

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



## RELAZIONE DI CONSULENZA

**PROCEDIMENTO E.I.263/2023PROMOSSO DA**

**DOVALUE S.P.A.**

**CONTRO**

**XXXXXXXXXXXXXX**



Il C.T.U.

*dott. ing. Natascia Zacchei*



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO **XXXXXXXXXXXXXX**

PROMOSSA DA **DOVALUE S.P.A.**



## Sommario

0.1	QUESITI.....	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI .....	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
0.4	OPERAZIONI PERITALI .....	8
0.5	SOPRALLUOGHI .....	9
0.6	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO .....	9
<b>1.</b>	<b>LOTTO UNICO .....</b>	<b>11</b>
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	11
1.2	FABBRICATO .....	13
1.3	VINCOLI E SERVITÙ .....	20
1.4	MATERIALI E IMPIANTI.....	20
1.5	STATO MANUTENTIVO .....	20
1.6	CONCLUSIONI.....	20
1.7	CONSISTENZA.....	20
1.8	CONFINI .....	21
1.9	TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ URBANISTICA E SANABILITÀ .....	21
1.10	METODO DI STIMA.....	22
1.11	VALUTAZIONE.....	23
1.12	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	27
1.13	PREZZO A BASE D'ASTA.....	28
1.14	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	28
1.15	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO .....	29
1.16	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI: .....	30
1.17	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	30
	<b>INDICE ALLEGATI.....</b>	<b>31</b>

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

## INTRODUZIONE

### 0.1 Quesiti

Accettazione incarico C.T.U.: 16/10/2023

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):04/04/2024



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.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.



3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

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

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

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

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

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.



vo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2c.p.c);

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

**12)** a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

**0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>					
<b>COMUNE DI LIZZANO (TA)</b>							
263/2023	-	<p>Piena proprietà di:</p> <p>abitazione di tipo economica sita nel Comune di LIZZANO (TA), alla via Bucci n. 5 censita in N.C.E.U. di detto Comune alFg. 6, p.lla690, sub. 16, categoria A/3, vani 5,5, classe 3, Rendita 298,25€.</p> <p>L'immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.</p>					
<b>Catasto urbano - Dati originali</b>							
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rend</b>
<b>Comune di LIZZANO(TA)</b>							
-	6	690	16	A/3	3	5,5 VANI	€298,25
<b>In ditta:</b>							
❖ XXXXXXXXXXXX nato a MANDURIA (TA) il 06/06/1977, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.							

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.



### 0.3 Note sulla situazione catastale

In seguito a sopralluogo è stato necessario aggiornare gli atti catastali per ampliamento in quanto non era correttamente rappresentata la superficie di un balcone e per diversa distribuzione interna.

Segue la **identificazione catastale aggiornata**:



Catasto urbano - Dati aggiornati al 23/11/2023							
Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie catastale	Rend
<i>Comune di LIZZANO (TA)</i>							
6	690	74	A/3	3	5,5 VANI	Totale: 131 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 126 m <sup>2</sup>	€ 298,25

L'appartamento così identificato è conforme alla planimetria catastale.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi **XXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** hanno contratto matrimonio in data 7 dicembre dell'anno 2006 a LIZZANO (TA), in regime di separazione dei beni.



### 0.4 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava agli esecutati la data di sopralluogo al 14/11/2023 alle ore 09:30, il quale si svolgeva con regolarità in tale data.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico con accesso agli atti in data 22/11/2013, l'Ufficio anagrafe del Comune di LIZZANO (TA) in data 16/10/2023, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO **XXXXXXXXXXXXXX**  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.



Successivamente, come già specificato, si è reso necessario in data 23/11/2023 l'aggiornamento degli atti catastali.

### 0.5 Sopralluoghi

In data 14/11/2023 alle ore 09:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscrittasi presentava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo.

### 0.6 Individuazione del lotto

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

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<b>Comune di LIZZANO (TA)</b>		
E.I. 263/2023	Unico	<p>“Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, sito al primo piano, sito nel Comune di LIZZANO(TA), alla via Bucci n. 5, composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, due vani, ripostiglio e due balconi.</p> <p>Detto immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia del territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di LIZZANO (Ta), come segue:</p> <p>- al foglio 6, particella 690, subalterno 74, Via Cosimo Bucci n.5, p.1, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, vani 5,5, dati di superficie: totale di metri quadrati centotrentuno (131m<sup>2</sup>), totale escluse aree scoperte metri quadrati centoventisei (126m<sup>2</sup>), R.C. Euro 298,25.</p> <p>Detto immobile confina nell'insieme con detta via Cosimo Bucci, altra proprietà, cortile interno, vano scala, altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.</p>

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

Catasto urbano – Lottounico									
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend	
Lotto Unico		Comune di LIZZANO (TA)							
	6	690	74	A/3	3	5,5 VANI	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte**: 126 m²	€ 298,25	
<b>In ditta:</b>									
❖ <b>XXXXXXXXXXXX nato a MANDURIA (TA) il 06/06/1977, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.</b>									

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1. Lotto Unico

*Descrizione sintetica:* "Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, sito al primo piano, sito nel Comune di LIZZANO (TA), alla via Bucci n. 5, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, due vani, ripostiglio e due balconi.

*Detto immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia del territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di LIZZANO (Ta), come segue:*

*- al foglio 6, particella 690, subalterno 74, Via Cosimo Bucci n.5, p.1, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, vani 5,5, dati di superficie: totale di metri quadrati centotrentuno (131m<sup>2</sup>), totale escluse aree scoperte metri quadrati centoventisei (126m<sup>2</sup>), R.C. Euro 298,25.*

*Detto immobile confina nell'insieme con detta via Cosimo Bucci, altra proprietà, cortile interno, vano scala, altra proprietà, salvo altri o più recenti confini."*

**La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi;**

**Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n. 198 rilasciata il 12/01/1973 ed è munito di certificato di abitabilità n. 1/87 del 16 gennaio 1987.**

**L'immobile è difforme da quanto assentito dal Comune di Lizzano con licenza edilizia n.198 del 12/01/1973 per lievi scostamenti plano-volumetrici e diversa distribuzione interna.**

**Tali difformità sono sanabili dopo presentazione di una pratica di istanza a sanatoria e con un esborso di circa €. 1.200,00 salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Lizzano (TA).**

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

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

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

**€. 71.000,00**

**L'immobile risulta occupato dall'esecutato e famiglia.**

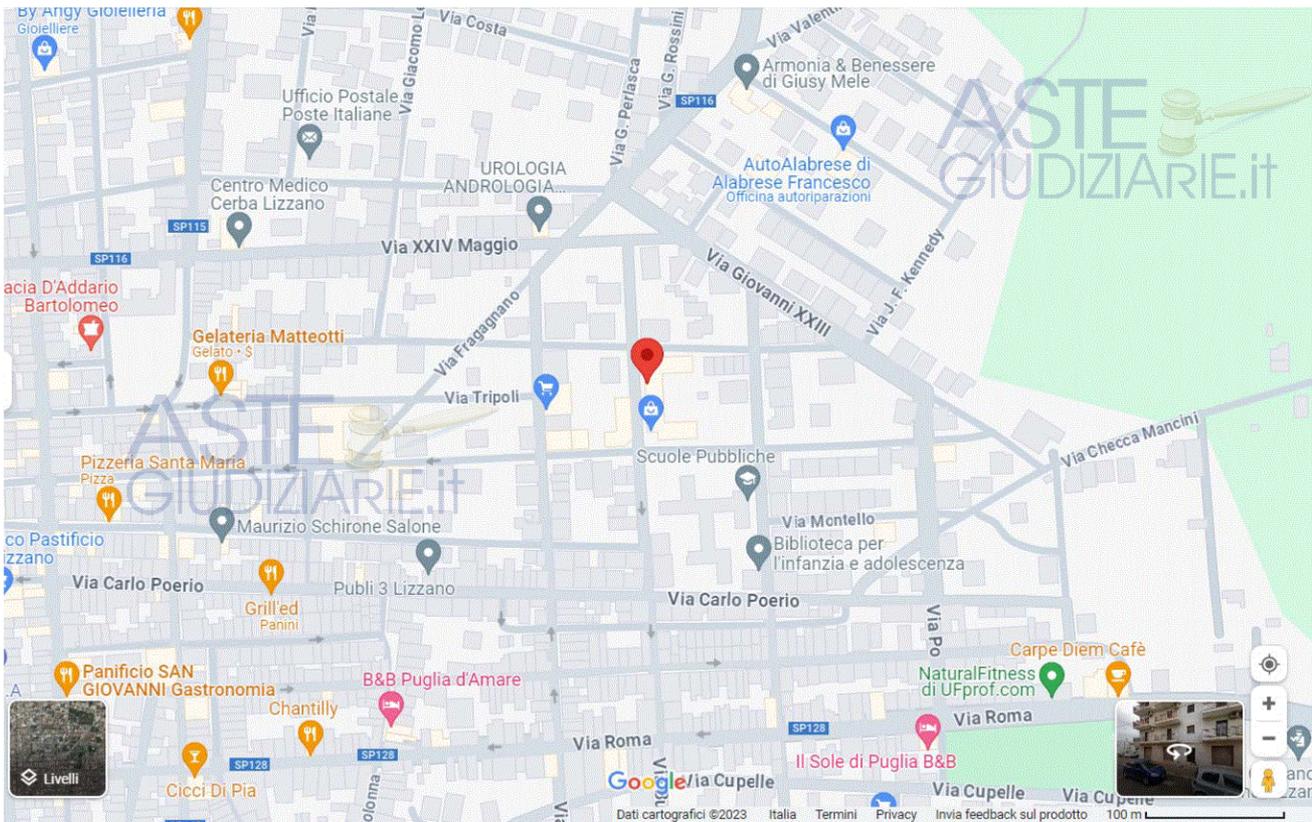
**Non vi è un amministratore di condominio come dichiarato dal debitore.**

### **1.1 Caratteristiche zona**

La zona è periferica rispetto all'abitato di LIZZANO (TA). La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente

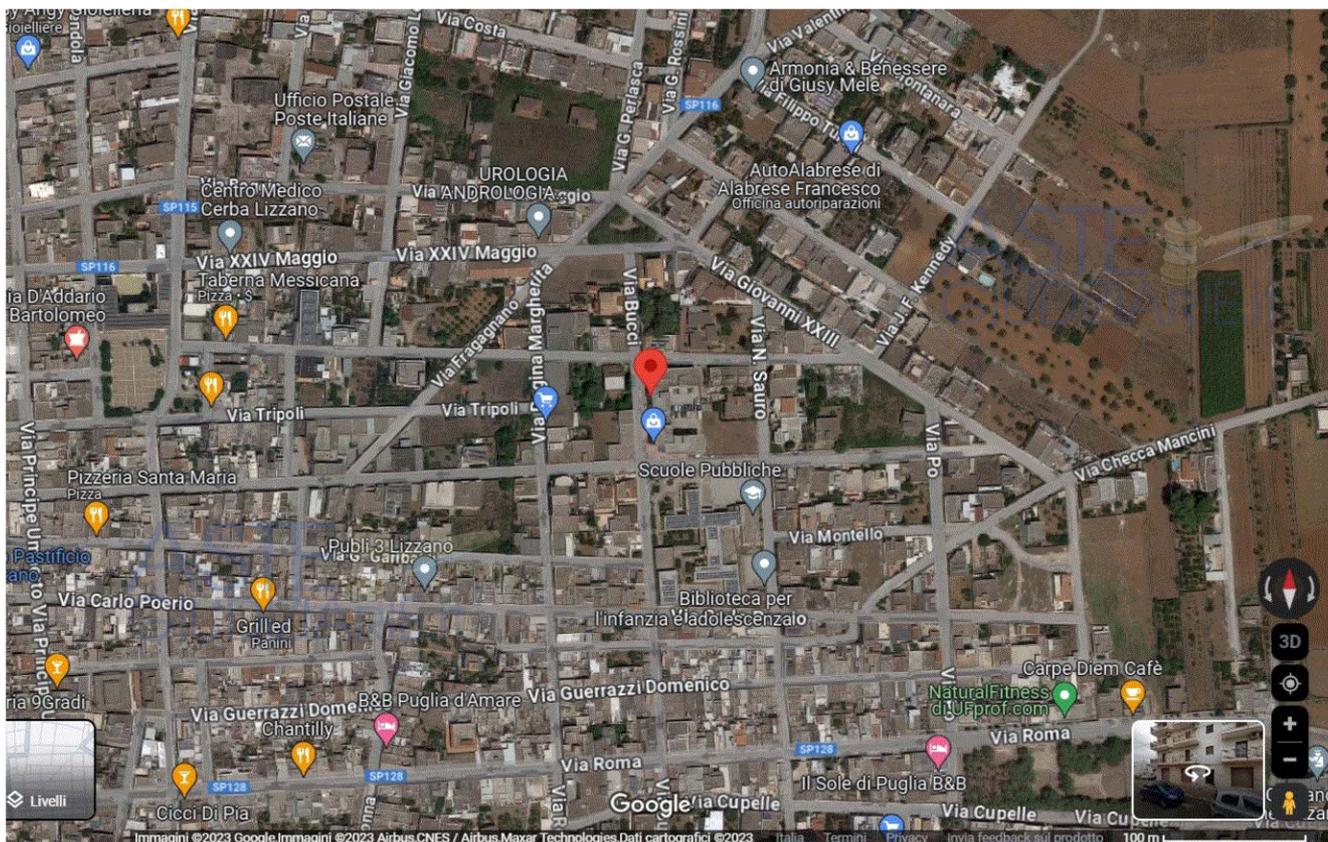
ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

te ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.





## 1.2 *Fabbricato*

Il fabbricato è sito nei pressi di Scuole Pubbliche e la Biblioteca per l'infanzia e l'adolescenza.

La tipologia edilizia è in linea, condominiale, composta da piano interrato, terra, primo e secondo.

La struttura è del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a.; le tamponature perimetrali sono dello spessore di circa cm. 30; le tramezzature interne di spessore centimetri 10 in conci di tufo; il solaio è piano. Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento autonomo; il fabbricato è privo di ascensore.

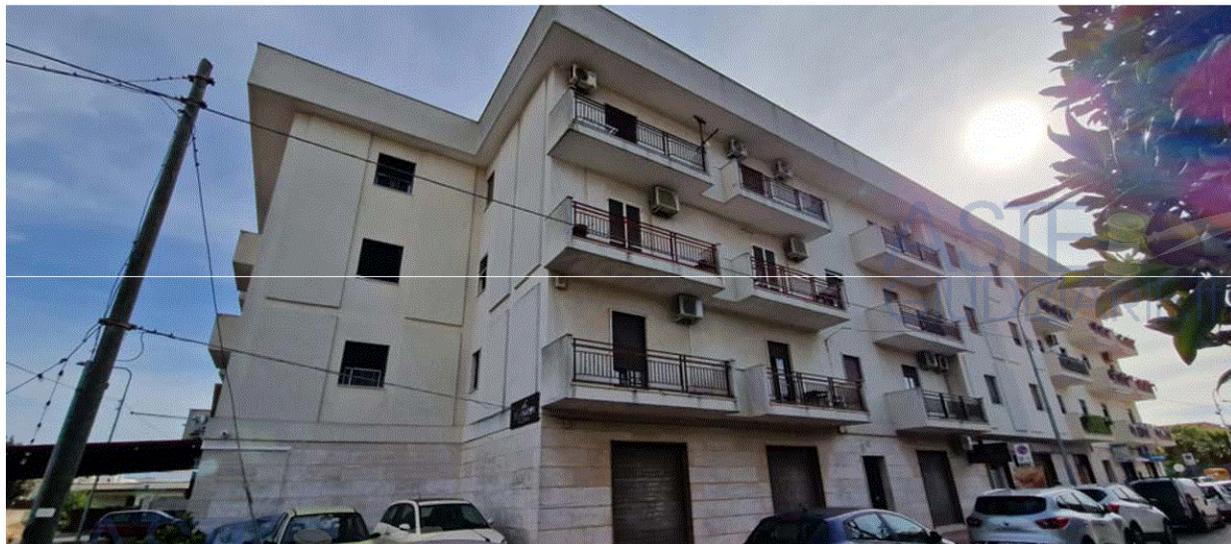
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

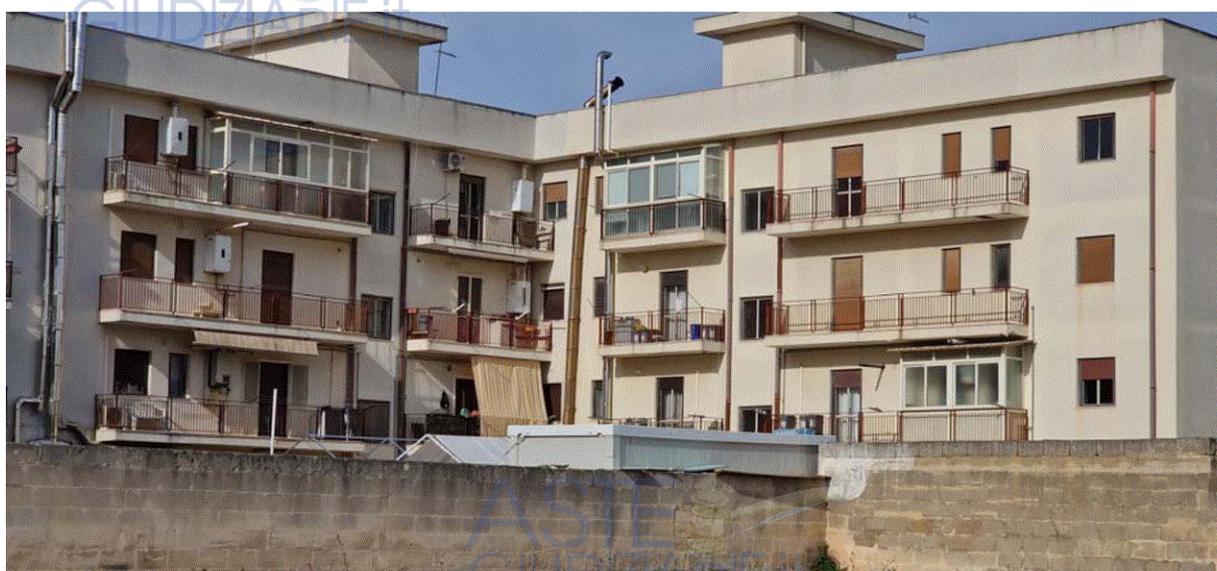




ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.





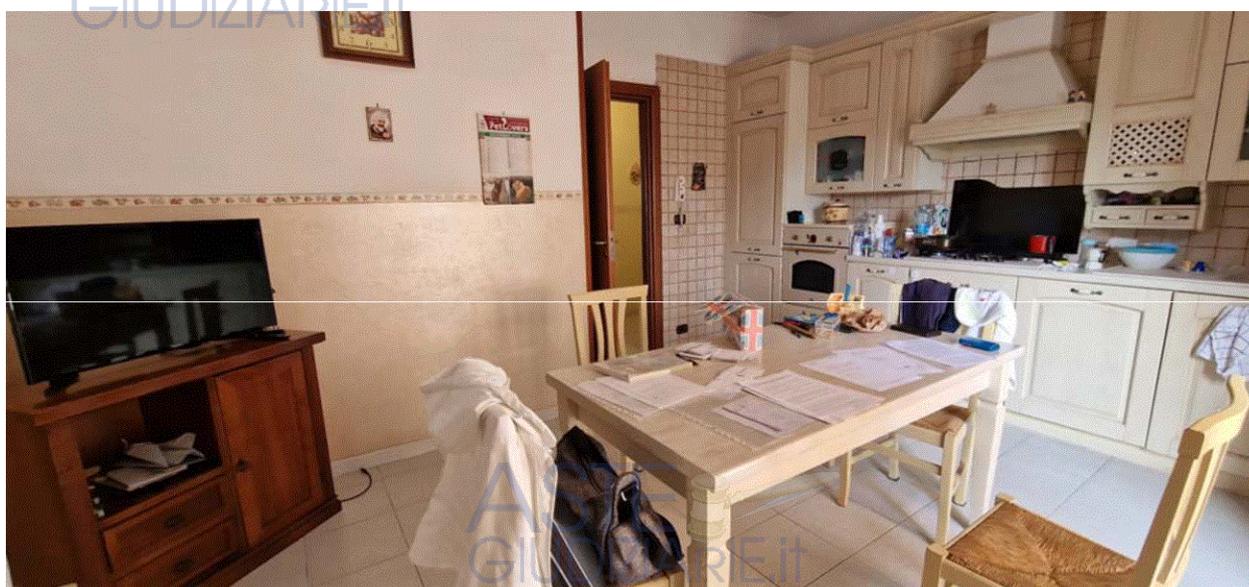
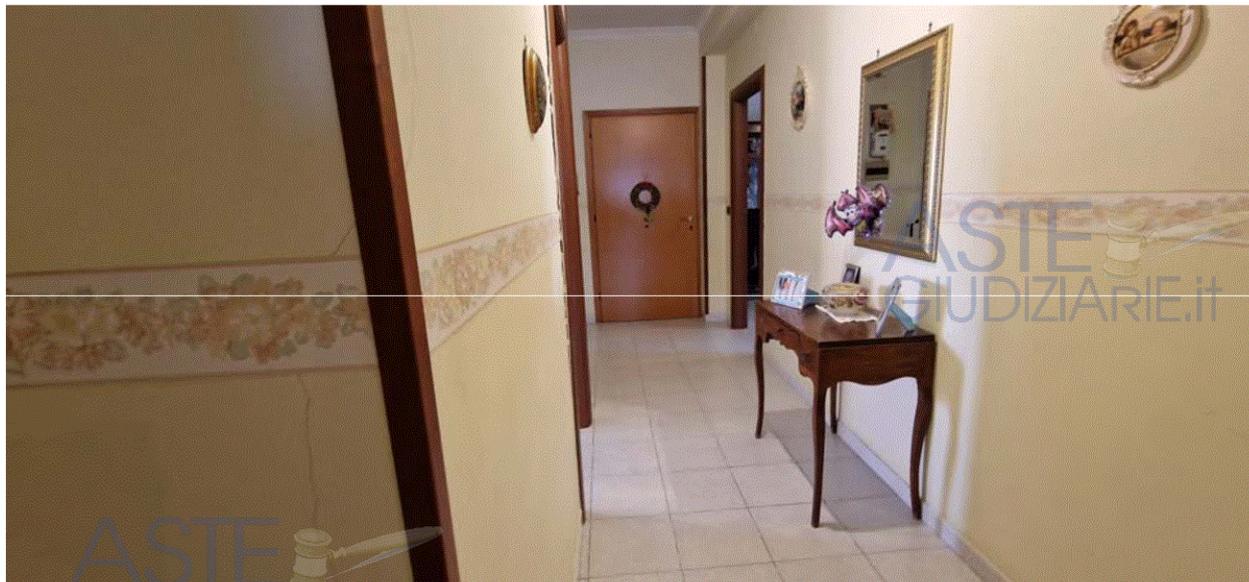
L'appartamento posto al primo piano è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, due vani, ripostiglio e due balconi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

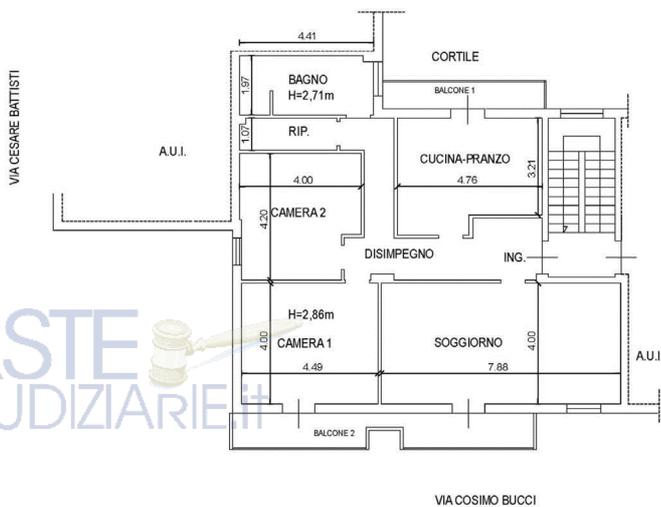
ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANTADI RILIEVO PIANO PRIMO



SUP. UTILI RESIDENZIALI	MQ
SOGGIORNO	31,50
INGR.-DISIMPEGNO	15,10
CUCINA-PRANZO	17,30
BAGNO	8,70
RIPOSTIGLIO	3,46
CAMERA 1	18,00
CAMERA 2	15,50
TOT. SUP. UTILE RES.	109,56

TOT. SUP. LORDA	126 mq
-----------------	--------

SUP. NON RESIDENZIALI	MQ
BALCONE 1	5,10
BALCONE 2	11,50
TOT. SUP. NON RES.	16,60

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXX PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

Firmato Dal: ZACCHEI NATASCIA Emessa Dal: ARUBAFEC S.P.A. NG 21 Serial#: 52055794811266561 no: 3096483

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1.3 Vincoli e servitù

Nessuno.

### 1.4 Materiali e impianti

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

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, gas e riscaldamento autonomo con elementi radianti.

Il fabbricato è privo di ascensore.

### 1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in buone condizioni.

### 1.6 Conclusioni

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

### 1.7 Consistenza

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

<b>Riepilogo ambienti</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Area mq</b>	<b>Rapp.</b>	<b>superficie equivalente</b>
<i>Superficie lorda residenziale</i>	126	1	126
<i>Sup. non residenziale</i>	16,60	0,3	5

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

<i>Totale superficie commerciale circa</i>			<b>131</b>
--	--	--	------------

### 1.8 Confini

Detto immobile confina nell'insieme con detta via Cosimo Bucci, altra proprietà, cortile interno, vano scala, altra proprietà, salvo altri o più recenti confini

<b>Catasto urbano – Lotto unico</b>								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
<b>Lotto Unico</b>								
<i>Comune di LIZZANO (TA)</i>								
	6	690	74	A/3	3	5,5 VANI	Totale: 131 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 126 m <sup>2</sup>	€ 298,25
<b>In ditta:</b>								
❖ <b>XXXXXXXXXXXXX nato a MANDURIA (TA) il 06/06/1977, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.</b>								

### 1.9 Titoli edilizi, conformità urbanistica e sanabilità

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi;

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n. 198 rilasciata il 12/01/1973 ed è munito di certificato di abitabilità n. 1/87 del 16 gennaio 1987.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

L'immobile è difforme da quanto assentito per lievi scostamenti plano-volumetrici e diversa distribuzione interna.

Tali difformità sono sanabili dopo presentazione di una pratica di istanza a sanatoria e con un esborso di circa €. 1.200,00 salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Lizzano (TA).

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

### 1.10 Metodo di stima

L'immobile è sito in LIZZANO (TA).

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

23/11/23, 19:41

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: LIZZANO

Fascia/zona: Periferia/RESTO DELL'ABITATO ( VIE PRINCIPALI: CONVENTO, GRAM NAZARIO SAURO, ROMA, D'ACQUISTO, TOSCANA)

Codice zona: DI

Microzona: 1

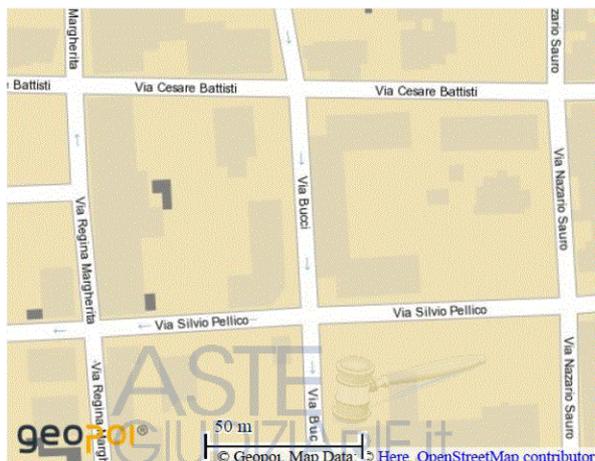
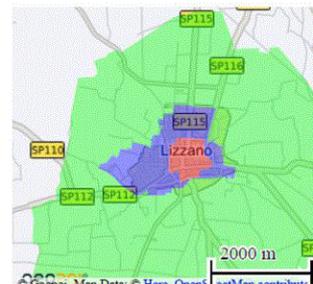
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	830	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	440	L	1,6	1,9	L
Autorimesse	Normale	225	320	L	1,1	1,5	L
Box	Normale	325	425	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	Normale	480	700	L	2	3	L

Stampa

Legenda



ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

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

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.). La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

### 1.11 Valutazione

La sottoscritta ha consultato il sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca> al fine di acquisire dati sui valori dichiarati di compravendite e un preliminare di vendita ottenendo i seguenti comparabili per immobili venduti in zona.

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COM- COM- MERCIA- LE M <sup>2</sup>	COMPA- RABILE PREZZO UNITA- RIO €/m <sup>2</sup>
Preliminare di vendita del 13/04/2022	Via Salvo D'Aquisto n.1	€. 90.000,00	appartamen- to al piano terra con an- nessa cantina al piano se- minterrato e retrostante ortale di complessivi 141 m <sup>2</sup>	COMP 1 638,00€/m <sup>2</sup>
<a href="https://servizionline.agenziaen-&lt;br/&gt;tra-&lt;br/&gt;te.gov.it/PrezziImmobiliari/ric&lt;br/&gt;erca">https://servizionline.agenziaen- tra- te.gov.it/PrezziImmobiliari/ric erca</a> luglio 2021	Zona Omi D1 categoria A3	€.106.500,00	Appartamen- to di 163 m <sup>2</sup> e garage di 22 m <sup>2</sup> di su- perficie commerciale di €174m <sup>2</sup>	COMP 2 612,00€/m <sup>2</sup>

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

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area mq</i>	<i>Rapp.</i>	<i>superficie equivalente</i>
<i>Superficie lorda piano primo</i>	<i>126</i>	<i>1</i>	<i>126</i>
<i>balconi</i>	<i>17</i>	<i>0,3</i>	<i>5</i>
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			<i>131</i>

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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

## MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	<b>LIZZANO</b>	<b>LIZZANO</b>				<b>LIZZANO</b>
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA SALVO D'ACQUISTO 1	ZONA OMI D1 CAT A3				VIA COSIMO BUCCI 5
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				periferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	PRELIMINARE DI VENDITA DEL 13/04/2022	<a href="https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca">https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca</a>				
* Data (mesi) (n)	19	26				
Descrizione	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO E RETROSTANTE ORTALE DI PERTINENZA	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DI 163 MQ E GARAGEDI 22 MQ				
Disponibilità	<b>occupato proprietario</b>	<b>occupato proprietario</b>				<b>occupato proprietario</b>
Anno di costr./ristruttur.	2022	1985				1985
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	<b>medio</b>	<b>medio</b>				<b>medio</b>
* Stato manutenz. unità imm.	buono	<b>buono</b>				<b>buono</b>
* Dotazione impiantistica	<b>Medio</b>	Medio				<b>Medio</b>
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				<b>economiche</b>
* N° servizi igienici	2	1				<b>1</b>
* Livello piano (n)	0	0				<b>1</b>
* Ascensore	assente	assente				<b>assente</b>
Efficienza energetica						<b>non rilevabile</b>
Esposizione	<b>medio</b>	medio				<b>medio</b>
Luminosità	<b>medio</b>	<b>medio</b>				<b>medio</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
* Sup.commerciale (mq)	141	174				131
* Prezzo richiesto	€ 90.000,00	€ 106.500,00				
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 90.000,00	€ 106.500,00				

### Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 90.000,00	€ 106.500,00				
Data (mesi) (n)	19	26				
Sup. comm. (mqe.)	141	174				131
Dotazione impiantistica (n)	2	2				2
Servizi igienici (n)	2	1				1
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	0	0				1
Stato manutenz. (n)	4	4				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	612,07
----------------------------	--------	--------

Servizi igienici	Costo (C)	10000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	17

Livello piano	Coeff. piano	1%
---------------	--------------	----

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150
--------------------	---------------------	-----

Data	Riv. annua	2%
------	------------	----

Dotazione impiantistica	Costo (C)	35000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	35

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

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

### Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,035783333	0,048966667
Sup. comm. (mqe.)	638,3	612,1
Dotazione impiantistica (n)	0	0
Servizi igienici (n)	3200	3200
Livello Piano (n)	891,0891089	1054,455446
Stato manutenz. (n)	150	150
Box/posto auto coperto (n)	0	0

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX

PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

## Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,68	1,27			
Sup. comm. (mqe.)	-6120,689655	-26318,96552			
Dotazione impiantistica (n)	0	0			
Servizi igienici (n)	-3200	0			
Livello Piano (n)	-891,0891089	-1054,455446			
Stato manutenz. (n)	0	0			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Prezzi aggiustati finali	€ 79.788,90	€ 79.127,85	0	0	0
--------------------------	-------------	-------------	---	---	---

Peso dei comparabili	80%	20%	0%	0%	
----------------------	-----	-----	----	----	--

Massimo	79788,90
Minimo	79127,85

1	
---	--

<b>Valore del soggetto (€)</b>	<b>€ 79.656,69</b>
--------------------------------	--------------------

<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>610</b>
--	------------

### Note

Valore commerciale arrotondato €80.000,00

*Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:*

**Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 80.000,00**

### 1.12 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 8.000,00
	[10% valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 1.200,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>9.200,00</b>

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.

### 1.13 Prezzo a base d'asta

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

$P_{\text{b.a. lotto}} = \text{€ (valore di mercato)} - \text{€ (somma di tutte le correzioni)} = \text{€ } 80.000,00 - 9.200,00 = \text{€ } 71.000,00$  circa

**€ 71.000,00.**

*Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:*

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =**  
**intero lotto € 71.000,00**

**Lotto unico: L'immobile risulta occupato dal debitore e famiglia.**

### 1.14 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<b>Lotto unico</b>						
<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 22/09/2023</b>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizioni</i>	<i>n° part ./ gen.</i>

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.



17055/13076	15/09/1992	TRASCRIZIONE DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 02/09/1992 REP. N. 3386 NOTAIO ANGELINA LATORRACA	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
-------------	------------	---	----------------------



**1.16 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:**

<b>Iscrizioni</b>			
<b>N.r.g./N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
19583/5956	07/07/2006	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 29/06/2006 a rogito del Notaio PIZZUTI FRANCESCO di Taranto, rep. n.63979 per un montante ipotecario di € 210.000,00 ed un capitale di € 105.000,00 per la durata di 30 anni.	BANCA PER LA CASA S.P.A. SEDE DI MILANO

**1.17 Documentazione allegata/verificata**

<b>prov.</b>	<b>plan. att.</b>	<b>plan. cat.</b>	<b>plan. prog.</b>	<b>loc.</b>	<b>Stato di famiglia</b>	<b>cond.</b>
Sì	Sì	Sì	Sì	no	Sì	no

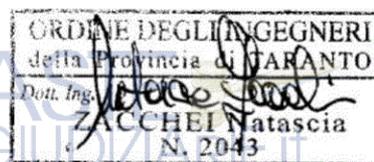
TARANTO (TA), 27/11/2023



**NATASCIA ZACCHEI**  
 Certificato N. 19FI00126PU17

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei



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

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
 PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.



## Indice allegati

### Gli allegati comprenderanno:

1. Ricevute della raccomandata A.R. e pec alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
4. certificato di residenza;
5. Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;
6. Titolo edilizio, progetto;
7. Atto di provenienza;
8. Rilievo grafico;
9. Documentazione fotografica;
10. Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;
11. Schema riassuntivo descrittivo del lotto;
12. Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;
13. Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
14. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.
15. ispezione ipocatastale aggiornata al 27/11/2023

ING. ZACCHEI NATASCIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 263/2023 CONTRO XXXXXXXXXXXXX  
PROMOSSA DA DOVALUE S.P.A.