



TRIBUNALE DI TARANTO

Aste Giudiziarie
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. DOTT. ANDREA PAIANO



RELAZIONE DI CONSULENZA



PROCEDIMENTO n. 26/2025 R.G.E.

PROMOSSO DA
Aste Giudiziarie
AMCO S.P.A.
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX



L'ESPERTO STIMATORE
dott. ing. Nataschia Zachei



1

Ing. Zachei Nataschia - Esecuzione immobiliare n° 26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

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



0. INTRODUZIONE 4

0.1	QUESITI	4
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	9
0.4	OPERAZIONI PERITALI	10
0.5	SOPRALLUOGHI.....	11
0.6	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.....	11

1. LOTTO UNICO 13

1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	16
1.2	FABBRICATI, MATERIALI E IMPIANTI	16
1.3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
1.4	RILIEVO GRAFICO.....	26
1.5	SPESE CONDOMINIALI	27
1.6	IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....	27
1.7	STATO MANUTENTIVO.....	27
1.8	CONCLUSIONI.....	27

1.9 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI..... 27

1.10	USI CIVICI	29
1.11	INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	29
1.12	CONSISTENZA	30
1.13	CONFINI	32
1.14	DIFFORMITÀ E SANABILITÀ	32
1.15	STATO DI OCCUPAZIONE.....	33
1.16	METODO DI STIMA.....	33
1.17	VALUTAZIONE	35
1.18	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	41

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

	1.19	PREZZO A BASE D'ASTA	41
	1.20	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	42
	1.21	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	43
	1.22	VINCOLI E ONERI DEL LOTTO UNICO:.....	45
	1.23	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	45
INDICE ALLEGATI.....			



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



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



0.1 QUESITI

Nomina esperto stimatore: 11/02/2025

Comunicazione nomina a mezzo pec da parte della cancelleria del G.E.: 12/02/2025

Accettazione incarico C.T.U.: 12/02/2025

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 30/09/2025

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,

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata diffidenza: **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 diffidenza o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del

Ing. Zachei Natasca - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

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

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

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

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

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonchè 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 periziatati.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dall' atto di pignoramento

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di Crispiano (TA)</i>		
26/2025	-	<p>Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abitazione in villini sita in Crispiano, località Triglie, censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 85, particella 201, vani 5,5, cat. A/7; • terreno agricolo in agro di Crispiano, censito in catasto Terreni di detto Comune al foglio 85, particella 103, esteso are 83 e centiare 28. <p>Gli immobili suddetti si sottopongono a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.</p>

LOTTO	Catastro urbano									
	SEZ. URB.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
<i>Comune di CRISPIANO (TA)</i>										

-	Fabbricati	85	201	-	-	A/7	1	5,5 vani	Totale: 96 m ² Totale: escluse aree scoperte 89 m ²	€ 497,09
---	------------	----	-----	---	---	-----	---	----------	--	----------

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



In ditta: per ½ di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto (TA) il 23/09/1972 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;

per ½ di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Mottola (TA) il 05/06/1981 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

Catasto terreno

Lt.	Fg.	P.lла	Porzione	Qual. Classe	Superficie m ²	R.D. €	R.A. €
<i>Comune di CRISPIANO (TA)</i>							
-	85	103	-	Seminativo 3	8328 m ²	34,41	27,96

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ diritto del concedente;

XXXXXXXXXXXXXX per ½ diritto del concedente;

Enfiteusi ½ XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto (TA) il 23/09/1972 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;

Enfiteusi per ½ XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Mottola (TA) il 05/06/1981 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

0.3 Note sulla situazione catastale

L’immobile non è conforme alla planimetria catastale e all’elaborato del tipo mappale per le seguenti motivazioni:

- La villa presenta: una diversa distribuzione degli spazi interni; il portico è ello stato di fatto una veranda chiusa; sono presenti varianti prospettiche per la chiusura e l’apertura di finestre.
- Nel terreno sono presenti manufatti quali tettoie in ferro e in pannelli in pvc su telai in ferro oltre ad un manufatto edilizio in muratura utilizzato a deposito, non accatastati all’urbano, i quali risultano abusivi come si descriverà nel paragrafo delle difformità.

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

- Il terreno è solo in parte recintato e non sono presenti muri o reti di delimitazione in loco con le particelle confinanti di altra proprietà se non per brevi tratti.
È necessario effettuare un aggiornamento degli atti catastali e rilievo con mezzo GPS o celerimetrico per l'esatta individuazione dei confini e per il corretto posizionamento della recinzione.
- Il terreno del fg. 85 p.la 201 (pertinenza) dell'abitazione non è rappresentato graficamente con la planimetria catastale dell'immobile ma evidenziato sullo stralcio planimetrico con scala 1:2000 e sull'estratto di mappa con la sagoma dell'edificio.

Catastralmente il terreno agricolo riportato al fg. 85, p.la 103, riporta negli intestatari l'enfiteusi dei debitori e il diritto del Concedente Comune di Crispiano.

Tale dato è erroneo in quanto è presente l'atto di affrancazione rep. 427 del 12/04/2011 a favore dei debitori e contro il Comune di Crispiano, trascritto in data 03/06/2011 al R.G. 14137 e R.P. 8822. Si dovranno pertanto aggiornare gli atti catastali visto che il terreno è di piena proprietà di entrambi i debitori nelle rispettive quote.

Ai fini della regolarità urbanistica, come sarà meglio espresso di seguito nel capitolo delle difformità e sanabilità, sarà necessario eseguire le demolizioni dei manufatti abusivi e un aggiornamento degli atti catastali, previa verifica a mezzo di strumento topografico gps o celerimetrico per quanto già sopra specificato.

I relativi costi per l'aggiornamento degli atti catastali e la verifica a mezzo di strumento topografico sono di circa € 2.500,00, salvo diverso compenso richiesto dal tecnico redattore dell'intero intervento.

0.4 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandate del 17/02/2025 e pec alle parti comunicava la data del sopralluogo che avveniva regolarmente in data 14/03/2025, alle ore 09:30.

La sottoscritta ha consultato successivamente l'Ufficio Tecnico del comune di Crispiano (TA) e l'Ufficio anagrafe del Comune di Crispiano (TA), l'archivio notarile, i

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

documenti depositati nel fascicolo telematico del Tribunale di Taranto, il dipartimento ambiente- paesaggio e qualità urbana, sezione urbanistica-servizio osservatorio abusivismo e usi civici della Regione, Eni Plenitude, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevi metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.5 Sopralluoghi



In data 14/03/2025 alle ore 09:30 mi presentavo presso gli immobili oggetto di pignoramento con il custode IVG.

La sottoscritta effettuava con regolarità e senza opposizioni il sopralluogo.

0.6 Individuazione del lotto

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

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Crispiano (TA)</i>		
E.I. 26/2025	UNICO	<p>“Piena proprietà dei seguenti beni immobiliari siti nel Comune di Crispiano (TA):</p> <p>Abitazione al piano terra in villa, composta da 5,5 vani catastali e accessori compresa una cantina al piano interrato, con circostante giardino pertinenziale oltre a terreno agricolo della superficie catastale di are 83 (ottantatre) e centiare 28 (ventotto), siti in Crispiano (TA) alla località Triglie, s.n.c., confinante nell’insieme con strada interpoderale, con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini, riportati in catasto fabbricati al fg. 85, p.la 201, senza sub., cat. A/7, classe 1, Consistenza 5,5 vani, sup. Catastale Tot: 96 m², Tot. escluso aree scoperte 89 m², Rendita € 497,09; in catasto terreni fg. 85,</p>

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

p.la 201, ENTE URBANO, superficie 476 m²; il terreno agricolo è riportato presso L'agenzia delle Entrate al catasto terreni nel Comune di Crispiano al foglio 85 p.la 103, di 8328 m², Seminativo classe 3^, R.D. € 34,41 R.A. € 27,96.

In conclusione, gli immobili sopra descritti vengono pignorati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze, quote comuni e condominiali, accessori e frutti , diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.”

Catasto urbano -dati aggiornati

LOTTO	SEZ. URB.	Fg.	P.la	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
-------	--------------	-----	------	-----	---------------	-----	----	------	-------------------------	------

Comune di CRISPIANO (TA))

UNICO	Fab- bricati	85	201	-	-	A/7	1	5,5 vani	Totale: 96 m² Totale: escluse arie sco- perte 89 m²	€ 497,09
-------	-----------------	----	-----	---	---	-----	---	-------------	--	----------

In ditta: per ½ di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto (TA) il 23/09/1972

in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;

per ½ di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Mottola (TA) il 05/06/1981 in regime

di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

Catasto terreno -dati aggiornati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.la</i>	<i>Por- zione</i>	<i>Qual. Classe</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>R.D. €</i>	<i>R.A. €</i>
Comune di CRISPIANO (TA)							
UNICO	85	103	-	Seminativo 3	8328 m ²	34,41	27,96
<p>In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ diritto del concedente; XXXXXXXXXXXXXX per ½ diritto del concedente;</p> <p>Enfiteusi ½ XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto (TA) il 23/09/1972 in regime di comu- nione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;</p> <p>Enfiteusi per ½ XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Mottola (TA) il 05/06/1981 in regime di co- munione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.</p>							
UNICO	85	201	-	Ente Urbano	476 m ²	-	-

1. Lotto UNICO***Descrizione sintetica:***

“Piena proprietà dei seguenti beni immobiliari siti nel Comune di Crispiano (TA):

Abitazione al piano terra in villa, composta da 5,5 vani catastali e accessori compresa una cantina al piano interrato, con annesso circostante giardino pertinenziale oltre a terreno agricolo della superficie catastale di are 83 (ottantatré) e centiare 28 (ventotto), siti in Crispiano (TA) alla località Triglie, s.n.c., confinante nell’insieme con strada interpoderale, con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini, riportati in catasto fabbricati al fg. 85, p.la 201, senza sub., cat. A/7, classe

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

1, Consistenza 5,5 vani, sup. Catastale Tot: 96 m², Tot. escluso aree scoperte 89 m², Rendita € 497,09; in catasto terreni fg. 85, p.la 201, ENTE URBANO, superficie 476 m²; il terreno agricolo è riportato presso l'Agenzia delle Entrate al catasto terreni nel Comune di Crispiano al foglio 85 p.la 103, di 8328 m², Seminativo classe 3^, R.D. € 34,41 R.A. € 27,96.

In conclusione, le unità immobiliari sopra descritte vengono pignorate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze, quote comuni e condominiali, accessori e frutti , diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.”

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale e dall'elaborato del tipo mappale registrati presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Crispiano (TA).

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

- Concessione edilizia in sanatoria n. 04, pratica n. 613, del 17/01/1995;
- D.I.A. n.94/06, prot. 8337 del 16/05/06

L'immobile è difforme dai progetti approvati con i titoli edilizi sopra menzionati per la presenza di manufatti amovibili quali tettoie in ferro e in pannelli in pvc su telai in ferro, oltre ad un manufatto edilizio in muratura utilizzato a deposito, inoltre la veranda presenta anche l'accesso con infissi in alluminio risultando pertanto totalmente chiusa e quant'altro non descritto e che si possa meglio evincere dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e i grafici progettuali assentiti.

Le particelle ricadono nel P.d.F in zona E agricola, l'area risulta vincolata e Vi si rimanda al C.D.U. allegato per ogni chiarimento e indicazione sullo strumento urbanistico vigente, vincoli, prescrizioni e perimetrazioni in esso riportati.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

Concludendo, sulla scorta di quanto relazionato ai fini di una regolarità urbanistica e catastale globale, è necessario demolire tutte le opere abusive realizzate sul lotto, previa presentazione di istanza autorizzativa presso gli Enti preposti, successivamente demolire con conferimento a discarica le macerie prodotte e aggiornare gli atti catastali.

I relativi costi per l'aggiornamento degli atti catastali e la verifica a mezzo di strumento topografico sono di circa € 2.500,00, salvo diverso compenso richiesto dal tecnico redattore dell'intero intervento.

Ai fini della legittimità del bene dovranno essere demoliti i manufatti abusivi ripristinando lo stato dei luoghi così come assentito dal Comune di Crispiano con i titoli edilizi su menzionati, i cui costi sono stati decurtati dal valore complessivo di stima. Inoltre, i costi per la pratica da presentarsi presso il Comune di Crispiano sono pari a 60 € di diritti di segreteria e la sanzione amministrativa da versarsi allo stesso Ente pari ad € 1.000,00. Tali costi sono stati considerati ai fini della stima, salvo l'onorario del tecnico redattore, salvo l'offerta da parte della Ditta esecutrice i lavori, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte di tutti gli Enti preposti.

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

Il lotto di terreno non risulta divisibile.

Si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =€ 72.000,00

Non vi sono cessioni di cubatura.

L'abitazione risulta occupata dalla debitrice XXXXXXXXXXXXXXXX e figli minori, la quale risulta assegnataria della casa dietro sentenza definitiva di separazione

1.1 Caratteristiche zona

Il fabbricato, il giardino di pertinenza e il terreno agricolo comprese le ulteriori costruzioni abusive ricadono nel territorio di Crispiano (TA) così come illustrato nelle tavole del P.T.T.R. che segue:



Il lotto, ubicato nei pressi dell'Acquedotto del Triglio, è periferico ma ben collegato al centro abitato essendo buona la viabilità.

1.2 Fabbricati, materiali e impianti

L'accesso al fabbricato avviene da strada interpoderale e al terreno da strada trasversale a quest'ultima.

Il terreno è solo in parte recintato e non sono presenti muri o reti di delimitazione in loco con le particelle confinanti di altra proprietà, se non per brevi tratti. È necessario effettuare un aggiornamento degli atti catastali e rilievo con mezzo GPS o celerimetrico per l'esatta individuazione dei confini e per il corretto posizionamento della recinzione.

Ing. Zachei Natacia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



Il fabbricato interessato presenta una struttura portante **del tipo misto cioè in muratura portante in conci di tufo e parzialmente intelaiata con pilastri in calcestruzzo armato, la copertura è in latero cemento**.

Sull'area insistono ulteriori costruzioni non accatastate come di seguito specificato:

- Un locale tecnico/deposito in muratura.
- diverse tettoie con struttura metallica e copertura in pannelli ondulati o in ferro o in pvc.

Il suolo risulta in parte pavimentato e in parte in battuta di cemento e in parte organizzato a verde e in parte incolto o con qualche albero da frutto ad uso domestico.



La vasca per la raccolta dei liquami e la cisterna **in cemento** per l'acqua non sono ispezionabili e pertanto non è garantita la tenuta.

Sul tetto è installato un impianto fotovoltaico.

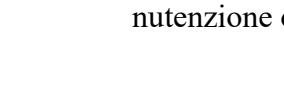
Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate, gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno.

La pavimentazione è in ceramica.

Il riscaldamento degli ambienti avviene a mezzo di termocamino con predisposizione attacco gas collegato agli elementi radianti.



Il pozzo artesiano è in disuso e non legittimo. Il fabbricato necessita di opere di manutenzione ordinaria e pertanto complessivamente lo stato è discreto.



Ing. Zachei Nataschia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



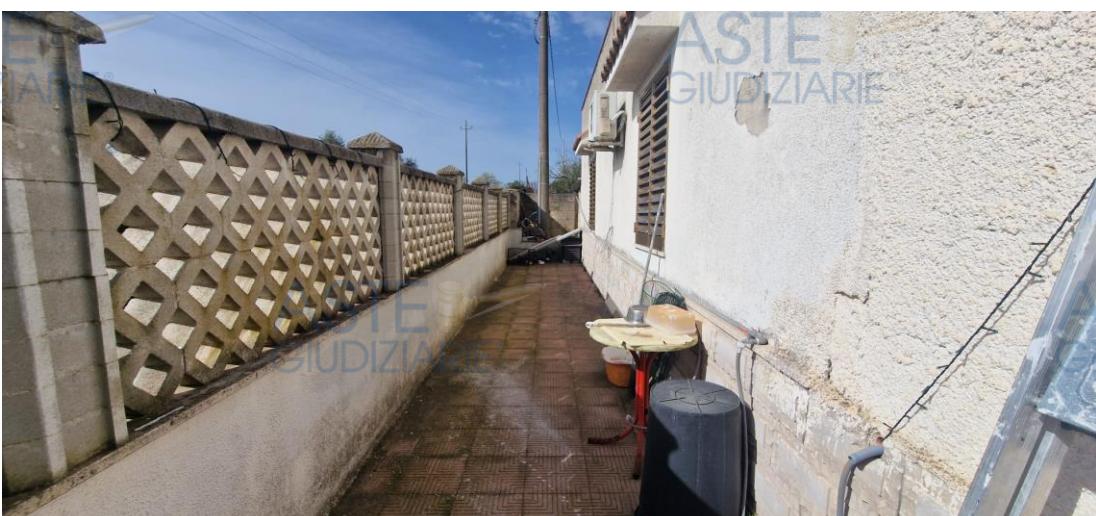


Ing. Zacchei Natacia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.





Ing. Zachei Natacia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



Ing. Zachei Natacia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



Ing. Zacchei Natacia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



Ing. Zachei Natacia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

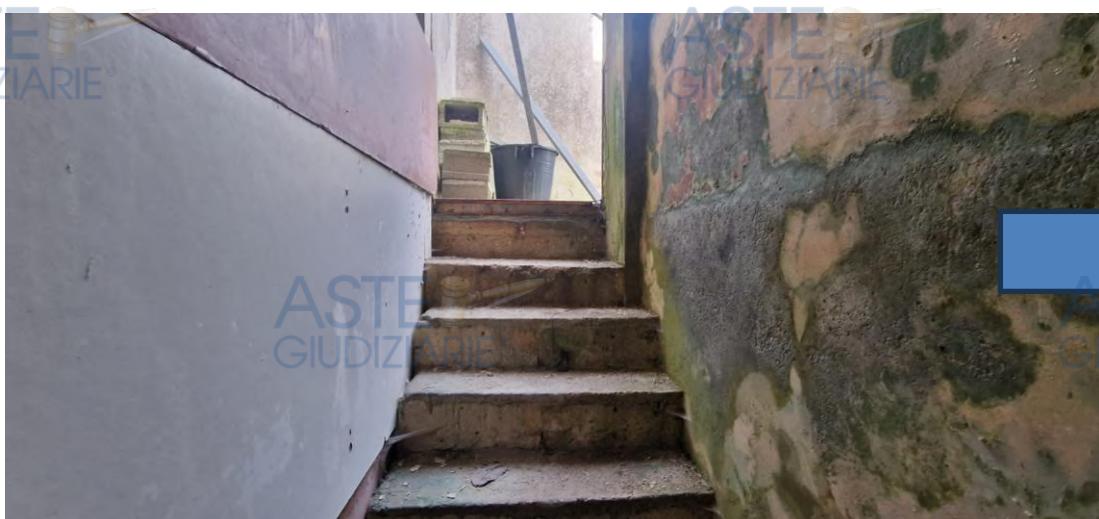
23

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

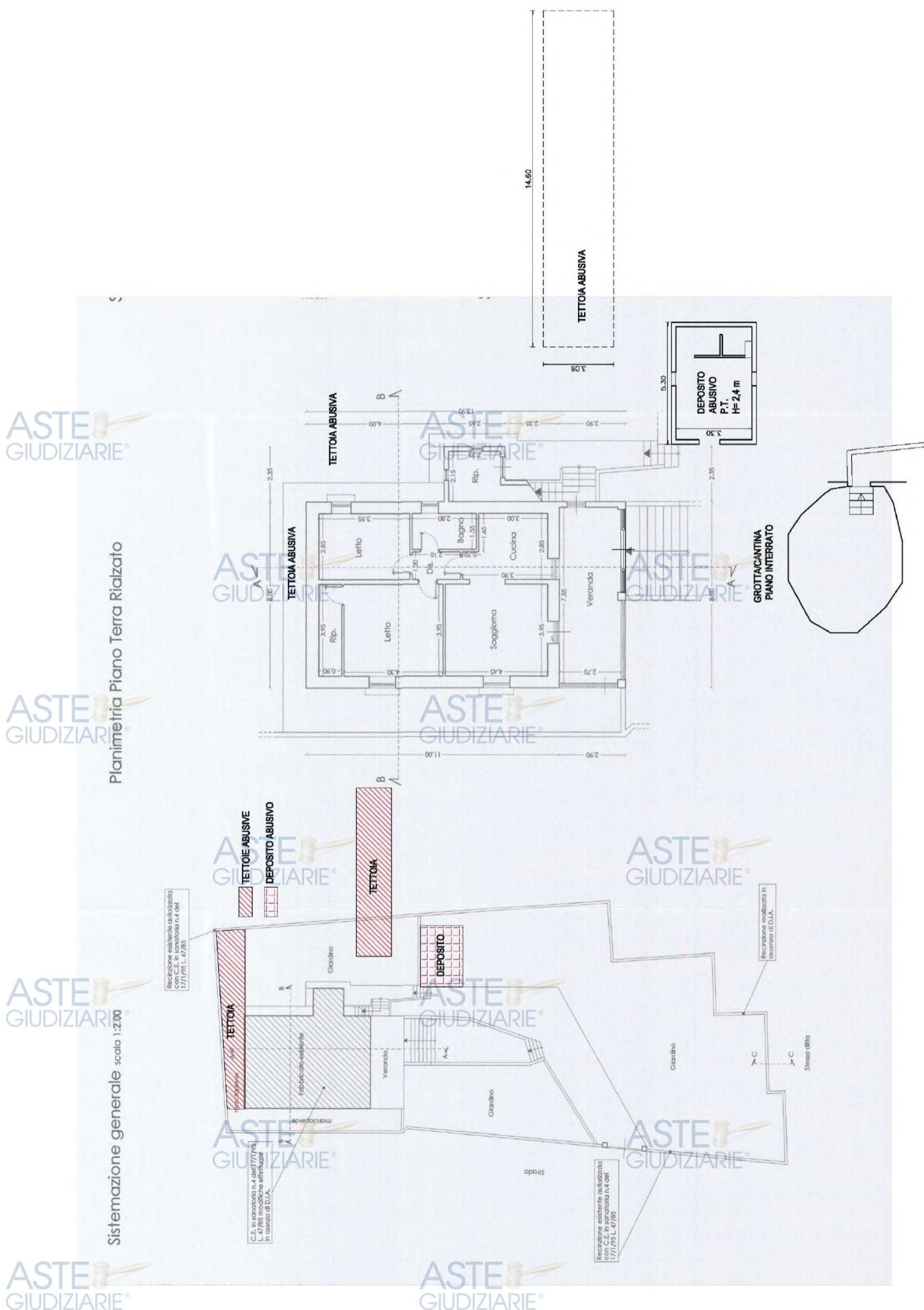
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



1.4 Rilievo grafico



Disegno non in scala



1.5 Spese condominiali

Nessuna



1.6 Impianto fotovoltaico

Sul terrazzo è presente un impianto fotovoltaico.

Il contratto di concessione in comodato di impianto fotovoltaico, della durata di venti anni (allegato alla presente), è stato sottoscritto il 01/07/2011 con codice contratto CCOM 34328 , intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si allegano Le Condizioni generali di comodato d'uso e il contratto di comodato per una maggiore esplicazione dei termini e clausole.



1.7 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è discreto.

1.8 Conclusioni

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

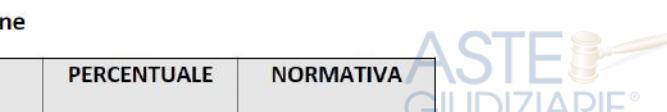


1.9 Inserimento nei piani urbanistici

Acquisito il C.D.U. in data 01/04/2025 si evince che le particelle 103 e 201 del foglio 85 ricadono nella Zona E, zona agricola del P.d.F.

Piano di Fabbricazione

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA P.d.F.	PERCENTUALE	NORMATIVA
85	103	E, Zona agricola	100 %	Zona E Agricola
85	201	E, Zona agricola	100 %	Zona E Agricola



Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA P.P.T.R.	PERCENTUALE
85	103	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100m)	96 %
85	103	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Siti di rilevanza naturalistica	100 %
85	103	5. Ambiti e Figure: Arco Jonico Tarantino	100 %

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA P.P.T.R.	PERCENTUALE
85	201	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100m)	100 %
85	201	6.2.2 Aree protette Siti naturalistici: 6.2.2 UCP - Siti di rilevanza naturalistica	100 %
85	201	5. Ambiti e Figure: Arco Jonico Tarantino	100 %

Important Bird Areas

FOGLIO	PARTICELLA	IBA	PERCENTUALE
85	103	: Gravine	100 %
85	201	: Gravine	100 %

Con riferimento alle aree percorse dal fuoco (catasto incendi) le schede tecniche in possesso dell'Ufficio sono aggiornate al 2023 ultimi dati forniti dal portale Sim Montagna del C.F.S., sono, peraltro, fatte salve eventuali altre aree percorse dal fuoco che, nel frattempo, fossero state inserite e/o individuate nelle schede tecniche aggiornate non a conoscenza dell'Ufficio, quindi, soggette a prescrizioni e sanzioni, di cui al cap. II dell'art. 10 della legge 21.11.2000 n. 353.

Salvo nuovi vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali, ecc. che gravano sul territorio imposti da Enti terzi.

Salvo vincoli per garantire il coerente uso del suolo e l'efficienza tecnica delle infrastrutture (stradale – elettrodotto – gasdotto).

Salvo vincoli dei beni culturali e del paesaggio tutelati "OPE LEGIS" ex D. Lgs. 42/2004.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO
- RAPPORTO DI COPERTURA
- INDICE DI FABBRICAB. FONDIARIA
- ALTEZZA MASSIMA
- DISTANZA DAI CONFINI
- DISTANZA DAI FABBRICATI

- DISTANZE dalle strade Nazionali, Provinciali, Comunali secondo il D.M. 01.04.1968. Per le strade vicinali e interpoderali la distanza minima è di mt. 10,00.

MQ.	5000
1%	
MC/MQ.	0,03
MT.	7,50
MT.	10,00
MT.	20,00

È consentita la costruzione della casa rurale e degli accessori per attrezzi, ricovero animali e deposito prodotti. Per le costruzioni di tipo industriale a servizio dell'agricoltura può essere richiesta la deroga alle norme indicate nella presente tabella ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.01 nr. 380, purché riconosciute di interesse pubblico. Il terreno inerente la costruzione deve essere gravato di vincolo di asservimento.

È possibile accorpare le proprietà, purché ricadenti nel raggio di Kmt. 0,500 nella misura massima di ha 2 edificando su uno dei lotti che abbia la superficie minima di mq. 5000 e col rapporto volumetrico di 0,03 mc/mq rispetto all'intera superficie di accorpamento e col rapporto di copertura dell'1%. Le proprietà dell'accorpamento da non edificare devono essere asservite con trascrizione nel registro ipotecario.

Per quanto non riportato nel presente certificato si fa riferimento a quanto disposto dal vigente PdF e relative NTA della zona omogenea "E".

Vi si rimanda al C.D.U. allegato per ogni chiarimento e indicazione sullo strumento urbanistico vigente, prescrizioni e perimetrazioni.

1.10 Usi civici

In riferimento al quesito rivolto sulla verifica se i terreni siano gravati da uso civico o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, la Regione con prot. N.0268659-2025 del 20/05/2025 dichiara che non risultano gravati da Uso Civico i terreni attualmente censiti in Catasto al Fg. 85 p.lle 103-201.

1.11 Individuazione catastale

Catastro urbano -dati aggiornati										
LOTTO	SEZ. URB.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
<i>Comune di CRISPIANO (TA)</i>										

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

-	Fabbri-cati	85	201	-	-	A/7	1	5,5 vani	Totale: 96 m ² Totale: escluse aree scoperte 89 m ²	€ 497,09
---	-------------	----	-----	---	---	-----	---	-------------	---	----------

In ditta: per ½ di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto (TA) il 23/09/1972 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;

per ½ di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Mottola (TA) il 05/06/1981 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

Catasto terreno -dati aggiornati

Lt.	Fg.	P.la	Por-zione	Qual. Classe	Superficie m ²	R.D. €	R.A. €
<i>Comune di CRISPIANO (TA)</i>							
-	85	103	-	Seminativo 3	8328 m ²	34,41	27,96

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXX per ½ diritto del concedente;

XXXXXXXXXXXXXX per ½ diritto del concedente;

Enfiteusi ½ XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Taranto (TA) il 23/09/1972 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;

Enfiteusi per ½ XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Mottola (TA) il 05/06/1981 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

-	85	201	-	Ente Urbano	476 m ²	-	-
---	----	-----	---	-------------	--------------------	---	---

1.12 Consistenza

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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

Per gli immobili abusivi si utilizzerà il rapp. Mercantile pari a zero visto che il valore commerciale corrisponde circa ai costi necessari per la demolizione/ripristino dello stato dei luoghi.

CALCOLO SUPERFICI EQUIVALENTEI				
<i>Identificazione catastale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Area m²</i>	<i>Rapp. Merc.</i>	<i>superficie equivalente arrotondata</i>
Fg 85, plla 201	Superficie linda villa uso residenziale p.t. circa	96	1	96
	Superficie linda veranda p.t.	24	0,3	7
	Superficie linda grotta p.s.1. circa	25	0,25	6
	superficie linda deposito abusivo circa	20	0	0
	Superficie coperta tettoie in metallo abusive circa	75	0	0
	Terreno scoperto (comprese aree da demolire) circa	331	0	0
Totale superficie commerciale				109

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



L'estensione del terreno di pertinenza del fg. 85, p.la 201 pari a 331 mq, compreso i manufatti da demolire, non supera il quintuplo della superficie residenziale assentita e pertanto il valore commerciale è zero.

Il terreno riportato presso l'Agenzia del Territorio al fg. 85 p.la 103 è a destinazione agricola, catastalmente qualità a seminativo, pertanto la sua superficie di circa 832 m² sarà considerata per intero ai fini della sua valutazione.

1.13 Confini

Confinante nell'insieme con strada interpoderale, con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini

1.14 Difformità e sanabilità

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale e dall'elaborato del tipo map-pale registrati presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Crispiano (TA).

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

- Concessione edilizia in sanatoria n. 04, pratica n. 613, del 17/01/1995;
- D.I.A. n.94/06, prot. 8337 del 16/05/06

L'immobile è difforme dai progetti approvati con i titoli edili sopra menzionati per la presenza di manufatti amovibili quali tettoie in ferro e in pannelli in pvc su telai in ferro, oltre ad un manufatto edilizio in muratura utilizzato a deposito, inoltre la veranda presenta anche l'accesso con infissi in alluminio risultando pertanto totalmente chiusa e quant'altro non descritto e che si possa meglio evincere dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e i grafici progettuali assentiti.

Le particelle ricadono nel P.d.F in zona E agricola, l'area risulta vincolata e Vi si rimanda al C.D.U. allegato per ogni chiarimento e indicazione sullo strumento urbanistico vigente, vincoli, prescrizioni e perimetrazioni in esso riportati.

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



Concludendo, sulla scorta di quanto relazionato ai fini di una regolarità urbanistica e catastale globale, è necessario demolire tutte le opere abusive realizzate sul lotto, previa presentazione di istanza autorizzativa presso gli Enti preposti, successivamente demolire con conferimento a discarica le macerie prodotte e aggiornare gli atti catastali.

I relativi costi per l'aggiornamento degli atti catastali e la verifica a mezzo di strumento topografico sono di circa € 2.500,00, salvo diverso compenso richiesto dal tecnico redattore dell'intero intervento.

Ai fini della legittimità del bene dovranno essere demoliti i manufatti abusivi ripristinando lo stato dei luoghi così come assentito dal Comune di Crispiano con i titoli edili su menzionati, i cui costi sono stati decurtati dal valore complessivo di stima. Inoltre, i costi per la pratica da presentarsi presso il Comune di Crispiano sono pari a 60 € di diritti di segreteria e la sanzione amministrativa da versarsi allo stesso Ente pari ad € 1.000,00. Tali costi sono stati considerati ai fini della stima, salvo l'onorario del tecnico redattore, salvo l'offerta da parte della Ditta esecutrice i lavori, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte di tutti gli Enti preposti.

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

1.15 Stato di occupazione

L'abitazione risulta occupata dalla debitrice XXXXXXXXXXXXXXXX e figli minori, la quale risulta assegnataria della casa dietro sentenza definitiva di separazione Sentenza n. 414/2024 pubbl. il 12/02/2024, RG n. 3872/2018, Tribunale di Taranto.

1.16 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°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: CRISPIANO

Fascia/zona: Extraurbana/REG.%20AGR.%20N.%203%20-%20INTERO%20TERRITORIO%20COMU

Codice zona: R11A%

Microzona: %20ALCUNE%20LOCALITA.%20SAN%20SIMONE,%20ALEZZA,%20IAZ

Spazio disponibile per annotazioni

SP50

la

F

45

%21

600

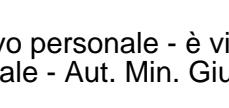
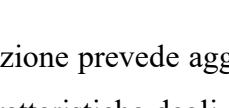
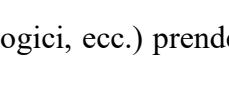
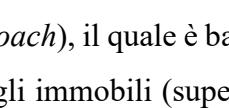
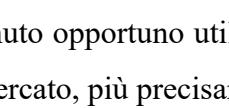
@Geop

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)		
		Min	Max	Min	Max		
Ville e Villini	Normale	600	900	L	2,6	3,7	L

Stampa



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 **localizzazioni** (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.

1.17 Valutazione

La sottoscritta ha consultato dati pubblicitari immobiliari ed ha decurtato il valore di vendita del 5% tenendo in considerazione i costi delle agenzie, la tempistica prolungata legata alla commerciabilità e ad altri fattori quali difficoltà di scambio allo stato attuale e commerciabilità ottenendo i seguenti comparabili per immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICA- ZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE MERCIALE M ²	COM- PARABILE PREZZO UNITA- RIO €./m ²

Annuncio su subito.it Id: ID: 605283191 del 09/06/2025	Crispiano	€. 65.000,00	Villa su due livelli pt+1 e garage. Da ristrutturare di complessivi 100 m ² . Stato manutentivo discreto.	COMP 1 650,00€/m ²
Annuncio su subito.it Id: ID: 593101643 Del 09/03/2025	Crispiano	€.135.000,00	Vendesi villa singola con doppio ingresso carrabile, due garage , cantinola, composta da 5 vani e accessori, veranda posta d'infanzia all abitazione. L'abitazione dispone anche di un terreno circostante di circa 2000 MT con circa 20 alberi di ulivi secolari. Abitazione dorata di tutti i servizi.No agenzia no affitto L'immobile si trova in via Taranto 9 , di fronte all'isola ecologica complessivi 155 m ² commerciali. Stato manutentivo buono	COMP 2 870,00€/m ²

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

36

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

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

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	Crispiano	crispiano				Crispiano
Frazione / Località						
Indirizzo	crispiano	via Taranto				alla località Triglie
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				periferica
Origine del dato	Sito internet	sito internet				
Fonte	subito.it ID: 605283191	subito.it ID: 593101613 Villa singola				
* Data (mesi) (n)	0	3				
Descrizione	Villa su due livelli pt+1 e garage. Da ristrutturare	Vendesi villa singola con doppio ingresso carribile, due garage , cantinola, composta da 5 vani e accessori, veranda posta d'infanzia all'abitazione. L'abitazione dispone anche di un terreno				
Disponibilità	libero	libero				libero
Anno di costr./ristruttur.	1985	1985				2006
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				medio
* Stato manutenz. unità imm.	discreto	buono				discreto
* Dotazione impiantistica	Minimo	Minimo				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				economiche
* N° servizi igienici	2	1				1
* Livello piano (n)	1	0				0
* Ascensore	assente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

Funzionalità	medio	medio		medio
Panoramicità	medio	medio		medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0		0
* Sup.commerciale (mq)	100	155		109
* Prezzo richiesto	€ 65 000,00	€ 135 000,00		
Sconto (eventuale)	5%	5%		
Prezzo scontato	€ 61 750,00	€ 128 250,00		

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 61 750,00	€ 128 250,00				
Data (mesi) (n)	0	3				
Sup. comm. (mqe.)	100	155				109
Dotazione impiantistica (n)	1	1				2
Servizi igienici (n)	2	1				1
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	1	0				0
Stato manutenz. (n)	3	4				3
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	617,50
----------------------------	--------	--------

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

Servizi Igienici	Costo (C)	9000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	30

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

Livello piano	Coeff. piano	2%
---------------	--------------	----

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

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250
--------------------	---------------------	-----

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

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0	0,0025	
Sup. comm. (mqe.)	617,5	827,4	
Dotazione impiantistica (n)	2142,857143	2142,857143	
Servizi igienici (n)	1285,714286	1285,714286	
Livello Piano (n)	1260,204082	2565	
Stato manutenz. (n)	250	250	
Box/posto auto coperto (n)	8000	8000	

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,01		
Sup. comm. (mq.e.)	5557,5	-28405		
Dotazione impiantistica (n)	2142,857143	2142,857143		
Servizi igienici (n)	-1285,714286	0		
Livello Piano (n)	1260,204082	0		
Stato manutenz. (n)	0	-27250		
Box/posto auto coperto (n)	0	0		

Prezzi aggiustati finali	€ 69 424,85	€ 74 737,86	0	0	0
--------------------------	-------------	-------------	---	---	---

Peso dei comparabili	40%	60%	0%	0%	
----------------------	-----	-----	----	----	--

Massimo	74737,86
Minimo	69424,85

Valore del soggetto (€) € 72 612,66

Valore di mercato unitario (€/mq) **670**

Tale valore approssimabile ad € 73.000,00 corrisponde al valore del fabbricato e del terreno di pertinenza del fg. 85, p.la 201 (Ente urbano).

Il terreno agricolo del fg. 85 p.la 103 la cui superficie catastale è di circa 8328 m², stante la destinazione urbanistica indicata nel C.D.U. e catastalmente con qualità a seminativo in base ai parametri rilevati quali fertilità, densità piante, accesso, esposizione, età ed alla struttura d'impianto, consultando la BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI pubblicati sul sito CREA (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>), si utilizzerà il valore indicato nelle tabelle BDVF 2023 (2024.10) :

Re-gione	Provincia	Zona al-time-trica	Tipolo-gia col-turale	Media (000 euro)/ha	Minimo (000 euro)/ha	Massimo (000 euro)/ha
PU-GLIA	TA-RANTO	tutte	Semina-tivi e or-toflori-cole	14,1	10,00	24,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

Si sceglie il valore medio di 14.100,00 €/ ha = 1,41 €/m² al quale si applicheranno i coefficienti delle tabelle "qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità "descritte dal "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia di Taranto Listino 2017 " presente sul sito www.Exeo.it.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\max} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n * \text{SUPERFICIE}$$

dove

V_{\max} = valore UNITARIO massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale).

K_i = con i da 1 a n, è coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità

SEMINATIVO	1 OTTIMA	1	ECCELLENTE
FERTILITÀ	0,9 BUONA	UBICAZIONE	0,95 NORMALE
	0,8 DISCRETA		0,9 CATTIVA
			1 MEDIO APPEZZAMENTO
GIACITURA	1 PIANEGGIANTE	AMPIEZZA	0,95 PICCOLO APPEZZAMENTO
	0,95 ACCLIVE		0,9 GRANDE APPEZZAMENTO
	0,9 MEDIOCRA	VALORE seminativo 000€/ha	SUPERFICIE m ²
ACCESSO	1 BUONO	MAX	MEDIO
	0,95 SUFF.	24	10 14,1
	0,9 INSUFF.	valere scelto	1,41
FORMA	1 REGOLARE		VALORE TERRENO= MQX K1XK2XK3...
	0,95 NORMALE	VALORE	
	0,9 PENALIZZANTE	SEMINATIV	10568,232 €

Pertanto il valore del terreno riportato fg. 85 p.la 103 è di circa € 11.000,00

Da cui il Valore complessivo del Lotto (comprensivo dei costi per la demolizione/ripristino dello stato dei luoghi), è:

$$V_{\text{compl}} = 73.000 + 11.000 = € 84.000,00$$

Ing. Zachei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



1.18 Adeguamenti e correzioni della stima



Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi € 8.400,00 circa:

[10%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale € 3.560,00

(i costi della demolizione dei manufatti abusivi sono già compresi nel valore di stima complessivo riportato nel paragrafo precedente):

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

Decurtazioni per affrancazione terreni:

€ 0,00

Spese condominiali:

€ 0,00

Totale €. 11.960,00

1.19 Prezzo a base d'asta

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

P_{b.a.} lotto = € (valore di mercato) – € (somma di tutte le correzioni) = € 84.000,00-

11.960,00= circa €. 72.000,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO unico pari a =€ 72.000,00



41

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



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



Lotto unico**Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 05/02/2025**

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascri-</i> <i>zioni</i>	<i>n°part./</i> <i>gen.</i>
----------------	-----------	------------------	----------------	-------------	---------------------------------	--------------------------------

Gli immobili oggetto del Lotto UNICO alla data di trascrizione del pignoramento risultavano in piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno, per atto di compravendita del 09/01/2006, rep. 31527, raccolta 3489, rogante Notaio Paola Troise Mangoni di S. Stefano, notaio in Taranto.

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che i sigg. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX si sono uniti in matrimonio nel Comune di MOTTOLA (TA) in regime di comunione dei beni. Successivamente la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX risulta assegnataria della casa dietro sentenza definitiva di separazione Sentenza n. 414/2024 pubbl. il 12/02/2024, RG n. 3872/2018, Tribunale di Taranto.

Il notaio nella relazione notarile riporta che non si rileva denuncia di accettazione tacita d'eredità per la successione del 30/12/2004 rep. 1890/2004, Notaio Ufficio del Registro di Taranto, trascritta a Taranto in data 17/05/2005 n. r.gen. 12865, n.reg part. 8205.

In data 02/05/2025 è stata trascritta ai nn. R.g. 10986 e r.p. 8208 , per atto rep.31527/3849 del 09/01/2006, notaio in Taranto Dott.ssa TROISE MANGONI DI S. STEFANO PAOLA, l'accettazione tacita d'eredità contro XXXXXXXXXXXXXXX(è stato omesso il nome XXXXX) seppur il codice fiscale sia corretto (XXXXXXXXXXXXXX)



I.21 Trascrizioni LOTTO unico

<i>n° gen./part.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6853/5791	22/04/1995	Atto di divisione del Notaio Salvatore De Stefano del 21/04/1995	XxxxxxxxxxxxxxXXXX nato a Sava in data 03/03/1923 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
12865/8205	17/05/2005	Denuncia di succe- sione de cuius sig. XXXXXXXXXXXX(nat o a Sava in data 03/03/1923 e dece- duto in data 12/03/2004), Notaio Ufficio del Registro di Taranto del 30/12/2004 rep. 1890/2004. Per la suddetta de- nunzia di succe- sione non si rileva accettazione	Xxxxxnata a Sava (TA) in data 15 mag- gio 1947 C.F. :XXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà; xxxxxxx nato a Sava (TA) in data 27 settembre 1948 C.F. xxxx per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà; xx nato a Sava (TA) in data 16 febbraio 1953 C.F. :xxx per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà; xxx nata a Manduria (TA) in data 4 aprile 1958, C.F. xxx per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a Foglio 85 Particella 201, riporta- ti in NCT a Foglio 85 Particella 103
961/571	11/01/2006	Atto di compraven- dita rep. 31527/3489 del 09/01/2006, no- taio PaolaTroise Mangoni di S.	1/2 della piena proprietà di XXXXXXXXXXXXX e 1/2 della piena proprietà di XXXXXXXXXX

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

		Stefano, notaio in Taranto	
8205/12865	03/06/2011	Atto amministrativo di Affrancazione rep. 427 del 12/04/2011 fg. 85 p.lla 103	Per 1/2 del diritto del concedente a XXXXXXXXXXXXXXXX e per 1/2 del diritto del concedente di XXXXXXXXXXXXXXXX
2846/2102	05/02/2025	Pignoramento immobiliare, rep. 6986, del 17/01/2025 emesso da UFF. GIUD. C. D'APP. DI LECCE SEZ. DIST. DI TARANTO sede TARANTO	AMCO-asset management company s.p.a. sede di Napoli
10986/8208	02/05/2025	Accettazione tacita d'eredità del 09/01/2006 rep. 31527/3849, notaio Paola Troise Mangoni di S. Stefano, notaio in Taranto	Xxxxxnata a Sava (TA) in data 15 maggio 1947 C.F. :XXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà; xxx nato a Sava (TA) in data 27 settembre 1948 C.F. xxx per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà; xx nato a Sava (TA) in data 16 febbraio 1953 C.F. : xxx per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà; xxx nata a Manduria (TA) in data 4 aprile 1958,

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.

			C.F. xxx per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a Foglio 85 Particella 201, riportati in NCT a Foglio 85 Particella 103. Contro XXXXXXXXXXXXXXXX(è stato omesso XXXXX) nato a Sava il 03/03/1923 c.f.: XXXXXX
--	--	--	---

1.22 Vincoli e oneri del Lotto UNICO:**Iscrizioni Lotto UNICO**

N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
962/312	11/01/2006	Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Paola Troise Mangoni di S. Stefano del 09/01/2006 rep. N. 31528/3490 CAPITALE €. 84.000,00 oltre a interessi e spese TOTALE € 168.000,00, durata anni 20.	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con Sede in Padova

1.23 Documentazione allegata/verificata

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

TARANTO (TA), 16/06/2025

L'Esperta Stimatrice



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17



45

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE - LIVELLO AVANZATO

n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E



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



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; sentenza di separazione
4. Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;
5. certificato di destinazione urbanistica;
6. Titolo edilizio e progetto;
7. Atto di provenienza;
8. Rilievo grafico;
9. Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;
10. Schema riassuntivo descrittivo del lotto;
11. Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;
12. Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
13. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.
14. Attestazione usi civici prot. 0268659-2025 rilasciata dalla Regione Puglia.
15. Contratto Eni Plenitude per pannelli fotovoltaici.
16. Nota di trascrizione dell'affranchezza del 03/06/2011 rg.14137 e rp 8822
17. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità del 02/05/2025 rg 10986 rp 8208



46

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°26/2025 contro XXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO S.P.A.



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