TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 371/2025 PROMOSSO DA
A.M.CO. S.P.A.
CONTRO
OMISSIS E OMISSIS

L'Espero stimatore
dott. ing. Natascia Zacchei

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

Sommario

0.1 QUESITI 3

0.2 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI 6

0.3 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE 7

0.4 OPERAZIONI PERITALI 8

0.5 SOPRALLUOGHI 9

0.6 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 9

1. LOTTO UNICO 10

1.1 CARATTERISTICHE ZONA 12

1.2 FABBRICATO 12

1.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 14

1.4 VINCOLI E SERVITÙ 15

1.5 MATERIALI E IMPIANTI 15

1.6 STATO MANUTENTIVO 15

1.7 SPESE CONDOMINIALI 16

1.8 CONCLUSIONI 16

1.9 CONSISTENZA 16

1.10 CONFINI 16

1.11 TITOLI EDILIZI, CONFORMITÀ URBANISTICA E SANABILITÀ 16

1.12 METODO DI STIMA 17

1.13 VALUTAZIONE 19

1.14 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA 22

DESCRIZIONE 22

1.15 PREZZO A BASE D'ASTA 22

1.16 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 23

1.17 TRASCRIZIONI LOTTO UNICO 23

1.18 VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI: 24

1.19 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA 25

INDICE ALLEGATI 25

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

0.1 Quesiti

Nomina 08/02/2026 comunicata a mezzo pec il 09/02/2026

Accettazione incarico Esperto Stimatore: 09/02/2026

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):24/09/2026

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano poneva alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto, i seguenti quesiti:

l'esperto deve provvedere:

1) A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

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

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 nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

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

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

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

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.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	***Lotto***	***Descrizione bene***
		COMUNE DI TARANTO (TA)
371/2025	-	Piena proprietà di appartamento in Comune di Taranto, alla Via Lago di Como n. 67, al piano primo, composto da 6 vani catastali, riportato presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto del Comune di Taranto al foglio 255, particella 151, subalterno 17, ZC 1, Via Lago di Como n. 67 scala F, Piano 1, cat. A/3, cl. 5, vani 6, R.C. € 852,15. L'immobile suddetto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori 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 specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata. .

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons**	**Rend.**
Comune di TARANTO (TA)							
-	255	151	17	A/3	5	6 VANI	€ 852,15

In ditta:

- **Omissis, nata a Taranto il 05/09/1982, codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà; Omissis, nato a Taranto il 01/04/1981, codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà.**

0.3 Note sulla situazione catastale

L'immobile presenta difformità rispetto alla planimetria catastale vigente, dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata tramite l'abbattimento di tramezzi e lo spostamento di porte. Si riscontra inoltre un ampliamento abusivo della cucina ottenuto mediante la chiusura di parte del balcone prospiciente il cortile interno, ora integrato nell'abitazione e dotato di impianto idrico e di scarico.

Le difformità riscontrate risultano solo parzialmente sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio. Pertanto, la regolarizzazione delle sole opere conformi alla normativa vigente (quali, a titolo esemplificativo, la diversa distribuzione degli spazi interni), previo ottenimento del necessario titolo autorizzativo dall'ente preposto, comporterà l'aggiornamento degli atti catastali nei limiti di quanto consentito. Per tale adempimento si stima un costo di € 70,00 per diritti e tributi catastali, oltre a un onorario professionale per l'istruttoria della pratica Docfa di circa € 500,00 (oltre IVA), salvo diverso accordo con il tecnico incaricato.

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

Segue la **identificazione catastale:**

Catasto urbano							
Fg.	**P.lla**	**Sub**	**Cat.**	**Cl**	**Cons**	**Superficie catastale**	**Rend.**
Comune di TARANTO (TA)							
255	151	17	A/3	5	6 VANI	**Totale: 111 m²** **Totale: escluse** **Aree scoperte**:102 m²**	€ 852,15

Dall'analisi delle risultanze dello stato civile, e nello specifico dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Taranto (Atto n. 132, P. 2, S. A, Uff. Sali dell'anno 2005), si evince che in data Omissis i sig.ri Omissis (Omissis) e Omissis (Omissis) hanno contratto matrimonio. Poiché l'atto non riporta alcuna annotazione a margine relativa a convenzioni patrimoniali, si desume che i coniugi siano soggetti al regime di comunione legale dei beni.

0.4 Operazioni peritali

La sottoscritta ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

- accesso online all'agenzia delle Entrate, portale Sister, sezione catasto reperendo gli atti catastali (planimetria catastale e visura storica);
- accesso all'archivio notarile per l'acquisizione dell'atto di compravendita rep 59471, racc. 13723, del 23/09/2003 a rogito del notaio Cosimo Panetti;
- accesso all'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Taranto per acquisizione copie del titolo edilizio con allegati;
- comunicazione alle parti di sopralluogo;
- accesso all'Ufficio anagrafe del Comune di TARANTO (TA) per l'acquisizione del certificato di residenza e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ha effettuato ispezioni ipotecarie;
- rilevi metrici e fotografici;
- Acquisizione dati per M.C.A.;

acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

0.5 Sopralluoghi

Previo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Antonio Laterza, il sopralluogo veniva inizialmente fissato per il 17/03/2026, previa comunicazione al debitore tramite raccomandata A.R. Su istanza di quest'ultimo, la data veniva posticipata al 20/03/2026, giorno in cui le operazioni peritali si sono svolte regolarmente.

0.6 Individuazione del lotto

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

Proc. n°	*Lotto*	*Descrizione bene*
		Comune di TARANTO (TA)
E.I. 371/2025	Unico	Piena proprietà di: Appartamento di civile abitazione sito in Taranto, alla via Lago di Como n. 67, posto al piano primo dell'edificio II, scala F, contraddistinto dal numero interno 3. L'unità ha accesso dalla porta posta a sinistra salendo le scale ed è composta da tre vani e accessori. L'immobile confina con il cortile, con il vano scala e con altre proprietà del medesimo stabile. Dati catastali: Comune di Taranto, Catasto Fabbricati: Foglio 255, particella 151, subalterno 17, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale € 852,15. Indirizzo catastale: via Lago di Como n. 67, piano primo, interno 3, scala F. L'unità immobiliare sopra descritta è trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché con tutte le servitù attive e passive di ogni tipo e specie, se e come esistenti o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata. . È compresa nel trasferimento la proprietà esclusiva del posto macchina scoperto di pertinenza, distinto con il numero F3, situato all'interno dell'area condominiale del fabbricato. Tale area è meglio identificata e disciplinata dal Regolamento di Condominio (Capitolo 6,

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

		lettera G) e dalle relative tabelle millesimali riguardanti il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte.						
Catasto urbano – Lotto unico								
Lt.	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Cat**	**Cl**	**Cons**	**Superficie Catastale**	**Rend**
Lotto Unico	***Comune di Taranto (TA)***							
	255	151	17	A/3	5	6 VANI	**Totale: 111 m²** **Totale: escluse** **Aree scoperte**:102 m²**	€ 852,15
❖ In Ditta: Omissis, nata a Taranto il 05/09/1982, codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà; Omissis, nato a Taranto il 01/04/1981, codice fiscale OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà.								

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica: Piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Taranto, alla via Lago di Como n. 67, posto al piano primo dell'edificio II, scala F, contraddistinto dal numero interno 3. L'unità ha accesso dalla porta posta a sinistra salendo le scale ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi. L'immobile confina con il cortile, con il vano scala e con altre proprietà del medesimo stabile.

Dati catastali: Comune di Taranto, Catasto Fabbricati: Foglio 255, particella 151, subalterno 17, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale € 852,15. Indirizzo catastale: via Lago di Como n. 67, piano primo, interno 3, scala F.

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

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

È compresa nel trasferimento la proprietà esclusiva del posto macchina scoperto di pertinenza, distinto con il numero F3, situato all'interno dell'area condominiale del fabbricato. Tale area è meglio identificata e disciplinata dal Regolamento di Condominio (Capitolo 6, lettera G) e dalle relative tabelle millesimali riguardanti il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte.

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

- Concessione Edilizia (Madre): rilasciata dal Comune di Taranto il 29/07/1980, n. 178/80;
- Variante: pratica n. 29, con Concessione n. 80 del 26/09/1981;
- Certificato di Abitabilità: n. 1314, rilasciato in data 29/12/1982

Sotto il profilo della conformità urbanistica, si osserva che nella variante approvata l'unità è rappresentata graficamente in modo speculare rispetto allo stato di fatto. Tuttavia, la configurazione risulta correttamente riportata nella planimetria catastale del 14/01/1983, sulla base della quale è stata attestata l'abitabilità (29/12/1982); l'immobile è quindi da considerarsi legittimo per quanto concerne la volumetria originaria, dato che i piccoli scostamenti rientrano nelle tolleranze della L. 24/07/2024 n. 105.

Rispetto ai titoli abilitativi e alla planimetria catastale, sussistono tuttavia le seguenti difformità, per le quali si precisa che non tutto risulta sanabile:

- Opere Sanabili (dietro presentazione di Pratica Edilizia a sanatoria): La diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile tramite accertamento di conformità. Ciò comporta un esborso di **€ 1.032,00 per sanzione (oblazione)**, circa **€ 200,00 per diritti di segreteria** e un onorario professionale di circa **€ 1.500,00 (oltre IVA) per l'istruttoria della pratica**, salvo diverso preventivo.
- Aggiornamento Atti Catastali: A seguito dell'ottenimento del titolo autorizzativo, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale limitatamente a quanto approvato dall'ente competente. Tale adempimento prevede un costo di **€ 70,00 per diritti catastali** e un **onorario professionale per la pratica Docfa di circa € 500,00 (oltre IVA)**, salvo diverso preventivo.
- Opere Non Sanabili (Ripristino): L'ampliamento della cucina, realizzato mediante la chiusura del balcone con una struttura verandata, non risulta regolarizzabile. Si rende pertanto necessario il ripristino dello stato dei luoghi attraverso lo smontaggio e

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

conferimento a discarica della struttura e il ripristino della sagoma del balcone, con un costo stimato di circa **€ 3.000,00**.

Ai fini della presente stima, il valore del bene viene decurtato della somma complessiva degli oneri sopra descritti.

L'immobile risulta occupato dai Sigg. Omissis e Omissis e famiglia.

Situazione condominiale alla data del 14/04/2026, l'amministratore pro tempore ha comunicato l'assenza di debiti per oneri condominiali ordinari e straordinari. Le quote ordinarie per l'anno in corso ammontano a **€ 345,60** (con rate mensili di € 28,80), salvo conguaglio. Risultano invece debiti pendenti relativi alla fornitura idrica (**società Sjmat**) per un totale di **€ 1.508,50.**

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

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO

È PARI A = €. 83.000,00

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto all'abitato di Taranto (TA). La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Il complesso residenziale di cui l'immobile è porzione è ubicato nei pressi dello Stadio Iacovone.

1.2 Fabbricato

L'immobile sito in Via Lago di Como n. 67 a Taranto è un'unità residenziale parte di un complesso condominiale composto da sette edifici (cinque di tipologia A e due di tipologia B). Si tratta di un appartamento in piena proprietà, ubicato al primo piano e dotato di posto auto in area condominiale. La struttura portante è realizzata a telaio in cemento armato con tamponature in muratura. L'edificio è servito da ascensore e regolarmente allacciato alle reti idrico-fognarie urbane.

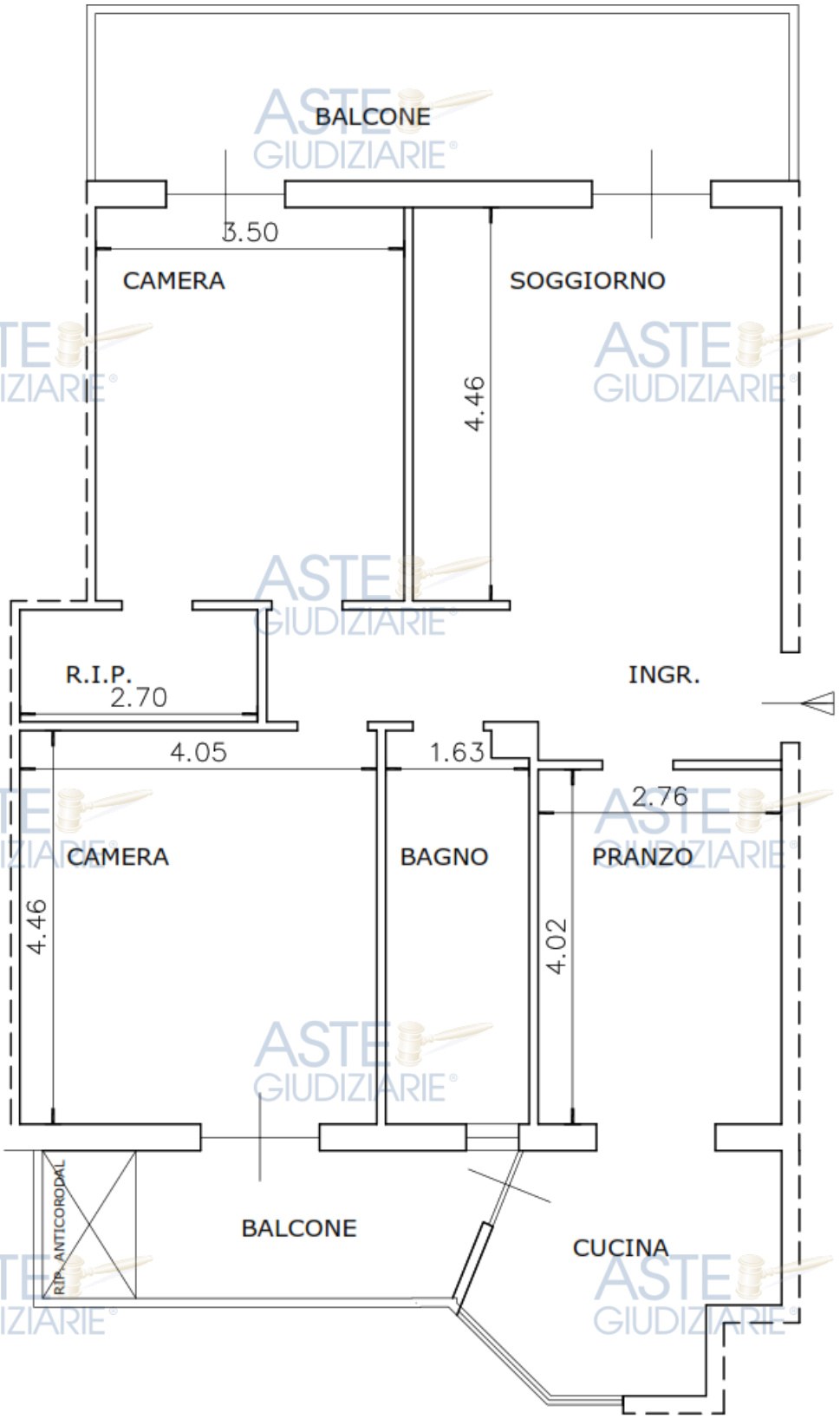
L'unità immobiliare, accessibile dalla porta posta a sinistra del vano scale per chi sale, si compone di: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno, disimpegno e

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

ripostiglio. Sono presenti due balconi, uno dei quali risulta parzialmente verandato; tale volume è stato integrato al vano cucina per ospitare la zona cottura, completa di impianti idrici e di scarico

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



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

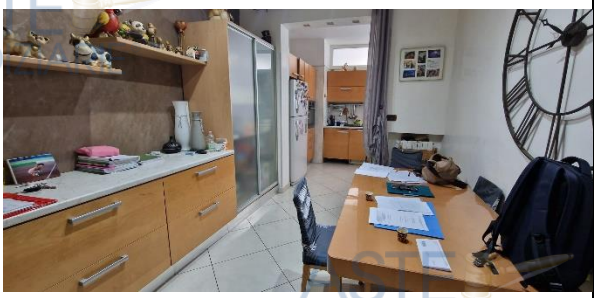
Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

1.3 Documentazione fotografica



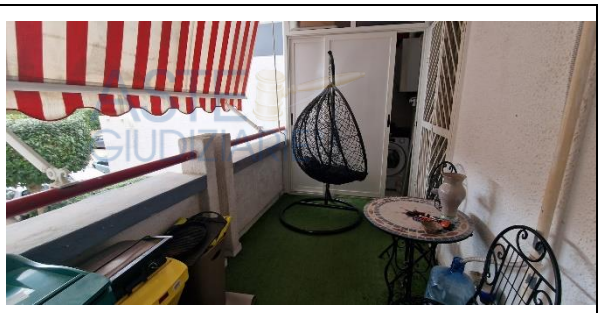





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f





1.4 *Vincoli e servitù*

Enti comuni condominiali.

1.5 *Materiali e impianti*

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

1.6 *Stato manutentivo*

Lo stato manutentivo risulta in discrete condizioni.

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

1.7 Spese condominiali

Situazione condominiale alla data del 14/04/2026, l'amministratore pro tempore ha comunicato l'assenza di debiti per oneri condominiali ordinari e straordinari. Le quote ordinarie per l'anno in corso ammontano a **€ 345,60** (con rate mensili di € 28,80), salvo conguaglio. Risultano invece debiti pendenti relativi alla fornitura idrica (**società Sjmat**) per un totale di **€ 1.508,50.**

1.8 Conclusioni

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

1.9 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le "***Norme Tecniche D.P.R. 138 /98***". Sulla scorta delle difformità riscontrate la presente valutazione viene redatta sulla base della **consistenza legittimata**. Pertanto, ai fini della determinazione del valore di mercato, si è proceduto a considerare le superfici nella loro configurazione originale:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	***Area***	***Rapp.***	***superficie equivalente***
Superficie lorda residenziale da progetto approvato circa	*90*	*1*	*90*
Superficie non residenziale (balconi)circa	*32*	*0,3*	*10*
Totale superficie commerciale circa			***100***

1.10 Confini

L'immobile confina con il cortile, con il vano scala e con altre proprietà del medesimo stabile.

1.11 Titoli edilizi, conformità urbanistica e sanabilità

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

- Concessione Edilizia (Madre): rilasciata dal Comune di Taranto il 29/07/1980, n. 178/80;

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

- Variante: pratica n. 29, con Concessione n. 80 del 26/09/1981;
- Certificato di Abitabilità: n. 1314, rilasciato in data 29/12/1982

Sotto il profilo della conformità urbanistica, si osserva che nella variante approvata l'unità è rappresentata graficamente in modo speculare rispetto allo stato di fatto. Tuttavia, la configurazione risulta correttamente riportata nella planimetria catastale del 14/01/1983, sulla base della quale è stata attestata l'abitabilità (29/12/1982); l'immobile è quindi da considerarsi legittimo per quanto concerne la volumetria originaria, dato che i piccoli scostamenti rientrano nelle tolleranze della L. 24/07/2024 n. 105.

Rispetto ai titoli abilitativi e alla planimetria catastale, sussistono tuttavia le seguenti difformità, per le quali si precisa che non tutto risulta sanabile:

- **Opere Sanabili** (dietro presentazione di Pratica Edilizia a sanatoria): La diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile tramite accertamento di conformità. Ciò comporta un esborso di **€ 1.032,00 per sanzione (oblazione)**, circa **€ 200,00 per diritti di segreteria** e un onorario professionale di circa **€ 1.500,00 (oltre IVA) per l'istruttoria della pratica**, salvo diverso preventivo.
- **Aggiornamento Atti Catastali**: A seguito dell'ottenimento del titolo autorizzativo, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale limitatamente a quanto approvato dall'ente competente. Tale adempimento prevede un costo di **€ 70,00 per diritti catastali** e un **onorario professionale per la pratica Docfa di circa € 500,00 (oltre IVA)**, salvo diverso preventivo.
- **Opere Non Sanabili (Ripristino)**: L'ampliamento della cucina, realizzato mediante la chiusura del balcone con una struttura verandata, non risulta regolarizzabile. Si rende pertanto necessario il **ripristino dello stato dei luoghi** attraverso lo smontaggio e conferimento a discarica della struttura e il ripristino della sagoma del balcone, con un costo stimato di circa **€ 3.000,00.**

Tutti gli importi sopra indicati rappresentano oneri certi o stimati necessari per ricondurre l'immobile alla legittimità (ove possibile) e per sanare le pendenze pregresse. Tali somme vengono pertanto decurtate integralmente dal valore di mercato calcolato per il bene, **il tutto salvo diversa interpretazione e calcolo da parte degli enti preposti.**

Ai fini della presente stima, il valore del bene viene decurtato della somma complessiva degli oneri sopra descritti.

1.12 Metodo di stima

L'immobile è sito in TARANTO (TA).

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO (L049)

Fascia: Periferica

Zona: ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA

Codice zona: D7

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2150	L	5,5	7,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1200	L	4,2	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	920	L	3	3,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1150	1700	L	4,7	6,9	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1800	2250	L	6,8	7,9	L
Autorimesse	NORMALE	425	630	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	800	1050	L	5	7,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	850	L	3,9	5,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3,7	4,4	L

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

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

1.13 Valutazione

La sottoscritta ha acquisito preliminari di vendita e pubblicità immobiliari al fine di acquisire dati sui valori commerciali decurtando le pubblicità di percentuali dovute alla presenza di agenzie immobiliari, ottenendo i seguenti comparabili per immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	**UBICAZIONE**	**VALORE IMMOBILE**	**SUPERFICIE COMMERCIALE M^2**	**COMPARABILE PREZZO UNITARIO €./m^2**
Preliminare del 05/02/2026	via Lago di Nemi 85	€. 100.000,00	L'appartamento al 3 con ascensore. 127 mq commerciali, suff. stato di manutenzione	COMP 1 790,00 €/m^2
Preliminare del 15/12/2025	Via Lago di Como n. 67	€.102.000,00	Appartamento posto al terzo piano, con ascensore, 105 mq commerciali. Discreto stato manutentivo	COMP 2 971,00 €/m^2

Ricapitolando per gli immobili oggetto di stima la superficie commerciale è di 100 m^2:

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

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

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
Frazione / Località						
Indirizzo	via Lago di Nemi 85	Via Lago di Como n. 67				via Lago di Como n.67
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Perifierica	Perifierica				periferica
Origine del dato	Documentazione preliminare del 05/02/2026	Documentazione Preliminare del 15/12/2025				
* Data (mesi) (n)	2	4				
Descrizione	L'appartamento al 3 con ascensore. 127 mq commercial i	Appartamento posto al terzo piano, con ascensore, 105 mq commerciali.				
Disponibilità	libero	libero				occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1971	1982				1982
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	discret				discret
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				ordinarie
* N° servizi igienici	1	1				1
* Livello piano (n)	3	3				1
* Ascensore	presente	presente				presente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
* Sup.commerciale (mq)	127	105				100
* Prezzo richiesto	€ 100 000,00	€ 102 000,00				
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 100 000,00	€ 102 000,00				

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 100 000,00	€ 102 000,00				
Data (mesi) (n)	2	4				
Sup. comm. (mqe.)	127	105				100
Dotazione impiantistica (n)	2	2				2
Servizi igienici (n)	1	1				1
Ascensore (0-1)	1	1				1
Livello Piano (n)	3	3				1
Stato manutenz. (n)	3	4				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	787,40

Data	Riv. annua	1%

Servizi Igienici	Costo (C)	9000
	Vita utile (n)	30
	Vetustà (t)	23

Dotazione impiantistica	Costo (C)	15000
	Vita utile (n)	30
	Vetustà (t)	23

Livello piano	Coeff. piano	1%

Ascensore del soggetto	presente

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	200

Box / Posto auto	Valore	35000

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,001666667	0,003333333			
Sup. comm. (mqe.)	787,4	971,4			
Dotazione impiantistica (n)	3500	3500			
Servizi igienici (n)	2100	2100			
Livello Piano (n)	1000	1020			
Stato manutenz. (n)	200	200			
Box/posto auto coperto (n)	35000	35000			

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,01			
Sup. comm. (mqe.)	-21259,84252	-3937,007874			
Dotazione impiantistica (n)	0	0			
Servizi igienici (n)	0	0			
Livello Piano (n)	-2000	-2040			
Stato manutenz. (n)	20000	0			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Prezzi aggiustati finali	€ 96 740,16	€ 96 023,01	0	0	0

Peso dei comparabili	40%	60%	0%	0%	

Massimo	96740,16
Minimo	96023,01

1	
Valore del soggetto (€)	€ 96 309,87

Valore di mercato unitario (€/mq)	960

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore commerciale per l'intero Lotto di: €. 96.000,00

1.14 Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Importo
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: *(Calcolato su € 96.000,00)*	**€ 4.800,00**
Spese di regolarizzazione urbanistica, catastale e ripristino: *(Sanzione €1.032 + Diritti €270 + Onorari €2.000 + Lavori €3.000)*	**€ 6.302,00**
Decurtazioni per lo stato di possesso e debiti:	
Spese condominiali (al 14/04/2026 risultano pagate)	**€ 0,00**
Debiti per fornitura idrica (Società Sjmat al 14/04/2026)	**€ 1.508,50**
TOTALE DECURTAZIONI	**€ 12.610,50**

1.15 Prezzo a base d'asta

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

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

- Valore di mercato: € 96.000,00
- Totale decurtazioni: - € 12.610,50
- **Valore di stima calcolato: € 83.389,50**

€ 83.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO è pari a = intero lotto €. 83.000,00

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

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

1.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 30/12/2025						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascrizioni***	***n. part. / gen.***
L'immobile oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risulta: ***per i diritti di 1/1 di piena proprietà del sig. Omissis e Omissis, per atto di compravendita, a rogito del notaio Cosimo Panetti, Notaio in Massafra, del 23/09/2003 rep. 59471, raccolta n. 13723.*** **Dall'analisi delle risultanze dello stato civile, e nello specifico dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Taranto (Atto n. 132, P. 2, S. A, Uff. Sali dell'anno 2005), si evince che in data 8 settembre 2005 i sig.ri Omissis (nato a Taranto il 01/04/1981) e Omissis (nata a Taranto il 05/09/1982) hanno contratto matrimonio. Poiché l'atto non riporta alcuna annotazione a margine relativa a convenzioni patrimoniali, si desume che i coniugi siano soggetti al regime di comunione legale dei beni.** **Vi è continuità delle trascrizioni.**						

1.17 Trascrizioni Lotto Unico

N.r.g/.N.r.p	*Del*	*Tipo*	*A favore*
34194/25354	30/12/2025	Pignoramento immobiliare del 20/12/2025 rep. n. 6221 notificato a mezzo Uff. Giud. Tribunale di Lecce sez. dist.Taranto.	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
13153/10632	30/06/2014	Pignoramento immobiliare del 05/05/2014 rep. n. 1609/2014 atto Corte D'appello di Lecce Sez. Dist. Di Taranto.	Confidi Confcommercio Puglia S.c.p.a. con sede in Bari

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

19559/14099	25/09/2003	Atto di compravendita, a rogito del notaio Cosimo Panetti, Notaio in Massafra, del 23/09/2003 rep. 59471, raccolta n. 13723.	Sig.ri Omissis (nato a Taranto il 01/04/1981) e Omissis (nata a Taranto il 05/09/1982) per la proprietà di ½ cad.

1.18 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	***Del***	***Tipo***	***A favore***
10059/1105	15/04/2024	Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 15/04/2024 rep. 6048/10624 per capitale di € 55.115,24 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 110.230,48, a carico di Omissis per i diritti pari ad ½ di piena proprietà su NCEU FG. 255, p.lla 151 sub. 17 nel Comune di Taranto	Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
7812/1648	12/03/2008	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Panetti Cosimo del 11/03/2008 rep. N. 80059/1808, per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 20 anni.	Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f

1.19 Documentazione allegata/verificata

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

Taranto 27/04/2026

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

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

Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

1. *Comunicazione di sopralluogo;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza;*
4. *Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;*
5. *Titoli edilizi e allegati;*
6. *Atto di provenienza;*
7. *Rilievo grafico;*
8. *Risposta dell'Amministratore;*
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.*

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

Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f465f