



# TRIBUNALE DI TARANTO



## Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



## RELAZIONE DI CONSULENZA



**PROCEDIMENTO E.I. 267/2009 RIUNITA ALLA 419/2016**  
**PROMOSSO DA**  
**CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI**  
**CONTRO**

**XXXXXXXXXXXXXXXXX +3**



L'Esperto Stimatore

*Ing. Natascia Zacchei*



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxxxxxxxxxx +3

promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

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



## Sommario

0.1	QUESITI .....	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI .....	7
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
0.4	STATO CIVILE.....	8
0.5	OPERAZIONI PERITALI .....	8
0.6	SOPRALLUOGHI.....	8
0.7	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
<b>1.</b>	<b>LOTTO UNICO .....</b>	<b>11</b>
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	12
1.2	FABBRICATO .....	13
1.3	L'UNITÀ IMMOBILIARE.....	15
1.4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	16
1.5	VINCOLI E SERVITÙ .....	18
1.6	MATERIALI E IMPIANTI.....	18
1.7	STATO MANUTENTIVO.....	19
1.8	CONCLUSIONI.....	19
1.9	CONSISTENZA .....	19
1.10	CONFINI .....	19
1.11	QUESITO 9.....	20
1.12	TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICA .....	20
1.13	STATO DI POSSESSO.....	21
1.14	SPESE CONDOMINIALI .....	21
1.15	METODO DI STIMA.....	21
1.16	VALUTAZIONE.....	22
1.17	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	27
1.18	PREZZO A BASE D'ASTA.....	27
1.19	DIRITTO REALE ALLA DATA DEL 03/11/2024.....	28
1.20	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO.....	28
1.21	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	30
	<b>INDICE ALLEGATI.....</b>	<b>31</b>

## INTRODUZIONE



Nomina esperto stimatore: decreto del 09 MAGGIO 2024, comunicatami a mezzo pec il 02/07/2024.

Accettazione incarico: 02/07/2024.

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 07/07/2025.

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna 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 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,

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

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

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

- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura

(attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, 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 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'idoneità 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 del bene					
<b>COMUNE DI TARANTO (TA)</b>							
267/2009 riunita alla 419/2016	-	<p>“Piena proprietà dell’appartamento in Lama-Taranto alla via Federico II, n.2/25 censito in catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 300, p.lla 416, sub 26, in titolarità di XXXXXXXXXXXXXXXacquirente da XXXXXXXXXXXXXXXgiusto atto per notaio Calvi stipulato il 24/03/2003, rep. 97479 dichiarato inefficace nei confronti della Elipso Finance S.R.L. con sentenza emessa dal Tribunale di Taranto n. 4962 cron., pubblicata in data 09.10.2012 ed annotata in data 21.03.2016 ai nn.5147/721.</p> <p>Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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>					
<b>Catasto urbano - Dati originali</b>							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di TARANTO (TA)</b>							
-	300	416	26	A/3	3	6,5 VANI	€ 537,12
<p><b>In ditta: XXXXXXXXXXXXXXX nato a</b> [REDACTED]</p> <p><b>C.F.:XXXXXXXXXXXX</b></p>							

## 0.3 Note sulla situazione catastale

L'appartamento è conforme alla planimetria catastale.

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

In titolarità [REDACTED]

C.F.:XXXXXXXXXXXX, acquirente da XXXXXXXXXXXXXXXgiusto atto per notaio Calvi stipulato il 24/03/2003, rep. 97479 dichiarato inefficace nei confronti della Elipso Finance S.R.L. con sentenza emessa dal Tribunale di Taranto n. 4962 cron., pubblicata in data 09.10.2012 ed annotata in data 21.03.2016 ai nn.5147/721.

#### **0.4 Stato civile**

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato [REDACTED],  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, risulta coniugato con XXXXXXXXXXXXXXXa [REDACTED] il [REDACTED] in comunione legale dei beni.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato il [REDACTED], risulta coniugato con XXXXXXXXXXXXXXX, nata [REDACTED] e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto la separazione dei beni.

#### **0.5 Operazioni peritali**

La scrivente, previo avviso a mezzo di raccomandata ritirata il 12/07/2024 e pec alle parti con le quali si comunicava la data del sopralluogo al 26/07/2024, si presentava presso l'immobile oggetto di pignoramento. Il mancato accesso e l'assenza del debitore hanno costretto il custode avv. Fedele Moretti a incaricare un fabbro per permettere l'accesso.

Per le vie brevi avevo accesso all'immobile in data 02/08/2024 alle ore 11:00 alla presenza dell'avv. Fedele Moretti.

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

#### **0.6 Sopralluoghi**

In data 02/08/2024 alle ore 11:00, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscritta si presentava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed effettuava il sopralluogo.

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI



## 0.7 Individuazione dei lotti

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

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di TARANTO (TA)</i>		
E.I. 267/2009 riunita alla 419/2016	Unico	<p>“Piena proprietà dell’appartamento in Lama-Taranto alla via Federico II, n.2/25, al quarto piano, composto di ingresso, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno, quattro vani e due balconi (ivi compresi due spazi a parcheggio distinti con il numero 11B e 11 B-bis), confinante con vano scala, con area libera su due lati e altra proprietà, salvo altri o più recenti confini, riportato presso l’Agenzia delle Entrate, nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto dell’Ufficio del Territorio di Taranto al Fg. 300, p.lla 416, sub. 26, via Federico II n.2/25, quarto piano, interno 11, scala B, Z.C. 3, cat. A/3, Cl. 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale Totale: 123 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 117 m<sup>2</sup>, Rendita €.537,12.</p> <p>In titolarità di XXXXXXXXXXXXXXXacquirente da XXXXXXXXXXXXXXXgiusto atto per notaio Calvi stipulato il 24/03/2003, rep. 97479 dichiarato inefficace nei confronti della Elipso Finance S.R.L. con sentenza emessa dal Tribunale di Taranto n. 4962 cron., pubblicata in data 09.10.2012 ed annotata in data 21.03.2016 ai nn.5147/721.</p> <p>Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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>

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

**Catasto urbano – Lotti individuati originali e aggiornati**

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di TARANTO (TA), catasto fabbricati Lotto Unico</i>							
unico	300	416	26	A/3	3	6,5 VANI	€. 537,12
<b>In ditta: XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED],</b>							
<b>C.F.:XXXXXXXXXXXX</b>							

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 pro-  
mossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

## 1. Lotto Unico

### *Descrizione sintetica:*

*“Piena proprietà dell'appartamento sito in Lama-Taranto alla via Federico II, n.2/25, al quarto piano, composto da ingresso, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno, quattro vani e due balconi (ivi compresi due spazi a parcheggio distinti con il numero 11B e 11 B-bis), confinante con vano scala, con area libera su due lati e altra proprietà, salvo altri o più recenti confini, riportato presso l'Agenzia delle Entrate, nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto dell'Ufficio del Territorio di Taranto al Fg. 300, p.lla 416, sub. 26, via Federico II n.2/25, quarto piano, interno 11, scala B, Z.C. 3, cat. A/3, Cl. 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale Totale: 123 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 117 m<sup>2</sup>, Rendita €.537,12.*

*In titolarità di XXXXXXXXXXXXXXXacquirente da XXXXXXXXXXXXXXXgiusto atto per notaio Calvi stipulato il 24/03/2003, rep. 97479 dichiarato inefficace nei confronti della Elipso Finance S.R.L. con sentenza emessa dal Tribunale di Taranto n. 4962 cron., pubblicata in data 09.10.2012 ed annotata in data 21.03.2016 ai nn.5147/721.*

*Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 è porzione l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di TARANTO (TA):**

- **Concessione edilizia n.77 del 08/04/1986;**
- **Variante n. 166 del 13/06/1987;**
- **Permesso di costruire n.242 del 16/05/2005 (chiusura piano terra pilotis)**
- **Dichiarazione di abitabilità n.365 del 25/03/1988;**

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

*L'immobile è conforme alla planimetria catastale ma difforme dal progetto approvato per lievi scostamenti plano/volumetrici, realizzati in corso di costruzione, legittimabili con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria con costi pari a circa € 1.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune di Taranto e salvo l'onorario del tecnico redattore.*

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

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

**€ 126.000,00**

**L'immobile risulta libero.**

**Spese condominiali al 11/09/2024:**

*"L'amministratrice xxxxxxxxxxxxxxxx, in data 11/09/2024, in merito alla situazione contabile dell'appartamento specificava a mezzo pec quanto segue:*

*Spese ordinarie di gestione sono pari ad € 42,70 al mese per un totale di 12 mesi e risultano pagate fino al mese di Agosto 2024.*

*Le quote del Super condominio sono pari ad € 25,00 al mese per un totale di 12 mesi e risultano pagate sino ad agosto 2024.*

*Risulta un insoluto di consumo Acqua 3° tri. 2024 pari ad € 13,65. Le altre spese straordinarie risultano pagate."*

### **1.1 Caratteristiche zona**

La zona è periferica rispetto l'abitato di Taranto. 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.

Vi si riportano ortofoto acquisite da Google maps.

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI



## 1.2 *Fabbricato*

L'immobile è porzione di un fabbricato facente parte del Residence Pezzavilla.

La tipologia edilizia è edificio in linea in condominio, composta da piano terra e cinque piani superiori.

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 8/10 in conci di tufo; il solaio è piano.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI



Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 pro-  
mossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

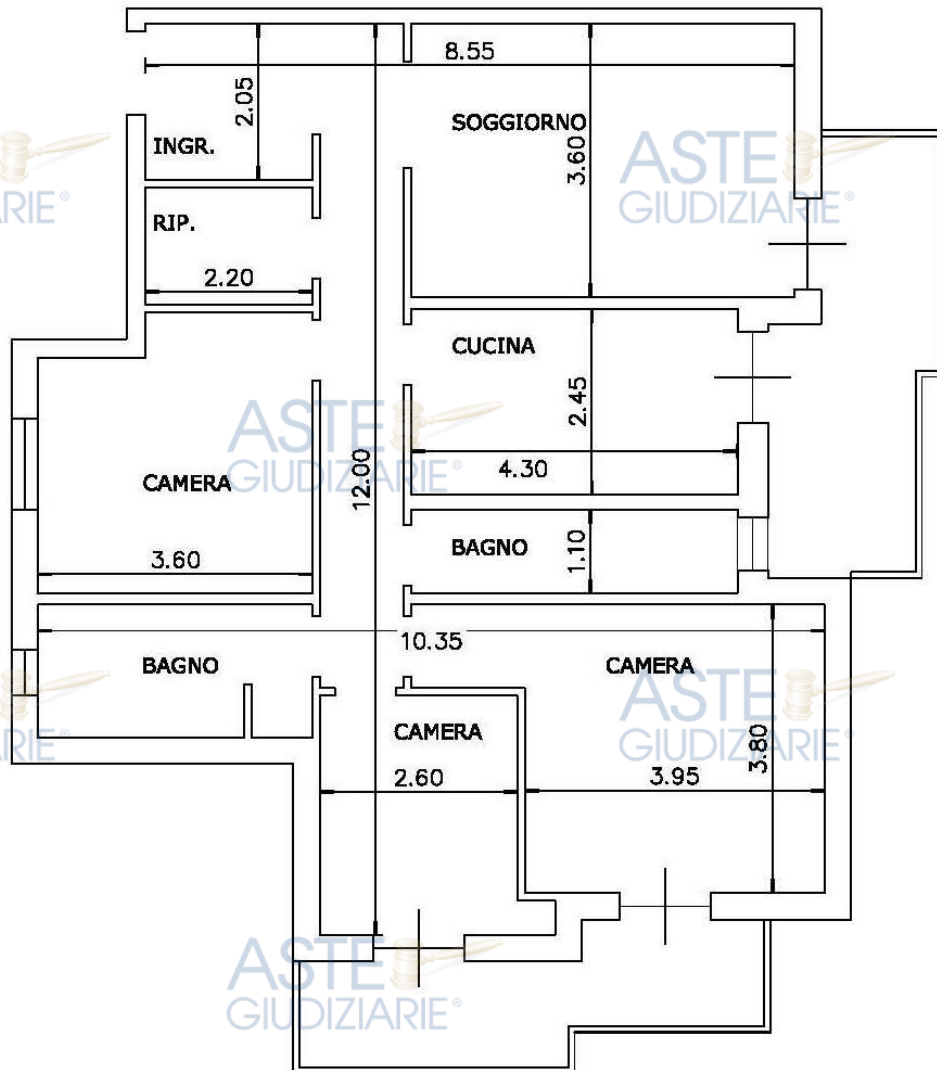
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### 1.3 L'unità immobiliare

L'appartamento posto al quarto piano è composto da ingresso, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno, quattro vani e due balconi. Sono compresi due spazi a parcheggio distinti con il numero 11B e 11 B-bis.

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

## RILIEVO PIANO QUARTO



DISEGNO NON IN SCALA







Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 pro-  
mossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

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



### **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.

### **1.6 Materiali e impianti**

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di qualità media: le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno, pavimenti in ceramica, rivestimento con piastrelle in ceramica nei bagni e nella cucina.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario.

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

Il riscaldamento è in disuso in quanto l'utenza del gas risulta dismessa.

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".

<b>Riepilogo ambienti</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Area mq</b>	<b>Rapp. mercantile</b>	<b>superficie equivalente</b>
<i>Superficie lorda piano quarto (appartamento)</i>	115	1	115
<i>Superficie balconi di pertinenza</i>	19	0,3	6
<b>Totale superficie commerciale circa</b>			<b>121</b>

### **1.10 Confini**

Confinante con vano scala, con area libera su due lati e altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.

Catasto urbano – Lotti individuati originali e aggiornati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di TARANTO (TA), catasto fabbricati Lotto Unico</b>							
unico	300	416	26	A/3	3	6,5 VANI	€. 537,12
<b>In ditta: XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]</b>							
<b>C.F.:XXXXXXXXXXXXXX</b>							

### **1.11 Quesito 9**

Letta attentamente la relazione notarile redatta dal Notaio Emilia Mobilio, si attesta che il fabbricato di cui è porzione l'immobile non ricade in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

La convenzione stipulata con il Comune di Taranto rep. N.3229 del 28/08/1985 riguarda l'attuazione del piano di lottizzazione. I vincoli sul prezzo massimo di cessione indicati sull'atto unilaterale d'obbligo rep. 19436, registrato a Taranto il 27/03/1986 non sono più applicabili in quanto risultano decaduti i termini dello stesso atto dato che sono decorsi i 20 anni dalla sua stipula come menzionato all' art. 7.

In conclusione ai fini della stima si può applicare il libero mercato.

### **1.12 Titoli edilizi e conformità urbanistica**

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Taranto (TA):

Concessione edilizia n.77 del 08/04/1986;

Variante n. 166 del 13/06/1987;

Permesso di costruire n.242 del 16/05/2005 (chiusura piano terra pilotis).

Dichiarazione di abitabilità n.365 del 25/03/1988;

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

L'immobile è conforme alla planimetria catastale ma difforme dal progetto approvato per lievi scostamenti plano/volumetrici, realizzati in corso di costruzione, legittimabili con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria con costi pari a circa €. 1.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune di Taranto e salvo l'onorario del tecnico redattore.

### **1.13 Stato di possesso**

Libero.

### **1.14 Spese condominiali**

#### **Spese condominiali al 11/09/2024:**

“L'amministratrice XXXXXXXXXXXXXXX, in data 11/09/2024, in merito alla situazione contabile dell'appartamento specificava a mezzo pec quanto segue:

Spese ordinarie di gestione sono pari ad € 42,70 al mese per un totale di 12 mesi e risultano pagate fino al mese di Agosto 2024.

Le quote del Super condominio sono pari ad € 25,00 al mese per un totale di 12 mesi e risultano pagate sino ad agosto 2024.

Risulta un insoluto di consumo Acqua 3° tri. 2024 pari ad € 13,65. Le altre spese straordinarie risultano pagate.”

### **1.15 Metodo di stima**

L'immobile è sito in Taranto (TA) in zona periferica Lama-Taranto.

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

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

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.

### 1.16 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da preliminari di vendita di immobili venduti in zona e annunci pubblicitari opportunamente scontati.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE M <sup>2</sup>	Sconto eventuale da applicare alla pubblicità
Preliminare del 30/09/2023	Via Federico II n 234, scala A piano 3°	€. 135.000,00	Appartamento sito al terzo piano.  Discreto stato di manutenzione.  Sup. commerciale 122 m <sup>2</sup>	COMP 1  1.106,00  €/m <sup>2</sup>

<a href="https://www.casa.it/immobili/50137837/">casa.it</a> <a href="https://www.casa.it/immobili/50137837/">https://www.casa.it/immobili/50137837/</a> annuncio del 25/10/2024	Via Federico II , residence Pezzavilla, piano 3°	€.125.000,00	appartamento al terzo piano con cantina e posto auto scoperto.  Discreto stato di manutenzione.  Libero da giugno 2025  Sup. commerciale 114 m <sup>2</sup>	Sconto 0% in quanto attuale occupato.  Circa COMP 2 1.096,00 €/m <sup>2</sup>
<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/115504787/">https://www.immobiliare.it/annunci/115504787/</a> Lieti immobiliari annuncio 21/10/2024	Via Federico II , residence Pezzavilla, piano 5°	€.130.000,00	appartamento al quinto piano con cantina 14 m <sup>2</sup> e posto auto. Discreto stato di manutenzione.  Superficie commerciale  124 m <sup>2</sup>	Sconto 1% Circa € 128.700,00 COMP 3 1.037,00 €/m <sup>2</sup>

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 quarto (appartamento)</i>	<i>115</i>	<i>1</i>	<i>115</i>
<i>Superficie balconi di pertinenza</i>	<i>19</i>	<i>0,3</i>	<i>6</i>
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			<i>121</i>

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



## MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	TARANTO	TARANTO	TARANTO			TARANTO
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA FEDERICO II	VIA FEDERICO II	VIA FEDERICO II			VIA FEDERICO II
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica	Periferica			periferica
Origine del dato	Documentazione	Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare			X
Fonte	PRELIMINARE 30/09/2023	<a href="https://www.casa.it/casa.it">casa.it</a> <a href="https://www.casa.it/immobili/50137837/">https://www.casa.it/immobili/50137837/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/115504787/">https://www.immobiliare.it/annunci/115504787/</a>			
* Data (mesi) (n)	13	0	0			
Descrizione	Appartamento si-to al terzo piano.	appartamento al terzo con posto auto scoperto e cantina	appartamento al quinto piano con cantinola e posto auto assegnato			
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario	occupato proprietario			libero
Anno di costr./ristruttur.	1988	1988	1988			1988
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Medio			medio
* Stato manutenz. unità imm.	buono	buono	buono			buono
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Medio			Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie	ordinarie			ordinarie
* N° servizi igienici	2	1	2			2
* Livello piano (n)	3	3	5			4
* Ascensore	presente	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
* Box/posto auto coperto (n)	2	1	1			2
* Sup.commerciale (mq)	122	114	124			121
* Prezzo richiesto	€ 135.000,00	€ 125.000,00	€ 130.000,00			X
Sconto (eventuale)	0%	0%	1%			
Prezzo scontato	€ 135.000,00	€ 125.000,00	€ 128.700,00			

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 pro-mossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

## Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 135.000,00	€ 125.000,00	€ 128.700,00			X
Data (mesi) (n)	13	0	0			
Sup. comm. (mqe.)	122	114	124			<b>121</b>
Dotazione impiantistica (n)	2	2	2			<b>2</b>
Servizi igienici (n)	2	1	2			<b>2</b>
Ascensore (0-1)	1	1	1			<b>1</b>
Livello Piano (n)	3	3	5			<b>4</b>
Stato manutenz. (n)	4	4	4			<b>4</b>
Box/posto auto coperto (n)	2	1	1			<b>2</b>
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	1037,90				
	Costo (C)	7000				
	Vita utile (n)	35				
	Vetustà (t)	25				
	Costo (C)	20000				
	Vita utile (n)	35				
	Vetustà (t)	25				
Livello piano	Coeff. piano	1%				
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150				
	Data	Riv. annua	2%			
	Dotazione impiantistica	Costo (C)	20000			
		Vita utile (n)	35			
		Vetustà (t)	25			
	Ascensore del soggetto	presente				
	Box / Posto auto	Valore	5000			

## Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,021666667	0	0		
Sup. comm. (mqe.)	1106,6	1096,5	1037,9		
Dotazione impiantistica (n)	5714,285714	5714,285714	5714,285714		
Servizi igienici (n)	2000	2000	2000		
Livello Piano (n)	1350	1250	1287		
Stato manutenz. (n)	150	150	150		
Box/posto auto coperto (n)	5000	5000	5000		

## Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,28	0,00	0,00		
Sup. comm. (mqe.)	-1037,903226	7265,322581	-3113,709677		
Dotazione impiantistica (n)	0	0	0		
Servizi igienici (n)	0	2000	0		
Livello Piano (n)	1350	1250	-1287		
Stato manutenz. (n)	0	0	0		
Box/posto auto coperto (n)	-10000	-5000	-5000		

Prezzi aggiustati finali	€ 125.312,38	€ 130.515,32	€ 119.299,29	0	0
--------------------------	--------------	--------------	--------------	---	---

Peso dei comparabili	15%	80%	5%	0%	
----------------------	-----	-----	----	----	--

Massimo	130515,32
Minimo	119299,29

Valore del soggetto (€)	€ 129.174,08
-------------------------	--------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.070
-----------------------------------	-------

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 pro-mossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

*Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:*

**Valore di mercato per l'intero Lotto di circa: € 129.000,00**

### **1.17 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 2% per assenza di garanzia per vizi:	€ 2.580,00
	[2%valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 1.000,00
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 insolute*(art. 568 co. 2 c.p.c.);	€ 13,65

---

TOTALE	3.593,65
--------	----------

Tale importo si riferisce alle spese insolute condominiali al 11/09/2024 ci si riserva pertanto di ulteriori oneri, aggiornamenti e spese contabilizzate dal condominio ad oggi non documentate ma ad ogni modo da intendersi contabilizzate nel 2% degli eventuali vizi.

### **1.18 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) = € 129.174,00 - 3.593,65 = € 125.580,35 che si arrotonda a

**€ 126.000,00.**

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

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =**

**€. 126.000,00**

**Lotto unico: L'immobile risulta libero.**

**1.19 Diritto reale alla data del 03/11/2024**

<b>Lotto unico</b>						
<b>Diritto reale alla data del 03/11/2024</b>						
<b>diritto</b>	<b>qt</b>	<b>perv. per</b>	<b>rogante</b>	<b>data</b>	<b>trascrizioni</b>	<b>n°part./gen.</b>
<p>L'immobile fu acquistato da XXXXXXXXXXXXX, [REDACTED] c.f.:XXXXXXXXXXXXXX, che dall'atto di provenienza risulta essere in regime di comunione legale dei beni con la signora XXXXXXXXXXXXX, [REDACTED] c.f.: [REDACTED] in virtù di compravendita a rogito del Notaio Vittoria Calvi di Manduria, in data 24 marzo 2003, numero 97479 di repertorio, trascritto a Taranto il 03 aprile 2003 ai nn. 6903 RG e 5221 RP, dal signor XXXXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] c.f.: [REDACTED], proprietario da oltre il ventennio, indicato nel suo titolo di proprietà come celibe.</p>						
<b>1.20 Trascrizioni Lotto Unico</b>						
<b>N.r.g./N.r.p</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>			
19955/15230	19/09/2016	Pignoramento immobiliare Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ.DISTACCATA TARANTO, Repertorio 2779/2016 del 05/08/2016. Importo € 199.720,83 oltre interessi al tasso di mora dal 10/05/2003, così come	<b>ELIPSO FINANCE S.R.L.</b>			

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

		<p>indicati nel detto Decreto ingiuntivo n.1000/04, nei limiti del tasso soglia, oltre le competenze del monitorio liquidate in complessivi €1.775,00 oltre IVA e CAP, nonché oltre onorari dell'atto di precetto e spese successive.</p>	
5221/6903	03/04/2003	<p>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA,</p> <p>Pubblico ufficiale CALVI VITTORIA, Repertorio 97479 del 24/03/2003.</p> <p>Annotazione n. rp 721 e n.rg 5147 del 21/03/2016 (INEFFICACIA TOTALE)</p>	<p>Piena proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX</p>
1531/1145	22/01/2004	<p>Domanda giudiziale-accertamento simulazione atti</p>	<p>Sanpaolo Banco di Napoli Spa</p>
22165/14588	17/08/2005	<p>Domanda giudiziale-revoca atti soggetti a trascrizione</p>	<p>Banca Antoniana Popolare Veneta Spa</p>
5147/721	21/03/2016	<p>Annotazione di inefficacia totale nei confronti della Elipso Finance S.R.L. dell'atto a rogito del notaio Vittoria Calvi rep. N. 97479 del 24/03/2003, Sentenza n.4962 cron del 09/10/2012</p>	

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 promossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

14322/12004	20/09/1995	ATTO TRA VIVI – COM- PRAVENDITA, Pubblico ufficiale Gian- franco Troise, Repertorio 56761, racc. 14368 del 15/09/1995	XXXXXXXXXXXXXXXXXX, che si dichiara celibe
-------------	------------	--	--

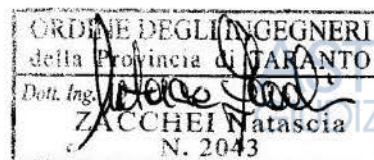
**1.21 Documentazione allegata/verificata**

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di fa- miglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

TARANTO (TA), 03/11/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei



NATASCIA ZACCHEI

Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO

Ing. Zacchei Natascia - - Esecuzione immobiliare n°267/2009 riunita alla 419/2016 contro xxxxxxxx +3 pro-  
 mossa da CENTRALE ATTIVITÀ FINANZIARIE SOCIETÀ PER AZIONI

**Gli allegati comprenderanno:**

1. *Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Stato di famiglia e residenza;*
4. *Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;*
5. *Titoli edilizi, progetto, certificato di agibilità;*
6. *Atto di provenienza;*
7. *Aggiornamento ipocatastale;*
8. *Rilievo;*
9. *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;*
10. *Schema riassuntivo descrittivo del lotto;*
11. *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;*
12. *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;*
13. *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*
14. *Pec amministratrice.*