Servizi igienici (n)	1	1	1			1
Ascensore (0-1)	0	0	0			0
Livello Piano (n)	2	3	0			5
Stato manutenz. (n)	3	3	5			2
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	490,91		Data	Riv. annua	1%
Servizi Igienici	Costo (C)	9000		Dotazione impiantistica	Costo (C)	15000
	Vita utile (n)	35			Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	30			Vetustà (t)	30
Livello piano	Coef. piano	1%		Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150		Box / Posto auto	Valore	35000

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0	0,00833333	0,0025		
Sup. comm. (mqe.)	491,3	490,9	850,7		
Dotazione impiantistica (n)	2142,857143	2142,857143	2142,857143		
Servizi igienici (n)	1285,714286	1285,714286	1285,714286		
Livello Piano (n)	367,2815534	264,7058824	542,8571429		
Stato manutenz. (n)	150	150	150		
Box/posto auto coperto (n)	35000	35000	35000		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,01		
Sup. comm. (mqe.)	-5400	5400	-490,9090909		
Dotazione impiantistica (n)	-2142,857143	-2142,857143	-4285,714286		
Servizi igienici (n)	0	0	0		
Livello Piano (n)	-1101,84466	-529,4117647	-2714,285714		
Stato manutenz. (n)	-9900	-9900	-29700		
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0		
Prezzi aggiustati finali	€ 19.285,30	€ 19.827,73	€ 19.809,10	0	0
Peso dei comparabili	33%	33%	34%	0%	
Massimo	19827,73		1		
Minimo	19285,30				

Valore del soggetto (€) € 19.642,39

Valore di mercato unitario (€/mq) 300

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 20.000,00

1.13 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.000,00
	[5%valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e catastale salvo quanto me- glio espresso nel paragrafo delle difformità:	€ 4.270,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Spese condominiali	€ 0
TOTALE	5.270,00

1.14 Prezzo a base d'asta

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

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 20.000,00 - 5.270,00 =$
€ 14.730,00 circa

€ 15.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO è pari a =
intero lotto € 15.000,00

Lotto unico: L'immobile risulta occupato dal sig. Omissis e familiari come meglio specificato nel verbale di sopralluogo.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

1.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 22/03/2024						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizioni</i>	<i>n. part. / gen.</i>

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

per i diritti di 1/1 di piena proprietà del sig. OMISSIS, per atto notarile pubblico Verbale Testamento a rogito del Dott. Mobilio prospero, Notaio in Ginosa del 16/02/1994 rep. 9984/6080.

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

Vi è continuità delle trascrizioni.

1.16 Trascrizioni Lotto Unico

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
7855/5886	22/03/2024	Pignoramento immobiliare del 19/02/2024 rep. n. 683 emesso da Unep Corte d'Appello Lecce sez. dist.Taranto.	LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.
18107	20/12/2013	Pignoramento immobiliare del 11/08/2013 rep. n. 2305 emesso da Unep Corte d'Appello Lecce sez. dist.Taranto.	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA
2375	25/02/1994	TRASCRIZIONE VERBALE TESTAMENTO a rogito del Dott. Mobilio prospero, Notaio in Ginosa del 16/02/1994 rep. 9984/6080	OMISSIS per i diritti 1/1 della piena proprietà

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

1.17 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
6591	29/09/2008	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico Dott. Cito Giandomenico, notaio in Taranto del 25/09/2008 rep. 101384/15544	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA SEDE MATERA

1.18 Documentazione allegata/verificata

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

Taranto 07/12/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17

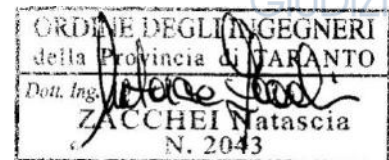
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 27



Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2024 CONTRO OMISSIS

PROMOSSA DA OMISSIS