TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 30/2026 PROMOSSO DA

"OMISSIS"

CONTRO

"OMISSIS"

L'Espero stimatore

dott. ing. Natascia Zacchei

Pubblicazione 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
NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE 8
0.3 OPERAZIONI PERITALI 9
0.4 SOPRALLUOGHI 9
0.5 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 9
1. LOTTO UNICO 11
1.1 CARATTERISTICHE ZONA 12
1.2 FABBRICATO 13
1.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 15
1.4 VINCOLI E SERVITÙ 16
1.5 MATERIALI E IMPIANTI 18
1.6 STATO MANUTENTIVO 18
1.7 SPESE CONDOMINIALI 18
1.8 CONCLUSIONI 18
1.9 CONSISTENZA 18
1.10 CONFINI 19
1.11 TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ URBANISTICA E SANABILITÀ 19
1.12 METODO DI STIMA 21
1.13 VALUTAZIONE 22
1.14 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA 25
DESCRIZIONE 25
1.15 PREZZO A BASE D'ASTA 25
1.16 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 30/01/2026 26
1.17 TRASCRIZIONI LOTTO UNICO 27
1.18 VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI: ISCRIZIONI 28
1.19 ANNOTAZIONI LOTTO UNICO 29
1.20 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA 29
INDICE ALLEGATI 30

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 28/02/2026 comunicata a mezzo pec il 02/03/2026

Accettazione incarico Esperto Stimatore: 02/03/2026

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):12/10/2026

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 caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato

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

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

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

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

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

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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

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

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, 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

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

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

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

0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
COMUNE DI FRAGAGNANO (TA)		
30/2026	-	Piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, siti nel Comune di Fragagnano (TA) in via dell'Antoglietta n. 3, così identificati: Fabbricato sito in Fragagnano (TA) alla via dell'Antoglietta civici 3- 5, distribuito su tre livelli e precisamente piano interrato adibito a deposito, piano terra e primo adibiti ad abitazione, di complessivi otto vani e mezzo catastali, ivi compresi gli accessori, confinanti nella sua interezza con detta via dell'Antoglietta, con proprietà "Omissis", con proprietà "Omissis", salvo altri o come meglio in fatto; il tutto così distinto nel catasto fabbricati al foglio 13, particella 228, subalterno 3, via dell'Antoglietta n. 3-5, piano terra, categoria A3, classe 3, 8,5 vani, rendita catastale €570,68, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Catasto urbano - Dati aggiornati							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons**	**Rend.**
Comune di FRAGAGNANO (TA)							
-	13	228	3	A/3	3	8,5 VANI	€ 570,68

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

In ditta:

- **1 "Omissis" nata a FRAGAGNANO (TA) il "Omissis", "OMISSIS", Proprietà 3/7 in regime di comunione dei beni;**
- **2 "Omissis" nata a FRAGAGNANO (TA) il "Omissis", "OMISSIS", Proprietà 1/7 Regime: bene personale;**
- **3 "Omissis"nato a FRAGAGNANO (TA) il "Omissis", "OMISSIS", Proprietà 3/7 in regime di comunione dei beni.**

Dall'analisi della visura storica catastale si evince che l'attuale assetto identificato del subalterno 3 discende direttamente dalla fusione dei subalterni originari 1 e 2, avvenuta con pratica catastale di FUSIONE del 26/03/1986 (in atti dal 20/12/1995) per AMPLIAMENTO E CLASSAMENTO (n. 7203/1986).

Catasto urbano - Dati originari sub. 1							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons**	**Rend.**
Comune di FRAGAGNANO (TA)							
-	13	228	1	A/4	2	6 VANI	L.666
Unità immobiliare soppressa in data 26/03/1986. Originata dalla costituzione iniziale del fabbricato e successivamente confluita nella fusione per ampliamento e classamento (pratica n. 7203/1986) che ha generato l'attuale subalterno 3. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Indirizzo: VIA DELL'ANTOGLIETTA n. 3 Piano T. Stato attuale: SOPPRESSO per effetto della variazione n. 7203/1986 (in atti dal 20/12/1995)							

Catasto urbano - Dati originari sub. 2							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons**	**Rend.**
Comune di FRAGAGNANO (TA)							
-	13	228	2	A/4	2	2,5 VANI	L.277

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

Unità immobiliare soppressa in data 26/03/1986.

Originata dalla costituzione iniziale del fabbricato e successivamente confluita nella fusione per ampliamento e classamento (pratica n. 7203/1986) che ha generato l'attuale subalterno 3.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Indirizzo: VIA DELL'ANTOGLIETTA n. 5 Piano 1.

Stato attuale: SOPPRESSO per effetto della variazione n. 7203/1986 (in atti dal 20/12/1995)

Note sulla situazione catastale

Come già descritto dall'analisi della visura storica catastale si evince che l'attuale assetto identificato dal **Subalterno 3** discende direttamente dalla **fusione dei subalterni originari 1 e 2**, e nello specifico, il **subalterno 1** era censito in categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani e rendita L. 666 (posto al piano terra con accesso dal civico 3), mentre il **subalterno 2** era censito in categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani e rendita L. 277 (posto al primo piano con accesso dal civico 5). Entrambe le unità sono state soppresse per costituire l'organo pluripiano attuale.

Si precisa che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto risulta dalla planimetria catastale depositata, la quale risulta superata e non conforme allo stato dei luoghi. Nello specifico, la documentazione catastale non riporta l'esistenza del primo piano e non rispecchia l'attuale distribuzione degli ambienti; non risulta inoltre definita la titolarità della scala con accesso dal civico n. 7, né la sua eventuale identificazione come b.c.n.c. a servizio dei due appartamenti presenti al primo piano, aventi diversa proprietà, di cui uno solo oggetto di pignoramento. Tali opere di modifica e ampliamento, sebbene in parte autorizzate e in parte regolarizzate sotto il profilo urbanistico tramite la Concessione Edilizia n. 24/2002 del 24/05/2002 e la successiva Variante in corso d'opera n. 12/2003 del 07/03/2003, non sono mai state oggetto di aggiornamento in catasto. A seguito del decesso del sig. "Omissis", avvenuto in data 19 maggio 2011, si è proceduto all'accettazione tacita di eredità, come da atto a rogito del Notaio Maurizio Monti (Repertorio n. 5763, Raccolta n. 4732) del 02 febbraio 2017, regolarmente trascritto in data 08 febbraio 2017 (RG 2541, RP 1885); tuttavia, non risulta ancora eseguito il relativo allineamento soggettivo volto a uniformare i dati della proprietà in Catasto con quanto trascritto in Conservatoria. Si rende pertanto necessaria la variazione catastale per il riallineamento sia grafico che dell'intestazione dei beni, il cui onere economico è stimabile in circa € 1.000,00, salvo diverso onorario da parte del tecnico istruttore.

Segue la **identificazione catastale:**

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

Catasto urbano -Dati aggiornati							
Fg.	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons**	**Superficie catastale**	**Rend.**
Comune di FRAGAGNANO (TA)							
13	228	3	A/3	3	8,5 VANI	**Totale: 136 m²** **Totale: escluse** **Aree scoperte:136 m²**	€ 570,68

0.3 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 dell'ufficio urbanistica del Comune di Fragagnano (TA) per acquisizione copie del titolo edilizio con allegati;
- comunicazione alle parti di sopralluogo;
- accesso all'Ufficio anagrafe del Comune di Fragagnano (TA), per l'acquisizione del certificato di residenza e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- rilevi metrici e fotografici;
- Acquisizione dati per M.C.A.;

acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.4 Sopralluoghi

Previo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Caiazzo Rosanna, il sopralluogo veniva inizialmente fissato per il 31/03/2026, previa comunicazione al debitore e su istanza di quest'ultimo, la data veniva posticipata al 08/04/2026, giorno in cui le operazioni peritali si sono svolte regolarmente.

0.5 Individuazione del lotto

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

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

Proc. n°	*Lotto*	*Descrizione bene*
		Comune di FRAGAGNANO (TA)
E.I. 30/2026	Unico	Piena proprietà di fabbricato ad uso residenziale pluripiano, sito nel Comune di Fragagnano (TA) in via dell'Antoglietta n. 5-7 (catastalmente 3 e 5), distribuito su tre livelli e precisamente piano interrato adibito a deposito, piano terra e primo adibiti ad abitazione, di complessivi otto vani e mezzo catastali, ivi compresi gli accessori, confinante nella sua interezza con detta via dell'Antoglietta, con altre proprietà su tre lati, salvo altri o come meglio in fatto; il tutto così distinto nel catasto fabbricati al foglio 13, particella 228, subalterno 3, via dell'Antoglietta n. 3-5, piano terra, categoria A/3, classe 3, 8,5 vani, Totale: 136 m², Totale: escluse Aree scoperte:136 m², rendita catastale €570,68. (proveniente dalla fusione del sub 1 e sub 2 giusta pratica di FUSIONE del 26/03/1986 per AMPLIAMENTO E CLASSAMENTO n. 7203/1986). L'unità immobiliare sopra descritta è trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché con tutte le servitù attive e passive di ogni tipo e specie, se e come esistenti o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

Catasto urbano – Lotto unico

Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat**	**Cl**	**Cons**	**Superficie Catastale**	**Rend**
Lotto Unico	***Comune di Fragagnano (TA)***							
1	13	228	3	A/3	3	8,5 VANI	**Totale: 136 m² Totale: escluse Aree scoperte:136 m²**	€ 570,68
In Ditta:								

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

- 1 “Omissis” nata a FRAGAGNANO (TA) il “Omissis”, “OMISSIS”, Proprietà 3/7 in regime di comunione dei beni;
- 2 “Omissis” nata a FRAGAGNANO (TA) il “Omissis”, “OMISSIS”, Proprietà 1/7 Regime: bene personale;
- 3 “Omissis”nato a FRAGAGNANO (TA) il “Omissis”, “OMISSIS”, Proprietà 3/7 in regime di comunione dei beni.

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica: Piena proprietà di intero fabbricato costituente abitazione unifamiliare, sito in Fragagnano alla via dell'Antoglietta civici 5-7 (catastalmente 3-5). L'immobile è formato, nell'intero, da un appartamento al piano terra composto di cinque vani ed accessori, e al primo piano da due vani ed accessori, ivi compreso un locale cantinato sottostante e pertinenziale.

Il fabbricato confina nella sua interezza con detta via dell'Antoglietta, con altre proprietà su tre lati, salvo altri o come meglio in fatto; il tutto così distinto nel catasto fabbricati al foglio 13, particella 228, subalterno 3, via dell'Antoglietta n. 3-5, piano terra, categoria A/3, classe 3, 8,5 vani, Totale: 136 m², Totale: escluse Aree scoperte:136 m², rendita catastale €570,68. (proveniente dalla fusione del sub 1 e sub 2 giusta pratica di FUSIONE del 26/03/1986 per AMPLIAMENTO E CLASSAMENTO n. 7203/1986).

L’unità immobiliare sopra descritta è trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché con tutte le servitù attive e passive di ogni tipo e specie, se e come esistenti o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia del 15/05/1952;
- Concessione Edilizia n. 24/2002 del 24/05/2002;
- Variante in corso d’opera n. 12/2003 del 07/03/2003.

Dalle verifiche effettuate si riscontrano difformità urbanistiche rispetto ai progetti approvati e la contestuale assenza del certificato di agibilità. Sebbene tali irregolarità rientrino tra le opere sanabili, l'operazione richiede un investimento stimato in **circa € 5.000,00**. Questa cifra include sia le sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla normativa vigente, sia le competenze

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

dei tecnici incaricati per l'istruttoria della pratica di sanatoria e per il successivo rilascio dell'agibilità.

In secondo luogo, sussiste una non conformità catastale sul subalterno 3 — derivante dalla fusione dei subalterni 1 e 2 del 26/03/1986 (in atti dal 20/12/1995, protocollo n. 7203/1986 per AMPLIAMENTO E CLASSAMENTO) — visto che la planimetria catastale non riporta l'esistenza del primo piano e non rispecchia l'attuale distribuzione degli ambienti; non risulta inoltre definita la titolarità della scala con accesso dal civico n. 7, né la sua eventuale identificazione come b.c.n.c. a servizio dei due appartamenti presenti al primo piano, aventi diversa proprietà, di cui uno solo oggetto di pignoramento. È inoltre necessario procedere al riallineamento dell'intestazione della ditta (allineamento soggettivo) a seguito del decesso del Sig. "Omissis" e della successiva accettazione tacita di eredità del 2017, regolarmente trascritta nei registri immobiliari ma non ancora volturata in catasto. L'onere economico per l'espletamento di queste pratiche catastali (comprendente sia l'aggiornamento grafico che le volture di intestazione) è stimabile in circa **€ 1.000,00**.

In sintesi, il costo totale previsto per riportare l'immobile in regola sotto ogni profilo amministrativo e catastale è di circa € 6.000,00.

Tutti gli importi e i costi indicati si intendono espressamente formulati **(comprensive di eventuali omissioni involontarie da ritenersi comunque già globalmente comprese e assorbite nella superiore stima monetaria), salvo diversa interpretazione o calcolo da parte dell'Ente preposto e fatte salve eventuali variazioni future nelle tariffe professionali.**

Ai fini della presente stima, il valore commerciale complessivo del bene viene formalmente **decurtato della somma totale degli oneri di regolarizzazione sopra descritti**.

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra "OMISSIS" e famiglia.

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

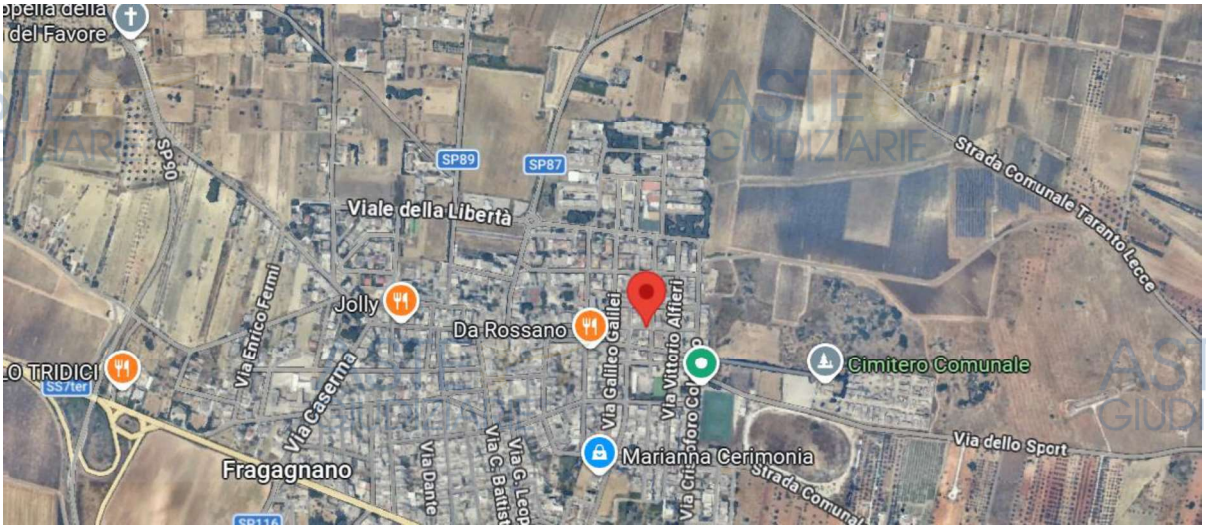
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO

È PARI A = €. 93.000,00

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto all'abitato di Fragagnano (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. Il complesso residenziale di cui l'immobile è porzione è ubicato nei pressi dello Stadio Comunale Santa Sofia.

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



1.2 Fabbricato

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, sorge nel Comune di Fragagnano alla Via dell'Antoglietta n. 5-7. Si tratta di un fabbricato unifamiliare, pluripiano articolato su tre livelli collegati internamente: un piano interrato, un piano terra rialzato e un primo piano. L'immobile è il risultato di interventi edilizi eseguiti in epoche differenti. Il nucleo originario è risalente indicativamente agli anni '50 e comprendeva il piano interrato e una porzione del piano terra rialzato che presenta una struttura in muratura portante di tipo misto con coperture tipiche a volte. Gli ampliamenti successivi, che includono il completamento del piano terra e l'intera edificazione del primo piano, sono stati realizzati in epoca più recente e sono caratterizzati da solai di tipo piano. La distribuzione degli ambienti interni e le relative caratteristiche strutturali si articolano come segue:

Piano Interrato: destinato a deposito, è suddiviso in vari ambienti tutti coperti con volte ad eccezione del disimpegno che presenta un solaio piano.

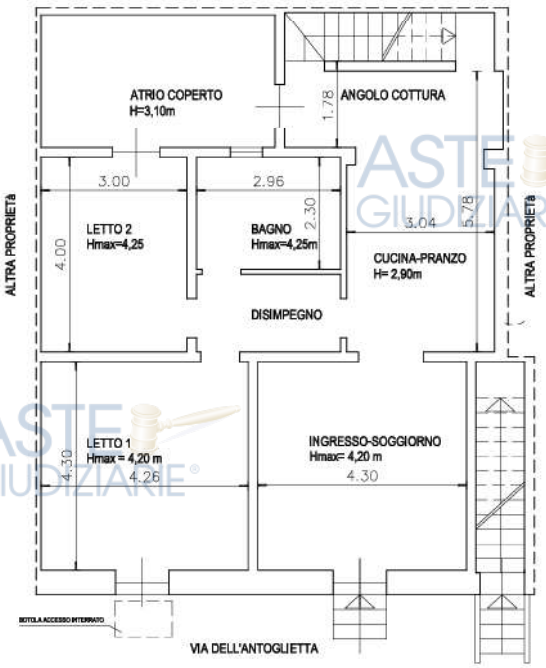
Piano Terra Rialzato: ospita la prima porzione residenziale. La zona giorno e notte è composta da un ingresso-soggiorno, due camere da letto, un disimpegno e un bagno (tutti locali con solai a volte), oltre a una cucina-pranzo con attigua zona cottura (caratterizzate invece da solaio piano) e un atrio esterno coperto ove sono presenti attacchi e scarichi idrici.

Primo Piano: accessibile sia dalla scala interna che da una scala esterna, è composto da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e un ampio terrazzo coperto da una struttura in legno e tegole. Vi si riporta di seguito il rilievo dello stato di fatto.

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

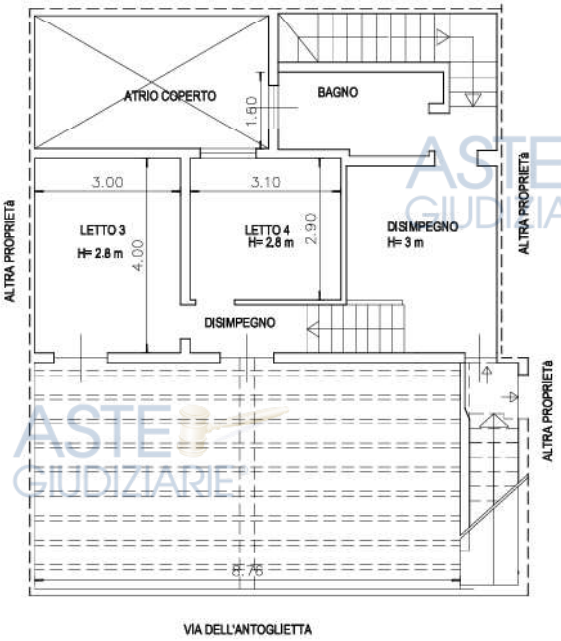
PIANTA PIANO TERRA RIALZATO

ALTRA PROPRIETà



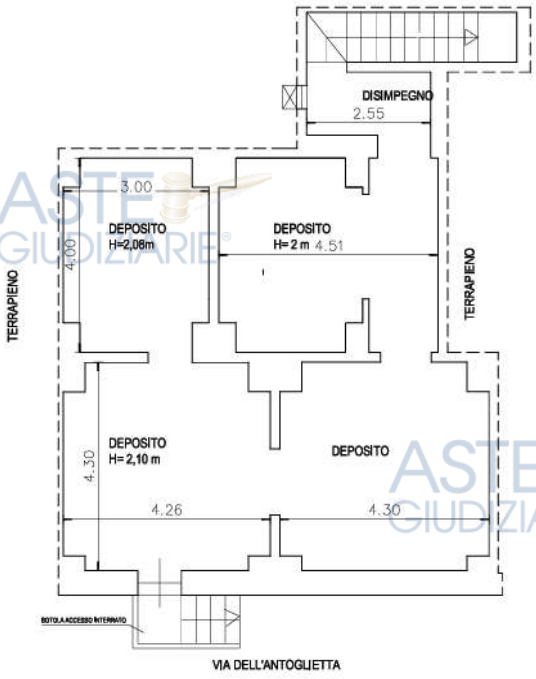
PIANTA PIANO PRIMO

ALTRA PROPRIETà



PIANTA PIANO INTERRATO

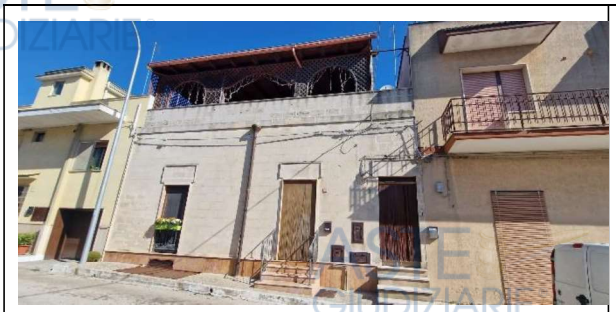
ALTRA PROPRIETà



RILIEVO NON IN SCALA

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

1.3 Documentazione fotografica





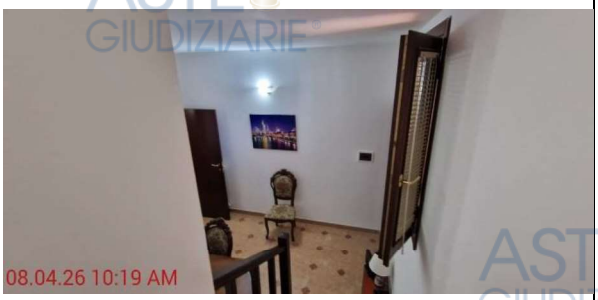








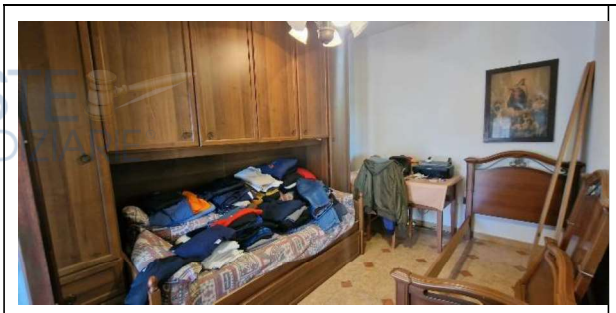








Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009










1.4 Vincoli e servitù

Dall'ispezione dei luoghi, dall'esame dei titoli di provenienza e dalle verifiche catastali, si riscontra quanto segue in merito al vano scala d'accesso al primo piano, ubicato al civico n. 7:

- **Stato di fatto rilevato ed evidenza di seguito descritta:** Nello stato di fatto rilevato, la rampa di scala presenta a livello del primo piano tanto l'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento (Lotto Unico - Foglio 13, particella 228, subalterno 3) quanto quello di altro appartamento adiacente, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.
- **Assenza di riscontro nei titoli del Lotto Unico**: Tale situazione di promiscuità,

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

comunione o servitù non risulta in alcun modo evidenziata, regolamentata o menzionata nel rogito notarile di acquisto a favore del signor "Omissis", a firma del Notaio Angelo Raffaele Quaranta in data 7 settembre 1992 (Repertorio n. 17265, Raccolta n. 5257).

Questa specifica conformazione e la presenza del secondo accesso hanno di fatto reso il vano scala comune, o come asservito da servitù di passaggio, o come in regime di comproprietà tra le parti.

- **Risultanze dall'analisi storica dei titoli edilizi relativi il bene di causa oggetto di pignoramento:**
    - Dall'analisi storica dei grafici progettuali a favore dell'appartamento in esame, all'interno del progetto assentito con la Concessione Edilizia in Sanatoria numero 364, rilasciata in data 21 aprile 1998, la scala in oggetto veniva rappresentata graficamente con testo che indicava la dicitura "scala comune con proprietà ….".
    - Tuttavia, nell'ultimo progetto approvato legato alla successiva Concessione numero 12/2003 del 12 marzo 2003 (indicata in atti come Concessione n. 12/2003 del 07/03/2003), non è stato assolutamente rappresentato l'accesso al primo piano dei signori confinanti.
- **Risultanze dall'analisi della planimetria catastale:** Si evidenzia che l'attuale planimetria catastale del subalterno 3 non riporta graficamente il primo piano; tuttavia, la stessa indica la scala con accesso da via dell'Antoglietta n. 7 apponendovi la dicitura "scala comune". Ciò avviene nonostante agli atti non risulti depositato un elaborato planimetrico volto a identificare formalmente detta area come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai due appartamenti presenti al primo piano e di diversa proprietà, di cui uno solo oggetto di pignoramento.

Concludendo, si evidenzia che i rogiti di provenienza esaminati non contengono alcuna menzione, regolamentazione o riscontro in merito al diritto di proprietà o di passaggio sul vano scala d'accesso al civico n. 7.

Pertanto, salvo diverse e successive dimostrazioni documentali non emerse dalle ispezioni richieste, si rileva che la specifica conformazione dei luoghi e la presenza del secondo accesso a favore della ditta confinante hanno di fatto reso il vano scala comune o come asservito da servitù di passaggio, o come in regime di comproprietà tra le parti.

Si precisa pertanto che il bene viene descritto e posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo peso, servitù attiva o passiva, o quota di comproprietà di fatto sul predetto vano scala. Resterà a carico esclusivo dell'aggiudicatario l'onere di gestire i rapporti o l'eventuale regolarizzazione con la proprietà confinante, con

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

totale esonero da ogni responsabilità del CTU per diritti o pretese non risultanti dagli atti della presente procedura.

1.5 Materiali e impianti

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e risulta regolarmente allacciato alle reti cittadine per la fornitura elettrica, idrica e del gas. Per quanto concerne le finiture, i pavimenti sono realizzati in ceramica, mentre gli infissi – sia interni che esterni – sono in legno

1.6 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo risulta in discrete condizioni.

1.7 Spese condominiali

Non presenti.

1.8 Conclusioni

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

1.9 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le "***Norme Tecniche D.P.R. 138 /98***". Sulla scorta delle difformità riscontrate la presente valutazione viene redatta sulla base della consistenza rilevata. In via cautelativa e per quanto su espresso in merito alla scala con accesso da via dell'Antoglietta n.c.7 la sua superficie è stata considerata al 50% pari pertanto ad un coefficiente di 0,5.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	***Area***	***Rapp.***	***superficie equivalente***
Superficie lorda piano interrato ad uso deposito	*82*	*0,5*	*41*
Superficie lorda residenziale piano terra rialzato circa	*98*	*1*	*98*
Superficie giardino piano terra rialzato	*13*	*0,3*	*4*

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

Vano scala civico 7circa	*4,8*	*0,5*	*2,4*
Superficie residenziale lorda piano primo circa	*50*	*1*	*50*
Superficie non residenziale piano primo rialzato	*40*	*0,1*	*4*
Totale superficie commerciale circa			***200***

1.10 Confini

Il fabbricato è confinante nella sua interezza con detta via dell'Antoglietta, con altre proprietà su tre lati, salvo altri o come meglio in fatto.

1.11 Titoli edilizi, conformità urbanistica e sanabilità

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

Licenza edilizia del 15/05/1952;

Concessione Edilizia n. 24/2002 del 24/05/2002;

Variante in corso d'opera n. 12/2003 del 07/03/2003.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e i grafici dei titoli abilitativi sopra richiamati, si dà atto dell'**assenza del certificato di agibilità** e si evidenziano le seguenti difformità sanabili:

- **Piano Interrato**: Si rilevano variazioni distributive e diversa forometria (infissi interni ed esterni) nei vani deposito e scostamenti volumetrici dovuti a una minore superficie del disimpegno rispetto a quanto riportato graficamente nei disegni approvati.
- **Piano Terra Rialzato**: Si riscontra l'installazione dell'angolo cottura all'interno del disimpegno a ridosso del vano scala interno e del cortile, con relativo spostamento degli impianti di adduzione e scarico, e la presenza di manufatti coprenti amovibili nell'atrio esterno (giardino nei grafici progettuali).
- **Primo Piano**: Si rileva un'altezza utile inferiore nel locale disimpegno rispetto alle quote di progetto (minor volumetria) e una tettoia esterna in legno e tegole realizzata con una superficie maggiore rispetto a quella assentita.
- **Vano Scala (Civico 7):** Si riscontra una difformità distributiva rispetto ai grafici dell'ultimo progetto approvato (Concessione n. 12/2003). Nello stato di fatto rilevato, la rampa di scala presenta a livello del primo piano tanto l'accesso al lotto in esame (Foglio 13,

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

particella 228, subalterno 3) quanto l'accesso all'appartamento adiacente di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Si evidenzia che nei grafici dell'ultimo titolo abilitativo l'accesso del vano scala all'immobile pignorato non avveniva direttamente all'interno del disimpegno, così come riscontrato nello stato attuale dei luoghi, ma doveva avvenire su quello che è l'attuale terrazzo presente al primo piano.

Come già specificato l'ulteriore apertura che mette in comunicazione la rampa con la proprietà confinante non è rappresentata nell'ultimo progetto approvato, tuttavia, considerando che tale configurazione strutturale risulta consolidata nel tempo ed è correlata a un immobile (altra proprietà) trasferito con Decreto di Trasferimento giudiziario, si esclude l'ipotesi di ripristino mediante chiusura muraria, con conseguente accettazione della promiscuità d'uso da parte dell'aggiudicatario.

Dalle verifiche effettuate si riscontrano difformità urbanistiche rispetto ai progetti approvati e la contestuale assenza del certificato di agibilità. Sebbene tali irregolarità rientrino tra le opere sanabili, l'operazione richiede un investimento stimato in **circa € 5.000,00**. Questa cifra include sia le sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla normativa vigente, sia le competenze dei tecnici incaricati per l'istruttoria della pratica di sanatoria e per il successivo rilascio dell'agibilità.

In secondo luogo, sussiste una non conformità catastale sul subalterno 3 — derivante dalla fusione dei subalterni 1 e 2 del 26/03/1986 (in atti dal 20/12/1995, protocollo n. 7203/1986 per AMPLIAMENTO E CLASSAMENTO) — visto che la planimetria catastale attuale non riporta il primo piano, né la corretta suddivisione degli spazi interni dello stato di fatto né la sua eventuale identificazione come b.c.n.c. a servizio dei due appartamenti presenti al primo piano, aventi diversa proprietà, di cui uno solo oggetto di pignoramento. È inoltre necessario procedere al riallineamento dell'intestazione della ditta (allineamento soggettivo) a seguito del decesso del Sig. “Omissis”e della successiva accettazione tacita di eredità del 2017, regolarmente trascritta nei registri immobiliari ma non ancora volturata in catasto. L'onere economico per l'espletamento di queste pratiche catastali (comprendente sia l'aggiornamento grafico che le volture di intestazione) è stimabile in circa € 1.000,00.

In sintesi, il costo totale previsto per riportare l'immobile in regola sotto ogni profilo amministrativo e catastale è di **circa € 6.000,00**.

Tutti gli importi e i costi indicati si intendono espressamente formulati **(comprensive di eventuali omissioni involontarie da ritenersi comunque già globalmente comprese e assorbite nella superiore stima monetaria), salvo diversa interpretazione o calcolo da parte dell'Ente preposto e fatte salve eventuali variazioni future nelle tariffe professionali.**

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

Ai fini della presente stima, il valore commerciale complessivo del bene viene formalmente **decurtato della somma totale degli oneri di regolarizzazione sopra descritti**.

1.12 Metodo di stima

L'immobile è sito in Faggiano (TA).

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: FRAGAGNANO (D754)

Fascia: Periferica

Zona: RESTO DELL ABITATO (ZONA STADIO, CASERMA CC, SCUOLA MEDIA, A SUD DI V. LECCE)

Codice zona: D2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	820	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	550	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	250	350	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	400	500	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	500	730	L	2,3	3,3	L

Stampa Legenda

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

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

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

compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali**(ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

1.13 Valutazione

La sottoscritta ha acquisito informazioni dall'Agenzia delle Entrate su immobili compravenduti negli ultimi due anni e pubblicità immobiliari in linea con gli stessi 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 M^2**	**COMPARABILE PREZZO UNITARIO €./m^2**
https://www.idealista.it/immobile/30014825/	via Fiume	€. 150.000,00	L'appartamento su due livelli, 3 bagni, mq 200 , 3 bagni. Ristrutturato di recente. stato di manutenzione ottimo	COMP 1 750,00 €/m^2
https://www.idealista.it/immobile/35554310/	Via Santa Sofia 9	€.120.000,00	casa con 100mq di appartamento e altri 100 di cantina,dotata anche di giardino e di garage di 60mq, Tot. 180 mq commerciali. Discreto stato manutentivo	COMP 2 666,00 €/m^2

Ricapitolando per gli immobili oggetto di stima la superficie commerciale è di 200 m^2:

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

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

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile	Soggetto
Provincia	TA	TA				TA
Comune	FRAGAGNANO	FRAGAGNANO				FRAGAGNANO
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA Fiume	Via Santa Sofia 9				via Dell'Antoglietta n.5
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semiperiferica	Perifierica				periferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	https://www.idealimmobile/300148	https://www.idealismmobile/355543				
* Data (mesi) (n)	0	4				
Descrizione	Casa indipendente,2 piani, 200 m² commerciali, 180 m² calpestabili,5 locali,3 bagni	casa con 100mq di appartamento e altri 100 di cantina. dotata anche di giardino e di garage di 60mq, 180 mq commerciali.				
Disponibilità	libero	libero				occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	2020	1980				2003
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				medio
* Stato manutenz. unità	ottimo	discrete				discrete
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio				Medio
Livello finiture	accurate	ordinarie				ordinarie
* N° servizi igienici	3	1				2
* Livello piano (n)	2	1				3
* Ascensore	assente	assente				assente
Efficienza energetica	A	Non rilevabile				non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio
* Sup.commerciale (mq)	200	180				204
* Prezzo richiesto	€ 150 000,00	€ 120 000,00				
Sconto (eventuale)	10%	15%				
Prezzo scontato	€ 135000,00	€ 102 000,00				

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

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 135000,00	€ 102000,00				
Data (mesi) (n)	0	4				
Sup. comm. (mqe.)	200	180				200
Dotazione impiantistica (n)	2	2				2
Servizi igienici (n)	3	1				2
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	2	1				3
Stato manutenz. (n)	5	4				4

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	566,67	Data	Riv. annua	1%
Servizi Igienici	Costo (C)	9000	Dotazione impiantistica	Costo (C)	15000
	Vita utile (n)	25		Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	23		Vetustà (t)	23
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150			

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0	0,003333333			
Sup. comm. (mqe.)	675,0	566,7			
Dotazione impiantistica	1200	1200			
Servizi igienici (n)	720	720			
Livello Piano (n)	1336,63	1000			
Stato manutenz.	150	150			

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,01			
Sup. comm. (mqe.)	0	11333			
Dotazione impiantistica	0	0			
Servizi igienici (n)	-720	720			
Livello Piano (n)	-1336,63	-2000			
Stato manutenz. (n)	-30000	0			
Prezzi aggiustati	€ 102943,37	€ 112053,35	0	0	0
Peso dei comparabili	20%	80%	0%	0%	

Massimo	112053,35
Minimo	102943,37

1	
Valore del soggetto (€)	€ 110231,35

Valore di mercato unitario (€/mq)	550

Valore commerciale per l'intero Lotto di: €. 110.000,00

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

1.14 Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Importo
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: *(Calcolato su € 110.000,00)*	**€ 11.000,00**
Spese di regolarizzazione urbanistica, catastale e ripristino: *(€6.000,00)*	**€ 6.000,00**
Decurtazioni per lo stato di possesso	**€ 0,00**
Spese condominiali	**€ 0,00**
TOTALE DECURTAZIONI	**€ 17.000,00**

1.15 Prezzo a base d'asta

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

P b.a. lotto = € (valore di mercato) – € (somma di tutte le correzioni) =

- Valore di mercato: € 110.000,00
- Totale decurtazioni: - € 17.000,00
- **Valore di stima calcolato: € 93.000,00**

da cui circa

€ 93.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO è pari a =

intero lotto €. 93.000,00

Lotto unico: **L'immobile risulta occupato dai Sigg. "OMISSIS" e famiglia.**

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

1.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 30/01/2026

L'immobile oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risulta: **per i diritti di 1/1 di piena proprietà** della sig.ra **"OMISSIS"** (nata a Fragagnano il "Omissis"), pervenuto per la quota di 3/7 in virtù di atto per causa morte - accettazione espressa di eredità ai rogiti del notaio Maurizio Monti, Notaio in Taranto, del 02/02/2017 rep. 5763, raccolta n. 4732, in morte di "Omissis"(nato a Fragagnano (TA) il "Omissis" e deceduto a Fragagnano il "Omissis");

pervenuto per la quota di 6/7 al sig. "Omissis"in regime di comunione legale in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Angelo Raffaele Quaranta, Notaio in Taranto, del 07/09/1992 rep. 17265, raccolta n. 5257;

pervenuto alla esecutata sig.ra "Omissis" per la quota di 1/56 di piena proprietà per ciascun erede del de cuius "Omissis", in virtù di denuncia di successione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Taranto del 22/06/1990 rep. 69/867, in morte di "Omissis" (deceduto "Omissis"). **N.B.** la presente è integrativa della n. 34 vol. 885.

pervenuto alla esecutata sig.ra "Omissis" per la quota di 1/8 di piena proprietà per ciascun erede in virtù di denuncia di successione emessa dall'Ufficio del Registro, den. n. 24 vol. 466, in morte di "Omissis"(deceduto il "Omissis").

N.B.: Dall'analisi delle risultanze dello stato civile, si evince che la quota ereditaria dei figli in morte di "Omissis"era gravata da usufrutto uxorio in favore della coniuge "Omissis"(deceduta il "Omissis"), con successivo ricongiungimento di usufrutto.

Non si rileva accettazione espressa/tacita in morte di "Omissis"(deceduto il "Omissis").

Si rileva inoltre che in data 03/05/1990 ai nn. 8470/7215 è stata trascritta l'accettazione con beneficio d'inventario in morte di "Omissis" da parte degli eredi "Omissis" e "Omissis".

Vi è continuità delle trascrizioni.

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

1.17 Trascrizioni Lotto Unico

TRASCRIZIONI LOTTO UNICO			
N.r.g/.N.r.p	**Del**	**Tipo**	**A favore**
2506 / 1920	30/01/2026	Verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Corte D'Appello di Taranto in data 05/01/2026 rep. n. 6316.	CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. con sede in Milano.
2541 / 1885	08/02/2017	Accettazione espressa di eredità del 02/02/2017 rep. n. 5763/4732 a rogito del Notaio Maurizio Monti da Taranto. In morte di "Omissis".	Sig.ra "Omissis" per la quota di 3/7 di piena proprietà.
25452/ 17361	04/10/2011	Verbale di pignoramento immobili notificato da Tribunale di Taranto Sez. Dist. Grottaglie in data 09/08/2011 rep. n. 555/11.	MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. con sede in Firenze.
27536/ 17873	15/09/2007	Denuncia di successione integrativa del 22/06/1990 rep. 69/867 - Agenzia delle Entrate di Taranto. In morte di "Omissis". n.b. la presente è integrativa della n. 34 vol. 885	Sig.ra "Omissis" per la quota di 1/56 piena proprietà, unitamente ai sig.ri Omissisi ciascuno per la proprietà di 1/56 di piena proprietà.
17530/ 13454	23/09/1992	Atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Raffaele Quaranta, Notaio in Taranto, del 07/09/1992 rep. n. 17265/5257.	Sig. "Omissis"per la quota di 6/7 in regime di comunione legale.

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

8470 / 7215	03/05/1990	Verbale di accettazione eredità con beneficio d'inventario in morte di "Omissis".	"Omissis" e "Omissis".
66873/ 60473	30/12/1968	Denuncia di successione den. n. 24 vol. 466 emessa dall'Ufficio del Registro. In morte di "Omissis".	"Omissis" per la quota 1/8 di piena proprietà, unitamente ai sigg. Omissis ciascuna per la quota di 1/8.

1.18 Vincoli e oneri dei Lotti indicati: iscrizioni

ISCRIZIONI LOTTO UNICO			
N.r.g./N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**A favore**
5414 / 1239	04/03/2011	Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Taranto Sez. Dist. Grottaglie del 21/02/2011 rep. n. 285/211 per capitale di € 73.266,58, importo totale € 100.000,00.	EFIBANCA S.P.A. con sede in Lodi.
15702 / 3349	07/06/2010	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Pignatelli Giovanna del 04/06/2010 rep. n. 38811/12785 per capitale di € 40.000,00, importo totale € 80.000,00, durata 10 anni.	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE.
7338 / 1567	07/03/2008	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Pignatelli Giovanna del 06/03/2008 rep. n. 36551/10797 per capitale di € 70.000,00, importo totale € 140.000,00, durata 10 anni.	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE.

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

1.19 Annotazioni Lotto Unico

ANNOTAZIONI			
N.r.g. / N.r.p.	**Del**	**Tipo**	**Oggetto / Contro**
4954 / 767	22/02/2024	A trascrizione nn. 25452/17361 del 04/10/2011 Restrizione di beni	Relativamente a beni omissis.
4959 / 772	22/02/2024	A trascrizione nn. 25452/17361 del 04/10/2011 Restrizione di beni	Relativamente a beni omissis.
4953 / 766	22/02/2024	A iscrizione nn. 5414/1239 del 04/03/2011 Restrizione di beni	Relativamente a beni omissis.
4958 / 771	22/02/2024	A iscrizione nn. 5414/1239 del 04/03/2011 Restrizione di beni	Relativamente a beni omissis.

1.20 Documentazione allegata/verificata

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

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

Taranto 03/06/2026

NATASCIA ZACCHEI
Certificato N. 19FI00126PU17

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei

ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di TARANTO
Dott. Ing. ZACCHEI Natascia
N. 2043

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. *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;*
8. *Schema riassuntivo descrittivo del lotto;*
9. *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;*
10. *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;*
11. *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

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