

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 349/2023 PROMOSSO DA
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

CONTRO

XXXXXXXXXX



Il C.T.U.

dott. ing. Natascia Zacchei



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



Sommario

0.1	QUESITI	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	8
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	9
0.4	STATO CIVILE.....	9
0.5	OPERAZIONI PERITALI	9
0.6	SOPRALLUOGHI.....	10
0.7	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	10
1.	LOTTO UNICO	12
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	14
1.2	FABBRICATO	15
1.3	L'UNITÀ IMMOBILIARE.....	17
1.4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	19
1.5	VINCOLI E SERVITÙ	23
1.6	MATERIALI E IMPIANTI.....	24
1.7	STATO MANUTENTIVO.....	24
1.8	CONCLUSIONI.....	24
1.9	CONSISTENZA.....	24
1.10	CONFINI	25
1.11	QUESITO 9.....	25
1.12	TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICA	28
1.13	STATO DI POSSESSO.....	29
1.14	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE E APPROVATE	29
1.15	METODO DI STIMA.....	30
1.16	VALUTAZIONE.....	31
1.17	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	35
1.18	PREZZO A BASE D'ASTA.....	36
1.19	DIRITTO REALE ALLA DATA DEL 19/04/2024.....	37
1.20	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	37
1.21	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:	38
1.22	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	38
INDICE ALLEGATI.....	39

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

INTRODUZIONE

0.1 QUESITI



Nomina esperto stimatore: decreto del 29 NOVEMBRE 2023, comunicatami a mezzo pec il 06 dicembre 2023.

Accettazione incarico: 07/12/2023.

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 27/05/2024.

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano pone alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto stimatore, 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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



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 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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

pubblica utilità;

- 9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- 10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
- 11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, 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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

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°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO (TA)							
349/2023	-	<p>“Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in San Giorgio Ionico (TA) alla via Tiziano Vecellio n.6:</p> <p>1. Appartamento di tipo economico, foglio 13, particella 1209, sub. 30, p.2, scala B, categoria A/3, vani 6, R.C. € 480,30;</p> <p>2. Autorimessa o rimessa, foglio 13, particella 1209, sub. 101, p.S1, scala B, categoria C/6, mq.16, R.C. € 165,06.</p> <p>Gli immobili suddetti si sottopongono a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze, pertinenze e frutti, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.”</p>					
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di San Giorgio Ionico (TA)							
-	13	1209	30	A/3	3	6 VANI	€ 480,30

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

	13	1209	101	C/6	2	16 m ²	€. 42,14
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] per la proprietà di 1/1.							



0.3 Note sulla situazione catastale

L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale per la creazione di un locale tecnico con infissi in metallo/vetro sul balcone prospiciente il cortile interno e il parziale abbattimento di una tramezzatura interna a costituire un muretto, ubicato tra la cucina e la zona ingresso/soggiorno.

Ai fini della stima sono stati considerati i costi per l'aggiornamento degli atti catastali pari ad €. 50,00 salvo l'onorario del tecnico redattore.

0.4 Stato civile

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Pulsano (TA) si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a [REDACTED] il XXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXX hanno contratto matrimonio in data XXX e che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

0.5 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava all'esecutata la data di sopralluogo al 12/01/2024. Per le vie brevi venivo contattata e mi si richiedeva breve rinvio e pertanto lo si concedeva al 18/01/2024 alle ore 15:30.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorio Ionico (TA), l'Ufficio anagrafe del Comune competente, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



0.6 Sopralluoghi

In data 18/01/2024 alle ore 15:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscritta si presentava presso gli immobili oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo.

0.7 Individuazione dei lotti

La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<i>Comune di San Giorgio Ionico (TA)</i>		
E.I.349/ 2023	Unico	<p>“Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari siti nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), porzioni del complesso edilizio sito alla via Del Tintoretto angolo via Michelangelo Buonarroti, con accesso pedonale da cancelli su via del Tintoretto (al catasto via Tiziano Vecellio) e con accesso carrabile dal cancello al confine nord-ovest con il lotto “X” e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">• appartamento, sito al secondo piano della Palazzina B, alla via del Tintoretto (al catasto via Tiziano Vecellio) n.c. 6, composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno, tre camere e due balconi. Confinante con detta via, gabbia scale, spazi liberi, altre proprietà salvo altri o più recenti confini;• box auto al piano sottostrada della Palazzina B della superficie di circa 16 m². Confinante con spazio di manovra, altre proprietà, distacco da altro fabbricato, salvo altri o più recenti confini. <p>In catasto fabbricati rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fg. 13, p.lla 1209, sub. 30, Z.C. 1, cat. A/3, Cl. 3, consistenza 6 vani, sup. catastale Totale: 116 m², Totale escluse aree

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

scoperte 112 m², Rendita €.480,30;

- Fg. 13, p.lla 1209, sub. 101, Z.C. 1, cat. C/6, Cl. 2, consistenza 16 m², superficie catastale 19 m², Rendita €.42,14.

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

Catasto urbano – Lotti individuati originali e aggiornati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di San Giorgio Ionico (TA), catasto fabbricati Lotto Unico</i>							
unico	13	1209	30	A/3	3	6 VANI	€. 480,30
	13	1209	101	C/6	2	16 m ²	€. 42,14

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a [REDACTED] il XXXXXX per la proprietà di 1/1.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



1. Lotto Unico

Descrizione sintetica:

“Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), porzioni del complesso edilizio sito alla via Del Tintoretto angolo via Michelangelo Buonarroti, con accesso pedonale da cancelli su via del Tintoretto (al catasto via Tiziano Vecellio) e con accesso carrabile dal cancello al confine nord-ovest con il lotto “X” e precisamente:

- *appartamento, sito al secondo piano della Palazzina B, alla via del Tintoretto (al catasto via Tiziano Vecellio) n.c. 6, composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno, tre camere e due balconi. Confinante con detta via, gabbia scale, spazi liberi, altre proprietà salvo altri o più recenti confini;*
- *box auto al piano seminterrato della Palazzina B della superficie di circa 16 m². Confinante con spazio di manovra, altre proprietà, distacco da altro fabbricato, salvo altri o più recenti confini.*

In catasto fabbricati rispettivamente:

- *Fg. 13, p.lla 1209, sub. 30, Z.C. 1, cat. A/3, Cl. 3, consistenza 6 vani, sup. catastale Totale: 116 m², Totale escluse aree scoperte 112 m², Rendita €.480,30;*
- *Fg. 13, p.lla 1209, sub. 101, Z.C. 1, cat. C/6, Cl. 2, consistenza 16 m², superficie catastale 19 m², Rendita €.42,14.*

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

Il fabbricato di cui sono porzione gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di San Giorgio Ionico (TA):

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

- Concessione edilizia n. 52/85 del 04/12/1986 (prot. N. 3909) per l'esecuzione di fabbricato per civili abitazioni composto da P.T. +n.6 p. s. -Totale n. 52 alloggi;
- Concessione edilizia n. 37/87 del 16/07/1987 (prot. N. 942), variante alla pratica edilizia n. 52/85 relativa alla costruzione di n. 50 boxes auto.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità per le motivazioni riportate nella notifica del Comune del 31/01/1992 allegata alla perizia.

L'immobile e il box auto presentano difformità sanabili rispetto a quanto assentito nell'ultimo progetto approvato con un esborso di circa €. 2.000,00. Tali costi sono da intendersi comprensivi dell'aggiornamento degli atti catastali, dei costi per lo smontaggio e il conferimento a discarica degli infissi in vetro e alluminio a chiusura del locale tecnico ricavato sul balcone interno ma sono esclusi eventuale diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune e gli onorari del tecnico redattore.

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

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

€. 99.000,00

L'immobile risulta occupato senza titolo dalla sig.ra XXXXXXXXXX, madre della debitrice.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto l'abitato di San Giorgio Ionico e risulta nei pressi della Stazione dei Carabinieri. 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.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

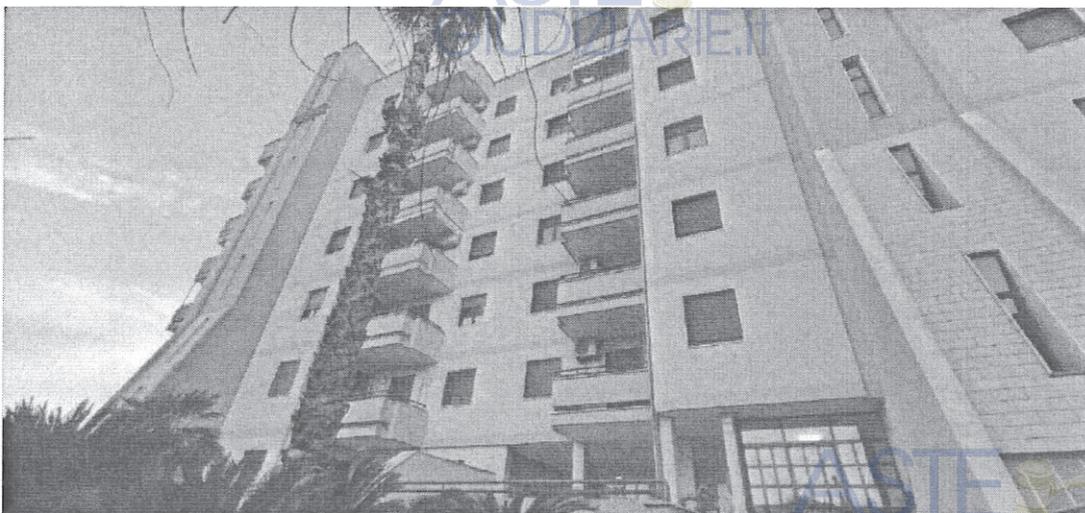


1.2 Fabbricato

La tipologia edilizia è edificio in linea n condominio, composta da piano interrato, rialzato e sei piani superiori con aree esterne recintate in loco e enti comuni condominiali.

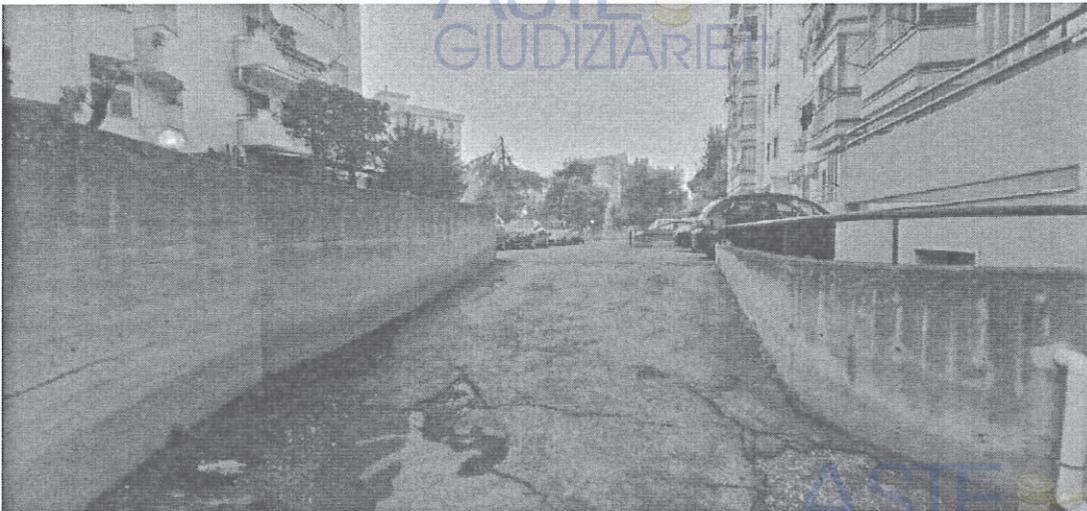
La struttura è del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a.; le tamponature perimetrali sono dello spessore di cm. 40; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio piano è misto in latero-cemento con travetti in c.a. precompresso. Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico e di riscaldamento autonomo; il fabbricato è dotato di ascensore.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



1.3 L'unità immobiliare

L'appartamento posto al secondo piano è composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e due balconi. Sul balcone prospiciente il cortile interno è stato ricavato un piccolo locale tecnico a mezzo di infissi in alluminio e vetro.

Al box auto si accede sia da rampa esterna sia da vano scale, lo stesso è composto da un unico vano.

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

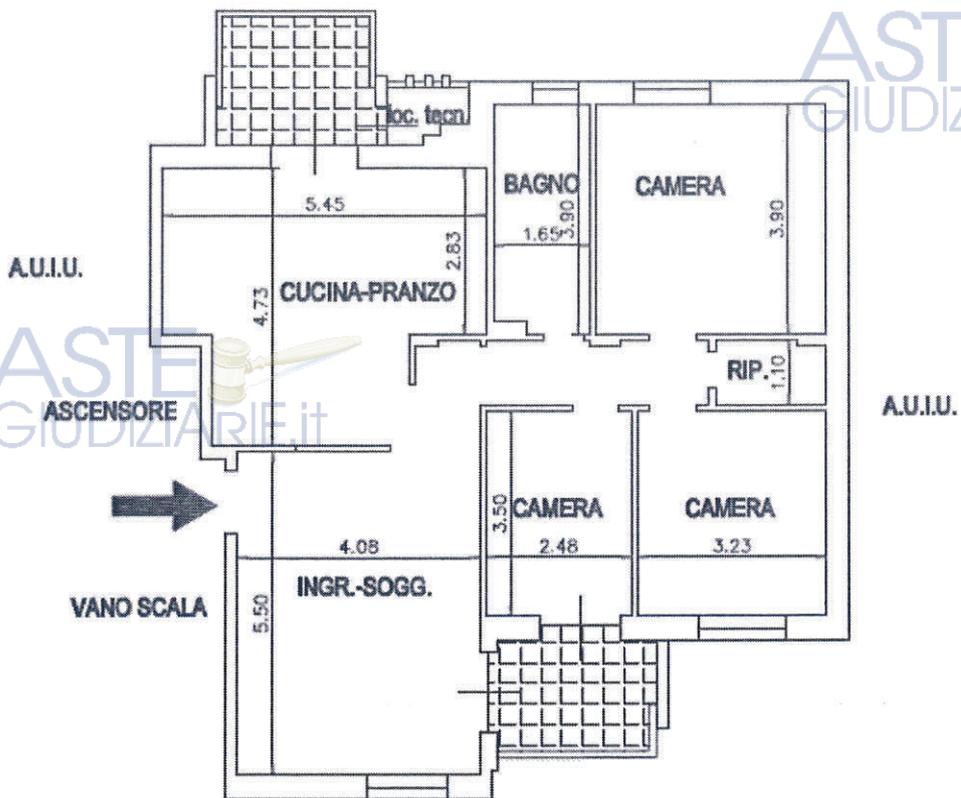


Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



RILIEVO PIANO SECONDO
APPARTAMENTO

CORTILE INTERNO



RILIEVO PIANO SEMINTERRATO
BOX-AUTO



DISEGNO NON IN SCALA

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

Box auto e area di manovra



1.5 Vincoli e servitù

Enti comuni condominiali. Fanno parte della vendita i diritti di condominio come per legge con i corrispondenti obblighi di concorrere alle relative spese, o le servitù esistenti e per tutto quanto qui non espressamente specificato si deve far riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



1.6 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno e tapparelle in pvc, infissi interni in legno, pavimenti in ceramica, rivestimento con piastrelle in ceramica in bagno e parte della cucina.

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

Il fabbricato è dotato di ascensore.

1.7 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in discrete condizioni.

1.8 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.

1.9 Consistenza

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

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area mq</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>superficie equivalente</i>
<i>Superficie lorda piano secondo (appartamento)</i>	112	1	112
<i>balconi</i>	13	0,3	4

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

<i>Superficie lorda Box auto</i>	19	0,5	9
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			125

1.10 Confini

Appartamento confinante con detta via, gabbia scale, spazi liberi, altre proprietà salvo altri o più recenti confini;

Box auto al piano seminterrato della Palazzina B della superficie di circa 16 m². Confinante con spazio di manovra, altre proprietà, distacco da altro fabbricato, salvo altri o più recenti confini.

Catasto urbano							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	CI	Cons	Rend
Comune di San Giorgio Ionico (TA)							
UNICO	13	1209	30	A/3	3	6 VANI	€ . 480,30
	13	1209	101	C/6	2	16 m ²	€ . 42,14
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a [REDACTED] per la proprietà di 1/1.							

1.11 Quesito 9

Il fabbricato è stato realizzato da parte della società [REDACTED]

Premesso che con istanza del 08/02/1985 la [REDACTED] richiedeva al Comune di San Giorgio Ionico in applicazione del disposto art.10 della L.R. n,17/1984 l'assegnazione di un'area nell'ambito del Piano di Zona 167 per un programma costruttivo nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

Visto che il Comune di San Giorgio Ionico con delibera C.C. n. 69, in data 02/04/1985, esecutiva, ha assegnato **in diritto di proprietà** alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] compreso nell'area di zona 167, 1° P.P.A. per complessivi mq 4115 di superficie fondiaria e stipulato Convenzione con il Comune di San Giorgio Ionico rep. N. 231 del 03/12/1986 per concessione DIRITTO DI PROPRIETÀ LOTTO N. "Y" COMPRESO NEL PIANO DI ZONA 167.

La sottoscritta consultato il Comune di san Giorgio Ionico ha ricevuta per iscritto la seguente comunicazione di cui si allega stralcio:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



Visti l'art. 8 della L. n. 10/77 e l'art. 18 del DPR 380/01, dal momento che la convenzione riguardante l'immobile pignorato è datata 3.12.1986, la stessa deve ritenersi ad oggi inefficace.

Inoltre la sottoscritta, letta attentamente la relazione notarile presente nel fascicolo telematico ed elaborata dal dott. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere, ed effettuato una verifica e aggiornamento delle le ispezioni ipocatastali n. T185676 del 19/04/2024 sul fg. 13 p.la 1209 catasto terreni e Ispezione n. T189811 del 19/04/2024 sul fg. 13 p.la 1209 sub 30 catasto fabbricati, constatata che non sono presenti nel ventennio vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore legati al finanziamento per la realizzazione degli immobili ma solo ipoteche e trascrizioni legati ad altre causali come specificato di seguito nel paragrafo dedicato.

1.12 Titoli edilizi e conformità urbanistica

Il fabbricato di cui sono porzione gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di San Giorgio Ionico:

Concessione edilizia n. 52/85 del 04/12/1986 (prot. N. 3909) per l'esecuzione di fabbricato per civili abitazioni composto da P.T. +n.6 p. s. -Totale n. 52 alloggi;

Concessione edilizia n. 37/87 del 16/07/1987 (prot. N. 942), variante alla pratica edilizia n. 52/85 relativa alla costruzione di n. 50 boxes auto.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità per le motivazioni riportate nella notifica del Comune del 31/01/1992 allegata alla perizia.

L'immobile e il box auto presentano difformità sanabili rispetto a quanto assentito nell'ultimo progetto approvato con un esborso di circa € 2.000,00. Tali costi sono da intendersi comprensivi dell'aggiornamento degli atti catastali, dei costi per lo smontaggio e il conferimento a discarica degli infissi in vetro e alluminio a chiusura del locale tecnico ricavato sul balcone interno ma sono esclusi eventuale diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune e gli onorari del tecnico redattore.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione interna per l'abbattimento parziale di un muro interno tra la cucina e il soggiorno a costituire un muretto, la realizzazione di un locale tecnico sul balcone interno a mezzo di infissi in vetro/metallo, la non realizzazione di una finestra nel ripostiglio come indicato sulla tavola progettuale, lievi scostamenti nel posizionamento delle tramezzature interne realizzate in corso d'opera, i garage presenta una differente sagoma rispetto al progetto in variante.

L'immobile non è dotato di certificato di Agibilità a causa di motivazioni legate ad abusi e assenza di certificazioni così come meglio riportato nella notifica del 31/01/1992 comunicata dall'Ufficio tecnico del Comune di San Giorgio e allegata alla perizia. Lo stesso certificato potrà essere rilasciato solo dopo che il Condominio avrà fornito e compiuto quanto descritto nella stessa notifica i cui costi ad oggi non risultano quantificabili in quanto carenti nel deposito di una pratica edilizia e delle certificazioni richieste.

1.13 Stato di possesso

L'immobile risulta occupato senza titolo dalla sig.ra XXXXXXXXXX, madre della debitrice.

1.14 Spese condominiali insolute e approvate

L'Amministratrice di Condominio in data 03/02/2024 dichiara che:

L'importo annuo delle spese relative all'appartamento e box auto di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ammonta ad € 420,00= (quattrocentoventi/00), oltre ai consumi individuali di acqua.

In data 10.06.2023 sono stati deliberati i lavori di sostituzione del cancello carraio non più funzionante per un totale complessivo di € 6.600,00 =(semilaseicento/00) oltre IVA.

Il passivo relativo agli ultimi 2 anni antecedenti ad oggi ammonta ad € 1.567,95=(millecinquecentosessantasette/95) per le seguenti causali:

Quote ordinarie mensili da gen. 2023 a gen. 2024 € 455,00;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

Consumi individuali acqua 2023 € 331,00;

Quota sostituzione cancello € 132,50;

Saldo conguaglio al dic. 2022 € 649,45

Comprensivo di consumo acqua 2022.



1.15 Metodo di stima

L'immobile è sito in Taranto, località Talsano.

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.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



1.16 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da preliminari di vendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMER- CIALE M ²	COMPARA- BILE PREZZO UNITARIO €/m ²
atto di compravendita rep. XXXXX notaio Angelo Turco	Via Monfalcone 7	€ 138.000,00	appartamento al secondo piano con so- vrastante la- strico solare e box auto al piano semin- terrato. Sup. commerciale 130 m ²	COMP 1 1.061,00 €/m ²
 del aprile 2024	VIA TIZIANO VECELLIO 23 A	€ 100.000,00	appartamento al primo TERRA con posto auto sco- perto= 110 m ²	COMP 2 909,00 €/m ²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

ASTE
GIUDIZIARIE.it



https://www.immobiliare.it/annunci/110483251 annuncio del aprile 2024	VIA DEL TIN-TORETTO 19	€.138.000,00	appartamento al quinto piano con cantinola e posto auto assegnato 135 m ²	COMP 3 1.022,00 €/m ²
--	------------------------	--------------	---	-------------------------------------

Agli immobili oggetto di pubblicità si è applicata una percentuale di sconto in quanto trattasi di valore commerciale e non di prezzo stabilito considerando pertanto la commerciabilità e la tempistica necessari alla stipula dell'atto.

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

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area mq</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>superficie equivalente</i>
<i>Superficie lorda piano secondo (appartamento)</i>	112	1	112
<i>balconi</i>	13	0,3	4
<i>Superficie lorda Box auto</i>	19	0,5	9
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			125

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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	SAN GIORGIO JONICO	SAN GIORGIO JONICO	SAN GIORGIO JONICO			SAN GIORGIO IONICO
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA Monfalcone 7	VIA TIZIANO VECELLIO 23 A	VIA DEL TINTORETTO 19			VIA DEL TINTORETTO
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semiperiferica	Periferica	Periferica			periferica
Origine del dato	Documentazione	Ag. Immobiliare	Sito internet			
Fonte		l'agenzia Totò Cerca Casa di Luigi Ludovico	https://www.immobiliare.it/annunci/110483251			
* Data (mesi) (n)	34	0	0			
Descrizione	appartamento al secondo piano con sovrastante lastrico solare e box auto al piano seminterrato	appartamento al primo TERRA con posto auto scoperto	appartamento al quinto piano con cantinola e posto auto assegnato			
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario	occupato proprietario			occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	2009	1987	1989			1989
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Medio			medio
* Stato manutenz. unità imm.	ottimo	buono	buono			buono
* Dotazione impiantistica	Massimo	Medio	Medio			Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie	ordinarie			ordinarie
* N° servizi igienici	2	2	2			1
* Livello piano (n)	2	0	5			2
* Ascensore	assente	presente	presente			presente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio	medio			medio
Luminosità	medio	medio	medio			medio
Funzionalità	medio	medio	medio			medio
Panoramicità	medio	medio	medio			medio



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpro-
mossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A





* Sup.commerciale (mq)	130	110	135			125
* Prezzo richiesto	€ 138.000,00	€ 100.000,00	€ 138.000,00			
Sconto (eventuale)	0%	3%	5%			
Prezzo scontato	€ 138.000,00	€ 97.000,00	€ 131.100,00			

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 138.000,00	€ 97.000,00	€ 131.100,00			
Data (mesi) (n)	34	0	0			
Sup. comm. (mqe.)	130	110	135			125
Dotazione impiantistica (n)	3	2	2			2
Servizi igienici (n)	2	2	2			1
Ascensore (0-1)	0	1	1			1
Livello Piano (n)	2	0	5			2
Stato manutenz. (n)	5	4	4			4

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	881,82
----------------------------	--------	--------

Servizi igienici	Costo (C)	8000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	25

Livello piano	Coef. piano	1%
---------------	-------------	----

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

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

Dotazione impiantistica	Costo (C)	15000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	25

Ascensore del soggetto	presente
------------------------	----------

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,028333333	0	0	
Sup. comm. (mqe.)	1061,5	881,8	971,1	
Dotazione impiantistica (n)	4285,714286	4285,714286	4285,714286	
Servizi igienici (n)	2285,714286	2285,714286	2285,714286	
Livello Piano (n)	1380	970	1311	
Stato manutenz. (n)	150	150	150	

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,96	0,00	0,00		
Sup. comm. (mqe.)	-4409,090909	13227,27273	-8818,181818		
Dotazione impiantistica (n)	-4285,714286	0	0		
Servizi igienici (n)	-2285,714286	-2285,714286	-2285,714286		
Livello Piano (n)	5520	1940	-3933		
Stato manutenz. (n)	-18750	0	0		

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Prezzi aggiustati finali	€ 113.790,44	€ 109.881,56	€ 116.063,10	0	0
--------------------------	--------------	--------------	--------------	---	---

Peso del comparabili	30%	30%	40%	0%	
----------------------	-----	-----	-----	----	--

Massimo	116063,10
Minimo	109881,56

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Valore del soggetto (€) € 113.526,84

Valore di mercato unitario (€/mq) 910

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di circa: € 114.000,00

1.17 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 11.400,00
[10%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 2.000,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite*(art. 568 co. 2 c.p.c.); €1.567,95

TOTALE 14.967,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°349/2023contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXpromossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it