



**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice: Dott.ssa Francesca Zanna**

**Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di esecuzione immobiliare n°265/2018 R. G. E. promosso da:**  
**Società Cattolica di Assicurazione – Società Cooperativa**

**contro:**

**[REDACTED] (esec.) e [REDACTED] (deb. non esec.)**

**(creditori intervenuti Pietro Alessio Nardelli, Agenzia Entrate Riscossione, Banca Popolare di Puglia e Basilicata)**

**Taranto, 29 luglio 2019**

**L'esperto**

**Ing. Daniela Picciarelli**

*Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione – Viale Virgilio, 144 - 74121 Taranto - Cell. 3393432901  
E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu*



Il presente rapporto di valutazione consta di n. 48 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 16 Allegati

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1) Nomina, quesiti, accettazione incarico e giuramento.....                    | 4  |
| 2) Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....   | 7  |
| 3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....                               | 8  |
| 4) Dati catastali.....                                                         | 9  |
| 4.1) Dati catastali originali - Catasto Terreni.....                           | 9  |
| 4.2) Dati catastali originali - Catasto Fabbricati.....                        | 9  |
| 4.3) Dati catastali aggiornati al 21/07/2019 - Catasto Terreni.....            | 10 |
| 4.4) Dati catastali aggiornati al 21/07/2019 - Catasto Fabbricati.....         | 11 |
| 4.5) Note sulla situazione catastale.....                                      | 11 |
| 5) Operazioni peritali.....                                                    | 13 |
| 6) Sopralluoghi.....                                                           | 13 |
| 7) Reindividuazione dei lotti.....                                             | 14 |
| 8) Descrizione sintetica.....                                                  | 14 |
| 9) Caratteristiche zona .....                                                  | 15 |
| 10) Descrizione del fondo.....                                                 | 16 |
| 11) Fabbricati.....                                                            | 19 |
| 12) Area pertinenziale .....                                                   | 30 |
| 13) Terreni.....                                                               | 31 |
| 14) Superfici dei fabbricati .....                                             | 32 |
| 15) Superfici dei terreni .....                                                | 35 |
| 16) Confini .....                                                              | 36 |
| 17) Inserimento nei piani urbanistici.....                                     | 36 |
| 18) Pratica edilizia.....                                                      | 38 |
| 19) Agibilità.....                                                             | 38 |
| 20) Eventuali difformità .....                                                 | 38 |
| 21) Condonabilità.....                                                         | 39 |
| 22) Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 26/06/2018 ..... | 40 |
| 23) Servitu' (attive e passive) e vincoli.....                                 | 40 |
| 24) Censo, livello ed altri usi civici.....                                    | 40 |
| 25) Espropriazioni per pubblica utilità.....                                   | 41 |
| 26) Iscrizioni.....                                                            | 41 |

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 27) Trascrizioni .....                                   | 42 |
| 28) Stato di possesso .....                              | 42 |
| 29) Spese condominiali .....                             | 43 |
| 30) Metodo di stima e valutazione per i fabbricati ..... | 43 |
| 31) Metodo di stima e valutazione per i terreni .....    | 45 |
| 32) Conclusioni.....                                     | 46 |
| 33) Descrizione sintetica.....                           | 47 |

### **Elenco Allegati**

*Allegato 1) Rilievi fotografici*

*Allegato 2) Planimetria rilevata fabbricati con indicazione misure*

*Allegato 3) Estratto di mappa*

*Allegato 4) Pratica Pregeo per variazione colturale, istituzione nuovo punto fiduciario e inserimento in mappa fabbricato*

*Allegato 5) Pratiche DOCFA per variazioni catastali*

*Allegato 6) Richieste al Contact Center Agenzia delle Entrate*

*Allegato 7) Richiesta EIPLI per esproprio*

*Allegato 8) Visure catastali storiche e planimetrie fabbricati*

*Allegato 9) Visure catastali storiche terreni*

*Allegato 10) Atti di compravendita*

*Allegato 11) Certificato di destinazione urbanistica*

*Allegato 12) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano*

*Allegato 13) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Palagiano*

*Allegato 14) Ispezioni ipotecarie*

*Allegato 15) Verbali di sopralluogo*

*Allegato 16) Schede OVA per la valutazione del valore di mercato dei terreni e scheda valori OMI*



**TRIBUNALE DI TARANTO**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di esecuzione**

**ne immobiliare n° 265/2018 R. G. E. promosso da:**

**Società Cattolica di Assicurazione – Società Cooperativa**

**(Avv. Enrico Iannotta – Domiciliatario Avv. Leonardo Altomano)**

**contro**

**Creditori intervenuti:**

**Pietro Alessio Nardelli (Avv. Carmela Cascardi)**

**Agenzia Entrate Riscossione (Dott. Cosimo Grasso)**

**Banca Popolare Puglia e Basilicata (Avv. Giorgio Sebastio)**

**Ausiliario: Avv. Dario Lupo**

**1) Nomina, quesiti, accettazione incarico e giuramento**

**Nomina:** 10/09/2018 con provvedimento del G. E. Dott. Giuseppe De Francesca, comunicata dalla Cancelleria a mezzo P.E.C. il 26/10/2018

**Giuramento telematico** inviato a mezzo P.E.C. il 27/10/2018

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16/09/2019 G. E. Dott.ssa Francesca Zanna

**Proroghe:** concesse sino al 31/07/2019

**Quesiti:**

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni,



ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

1) 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) 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, disp. att. c.p.c.).

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

4) 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;

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse 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, qualora 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);

6) verificare se sia 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;

7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, 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;

8) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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 con-



clusione 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;

9) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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) 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) 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) 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) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad €300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



**2) Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva, che risale all'atto di acquisto per Notaio Cosimo Panetti del 27/05/1998, trascritto in data 29/05/1998 ai nn. 7642/6108, da parte di [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] a cui era pervenuto per acquisto per Notaio Vitantonio Laterza, trascritto in data 22/06/1990, da parte di [REDACTED]

La certificazione notarile attesta un'unica provenienza per tutti gli immobili pignorati. In realtà la particella 128 del Foglio 44 del Catasto Terreni del Comune di Palagiano era pervenuta precedentemente, con atto di acquisto per Notaio Vitantonio Laterza del 29/01/1991, trascritto in data 26/02/1991 ai nn. 4436/3909, da parte di [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].

La certificazione notarile, in cui risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, risale all'atto di acquisto per Notaio Panetti trascritto in data 29/05/1998; l'atto di acquisto per Notaio Laterza della particella 128 è stato trascritto in data 26/02/1991, quindi entrambi sono antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 26/06/2018.

Gli atti di provenienza degli immobili pignorati sono riportati in copia nell'*Allegato 10*.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale; poiché non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, si è acquisito il documento, completo di annotazioni a margine, dal Comune di Palagiano (ved. *Allegato 13*).

Alla data di acquisto il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento è stato notificato anche al coniuge comproprietario Sig.ra [REDACTED]

**3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

| <i>Proc. n°</i>                 | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione dei beni</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Comune di Palagiano (Ta)</b> |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 265/2018                        | Unico        | <p>Diritto di proprietà per ½ (un mezzo) sugli immobili siti nel Comune di Palagiano (Ta), di cui al seguente elenco:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) magazzino in Contrada Calzo SNC, Piano T, consistenza 58 mq, rendita 80,88 €, cat. C/2, classe 1, censito al NCEU del Comune di Palagiano al foglio 44, particella 413, sub. 1;</li> <li>2) abitazione di tipo economico in Contrada Calzo SNC, Piano T-1, consistenza 9 vani, rendita 766,94 €, cat. A/3, classe 3, censita al NCEU del Comune di Palagiano al foglio 44, particella 413, sub. 2;</li> <li>3) fabbricato per funzioni connesse all'attività agricola in Contrada Castiglione SNC, piano T, rendita 785,00 €, cat. D/10, censito al NCEU del Comune di Palagiano al foglio 44, particella 412 e 579, sub. 2;</li> <li>4) orto irriguo, consistenza 5 ha 17 are 83 ca, rendita 668,59 €, zona orto irriguo, classe U, censito al Catasto Terreni del Comune di Palagiano al foglio 44, particella 128;</li> <li>5) agrumeto, consistenza 14 are 71 ca, rendita 18,99 €, zona agrumeto, classe U, censito al Catasto Terreni del Comune di Palagiano al foglio 44, particella 130;</li> <li>6) agrumeto, consistenza 16 are 28 ca, rendita 21,01 €, zona agrumeto, classe U, censito al Catasto Terreni del Comune di Palagiano al foglio 44, particella 223;</li> <li>7) agrumeto, consistenza 44 are 88 ca, rendita 21,01 €, zona agrumeto, classe U, censito al Catasto Terreni del Comune di Palagiano al foglio 44, particella 264;</li> <li>8) agrumeto, consistenza 92 are 66 ca, rendita 119,64 €, zona agrumeto, classe U, censito al Catasto Terreni del Comune di Palagiano al foglio 44, particella 265;</li> <li>9) modifica coltura catastale (modello 26), foglio 44, particella 129;</li> <li>10) modifica coltura catastale (modello 26), foglio 44, particella 221;</li> <li>11) modifica coltura catastale (modello 26), foglio 44, particella 222;</li> <li>12) modifica coltura catastale (modello 26), foglio 44, particella 263;</li> <li>13) modifica coltura catastale (modello 26), foglio 44, particella 266;</li> <li>14) modifica coltura catastale (modello 26), foglio 44, particella 409;</li> <li>15) modifica coltura catastale (modello 26), foglio 44, particella 580</li> </ol> |



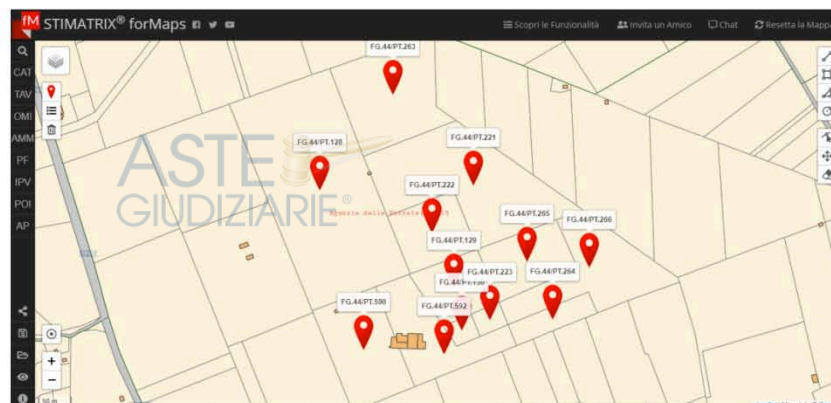
**4) Dati catastali****4.1) Dati catastali originali - Catasto Terreni**

| Lt.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fg. | P.lla | Classamento  | Cl. | Cons.<br>Ha are ca | R.D.<br>L.                                                               | R.A.<br>L. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|--------------|-----|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| Comune di Palagiano                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |       |              |     |                    |                                                                          |            |
| Unico                                                                                                                                                                                                                                                                                | 44  | 222   | Orto irriguo | U   | 00. 98. 40         | 738.000                                                                  | 246.000    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 263   | Seminativo   | 3   | 02. 01. 79         | 181.611                                                                  | 121.074    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 264   | Seminativo   | 3   | 00. 44. 88         | 40.392                                                                   | 26.928     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 265   | Orto irriguo | U   | 00. 92. 66         | 694.950                                                                  | 231.650    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 266   | Seminativo   | 3   | 01. 87. 72         | 168.948                                                                  | 112.632    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 128   | Seminativo   | 3   | 05. 17. 83         | 466.047                                                                  | 310.698    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 129   | Orto irriguo | U   | 00. 85. 97         | 644.775                                                                  | 214.925    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 131 * | Seminativo   | 3   | 01. 48. 06         | 133.254                                                                  | 88.836     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 223 * | Seminativo   | 3   | 00. 16. 28         | 14.652                                                                   | 9.768      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 130   | Orto irriguo | U   | 00. 14. 71         | 110.325                                                                  | 36.775     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 221 * | Orto irriguo | U   | 03. 05. 50         | 2.291.250                                                                | 763.750    |
| In Ditta :                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |       |              |     |                    | Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼ |            |
| * Sono stati espropriati dall'Ente di Sviluppo e Irrigazione Fondiaria in Puglia: mq 20 con la particella 221/b dalla particella 221, mq. 394 con la particella 223/b dalla particella 223, mq. 248 con la particella 131/b dalla particella 131, espropri non introdotti in Catasto |     |       |              |     |                    |                                                                          |            |

**4.2) Dati catastali originali - Catasto Fabbricati**

| Lt.                 | Fg. | P.lla | Sub | Indirizzo                           | Classamen-<br>to                                                         | Classe | Cons.  | Rendita Euro |
|---------------------|-----|-------|-----|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------|
| Comune di Palagiano |     |       |     |                                     |                                                                          |        |        |              |
|                     |     | 579   | 1   | Contrada Castiglione s.n.c. piano T | Cat. D/10                                                                |        |        | 785,00       |
|                     |     | 412   | 1   |                                     |                                                                          |        |        |              |
|                     |     | 413   | 1   | Contrada Calzo s.n.c. piano T       | Cat. C/2                                                                 | 1      | 58 mq  | 80,88        |
|                     |     | 413   | 2   | Contrada Calzo s.n.c. piano T/1     | Cat. A/3                                                                 | 3      | 9 vani | 766,94       |
| In Ditta            |     |       |     |                                     | Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼ |        |        |              |

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**ASTE GIUDIZIARIE®**

| Lt.                 | Fg.      | P.lla  | Classamento  | Cl.    | Cons.<br>Ha are ca | R.D.<br>Euro    | R.A.<br>Euro |
|---------------------|----------|--------|--------------|--------|--------------------|-----------------|--------------|
| Comune di Palagiano |          |        |              |        |                    |                 |              |
| Unico               | 44       | 128    | Orto irriguo | U      | 05. 17. 83         | 2.005,78        | 668,59       |
|                     |          | 129 AA | Uliveto      | 3      | 00. 24. 56         | 6,98            | 6,98         |
|                     |          | 129 AB | Agrumeto     | U      | 00. 61. 41         | 237,87          | 79,29        |
|                     |          | 130    | Agrumeto     | U      | 00. 14. 71         | 56,98           | 18,99        |
|                     |          | 221 AA | Orto irriguo | U      | 00. 20. 10         | 77,86           | 25,95        |
|                     |          | 221 AB | Uliveto      | 3      | 00. 23. 40         | 6,65            | 6,65         |
|                     |          | 221 AC | Agrumeto     | U      | 02. 62. 00         | 1.014,84        | 338,28       |
|                     |          | 222 AA | Uliveto      | 3      | 00. 08. 30         | 2,28            | 2,28         |
|                     |          | 222 AB | Agrumeto     | U      | 00. 90. 37         | 350,04          | 116,68       |
|                     |          | 223    | Agrumeto     | 3      | 00. 16. 28         | 63,06           | 21,02        |
|                     |          | 263 AA | Agrumeto     | U      | 01. 81. 61         | 703,45          | 234,48       |
|                     |          | 263 AB | Uliveto      | 3      | 00. 20. 18         | 5,73            | 5,73         |
|                     |          | 264    | Agrumeto     | U      | 00. 44. 88         | 173,84          | 57,95        |
|                     |          | 265    | Agrumeto     | U      | 00. 92. 66         | 358,91          | 119,64       |
|                     |          | 266 AA | Orto irriguo | U      | 00. 97. 72         | 378,51          | 126,17       |
|                     |          | 266 AB | Agrumeto     | U      | 00. 90. 00         | 348,61          | 116,20       |
|                     |          | 590    | Agrumeto     | U      | 01. 59. 37         | 617,31          | 205,77       |
| 592                 | Agrumeto | U      | 01. 39. 35   | 539,76 | 179,92             |                 |              |
| In Ditta :          |          |        |              |        |                    | Proprietà per ¼ |              |
|                     |          |        |              |        |                    | Proprietà per ¼ |              |
|                     |          |        |              |        |                    | Proprietà per ¼ |              |
|                     |          |        |              |        |                    | Proprietà per ¼ |              |



4.4) *Dati catastali aggiornati al 21/07/2019 - Catasto Fabbricati*

Fig. 2 - Individuazione immobili Catasto Fabbricati (fonte Stimatrix forMaps)

| Lt.                 | Fg. | P.lla                                 | Sub      | Indirizzo                           | Classa-<br>mento | Classe | Cons. | Rendita<br>Euro                                                          |
|---------------------|-----|---------------------------------------|----------|-------------------------------------|------------------|--------|-------|--------------------------------------------------------------------------|
| Comune di Palagiano |     |                                       |          |                                     |                  |        |       |                                                                          |
| Unico               | 44  | 410                                   | 1        | Contrada Castiglione s.n.c. piano T | Cat. C/2         | 2      | 16    | 26,44                                                                    |
|                     |     | 579                                   | 2        | Contrada Castiglione s.n.c. piano T | Cat. D/10        |        |       | 216,72                                                                   |
|                     |     | 412                                   | 2        |                                     |                  |        |       |                                                                          |
|                     |     | 591                                   | 1        | Contrada Castiglione s.n.c. piano T | Cat. D/10        |        |       | 270,00                                                                   |
|                     |     | 412                                   | 3        |                                     |                  |        |       |                                                                          |
|                     |     | 413                                   | 1        | Contrada Castiglione s.n.c. piano T | Cat. C/2         | 1      | 58 mq | 80,88                                                                    |
| 413                 | 2   | Contrada Castiglione s.n.c. piano T/1 | Cat. A/3 | 3                                   | 9 vani           | 766,94 |       |                                                                          |
| In Ditta:           |     |                                       |          |                                     |                  |        |       | Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼<br>Proprietà per ¼ |

4.5) *Note sulla situazione catastale*

I dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo per la totalità a quelli attuali, hanno in precedenza individuato il compendio immobiliare.

Si è reso necessario effettuare atti di aggiornamento catastale, consistiti in:

- Atto di aggiornamento tipo mappale per inserimento in mappa di ampliamento costruzione (locale deposito, individuato con il n. 4 in Fig. 3);
- Docfa per ampliamento costruzione (locale deposito, individuato con il n. 4 in Fig. 3);
- Docfa per nuova costruzione (locale pompe, individuato con il n. 5 in Fig. 3).

Si è inoltre istituito un nuovo punto fiduciale sullo spigolo del fabbricato n. 5.

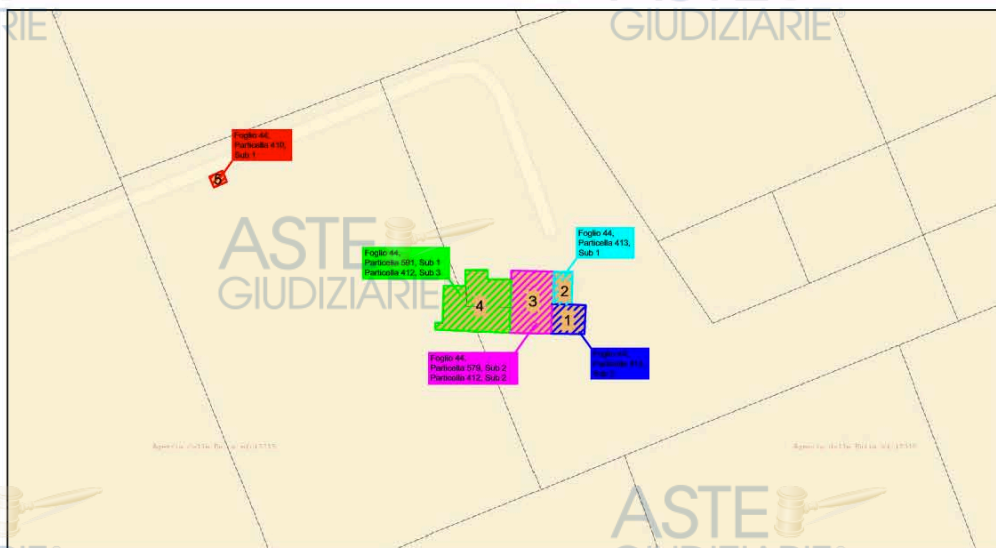


Fig. 3 – Posizione dei fabbricati aziendali sull'estratto di mappa

Tramite il Contact Center dell'Agenzia delle Entrate, si è chiesta la rettifica dell'indirizzo dei due immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 44, part. 413 sub.1 e sub. 2, erroneamente riportati in Contrada Calzo anziché in Contrada Castiglione.

Tutte le operazioni catastali effettuate sono riportate in copia negli Allegati 4, 5 e 6.

I frazionamenti relativi all'esproprio effettuato dall'Ente di Sviluppo e Irrigazione Fondiaria in Puglia di mq 20 con la particella 221/b, mq 394 con la particella 223/b, mq 248 con la particella 131/b (ved. nota preceduta da \* nel par. 4.1) del



*presente rapporto*) non risultavano registrati in Catasto e non è stato possibile eseguirli.

Presso l'EIPLI (Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in Puglia, Lucania e Irpinia di Bari, Ente in liquidazione) non è stata reperita documentazione sufficiente per la corretta identificazione delle particelle frazionate, essendo presente in archivio unicamente uno stralcio del foglio di mappa con le dividenti per l'esecuzione dei frazionamenti; ai fini della valutazione, tuttavia, è stata detratta la superficie di terreno interessata dagli espropri.

La storia catastale del compendio pignorato si evince dalle visure storiche di tutte le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni, riportate negli *Allegati 8 e 9*.

#### **5) Operazioni peritali**

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dai sopralluoghi effettuati agli immobili e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Palagiano, l'Archivio Notarile, l'EIPLI di Puglia, Lucania ed Irpinia, con sede a Bari, ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

#### **6) Sopralluoghi**

Il primo sopralluogo, fissato con raccomandata A.R. del 02/11/2018 da parte dell'Ausiliario Avv. Dario Lupo per il giorno 30/11/2018 in Palagiano alla Via [REDACTED] alle ore 9,30, si è regolarmente svolto con proseguimento presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Palagiano in Contrada Castiglione. Durante il primo ed i successivi sopralluoghi del 10/01/2019, del 15/01/2019, del 12/02/2019, del 21/02/2019 e del 12/04/2019 sono stati eseguiti rilievi fo-

tografici all'interno ed all'esterno dei fabbricati ed ai terreni (ved. *Allegato 1*), nonché rilievi metrici, le cui restituzioni grafiche sono riportate nell' *Allegato 2*, e topografici, finalizzati a redigere gli atti tecnici di aggiornamento catastrale Pregeo e Docfa (ved. *Allegati 4 e 5*). Sono stati redatti verbali dei sopralluoghi, riportati nell' *Allegato 15*.

#### **7) Reindividuazione dei lotti**

Non si ritiene possibile una suddivisione in più lotti del compendio immobiliare, finalizzata ad una sua valorizzazione.

La quota in titolarità dell'esecutato e della moglie non è suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); gli immobili non risultano comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

#### **8) Descrizione sintetica**

Metà indivisa della proprietà del fondo rustico sito in agro di Palagiano in Contrada Castiglione, esteso complessivamente circa Ha 18 ed are 65 catastali circa, censito al Catasto Terreni al Comune di Palagiano al Foglio 44, particelle 128, 129, 130, 221, 222, 223, 263, 264, 265, 266, 590 e 592, su cui insistono fabbricati strumentali all'attività agricola, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 44 particelle: 410 sub. 1, 412 sub. 2 graffato con 579 sub. 2, 412 sub. 3 graffato con 591 sub. 1, 413 sub. 1, ed un immobile su due piani, adibito a residenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 44 particella 413 sub. 2, dotato di agibilità.



9) **Caratteristiche zona**

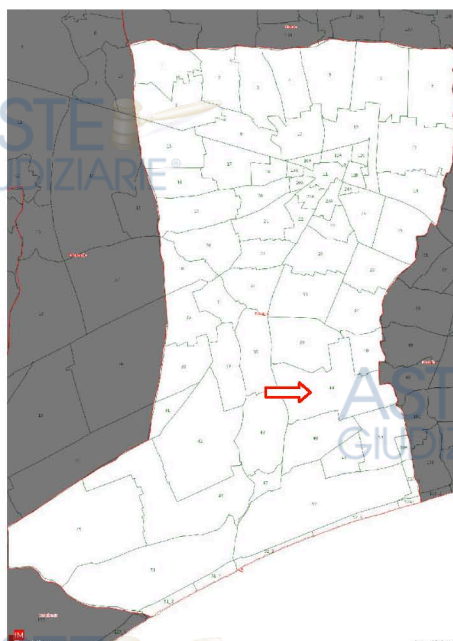


Fig. 4 – Posizione del Foglio 44 nel Quadro di unione del Comune di Palagiano (fonte Stimatrix for-Maps)

La zona, in Contrada Castiglione del Comune di Palagiano, è a prevalente destinazione agricola, con qualche insediamento artigianale, ben collegata sia al centro di Palagiano, da cui dista circa 5 chilometri, attraverso la S.P. 85 e la S.P. 31, che alla S.S. 106 Jonica; dista inoltre circa 5 chilometri anche dal mare.

La coltura prevalente è l'agrumeto; insieme ad altre zone di Palagiano, quali ad esempio le Contrade Conca d'Oro e Marziotta, la Contrada Castiglione è sempre stata rinomata per le produzioni di agrumi a causa delle favorevoli condizioni pedoclimatiche; dal 2002, inoltre, a Palagiano e ad altri Comuni del Tarantino è stata riconosciuta la possibilità di potersi avvalere del marchio IGP : "Clementine del Golfo di Taranto".

Negli ultimi anni, a causa delle importazioni di agrumi dalla Spagna, dal Marocco e dal Sud America il comparto agrumicolo, un tempo fiorente nella zona, ha registrato una momentanea flessione.

La zona presenta numerose residenze abitate ed è servita dalla rete elettrica.

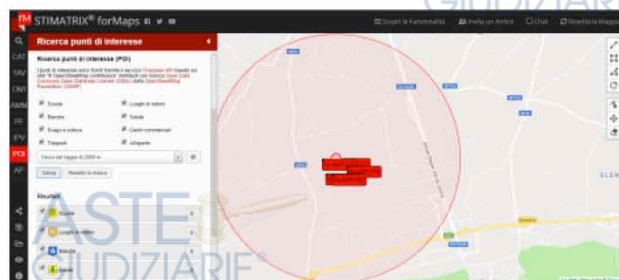


Fig. 5 – Assenza di punti di interesse nel raggio di 2 Km (fonte Stimatrix forMaps)

### 10) Descrizione del fondo

L'azienda agricola ricade nella zona a Sud del centro abitato del Comune di Palagiano, in Contrada Castiglione ed è raggiungibile da Taranto percorrendo la E 90 (S.S. 106 Jonica in direzione Reggio Calabria); dopo circa 17 Km percorsi sulla E 90, si svolta a destra seguendo le indicazioni "Pino di Lenne"; immettendosi sulla S.P. 85, dopo circa 2 Km, si svolta nuovamente a destra seguendo il cartello indicatore "Villa [REDACTED]".

Dopo circa 500 m percorsi su una strada interpodereale si perviene ai fabbricati aziendali, il cui piazzale antistante ha coordinate G.P.S.: Lat. 40°32'15.0"N, Long. 17°01'50.0"E.

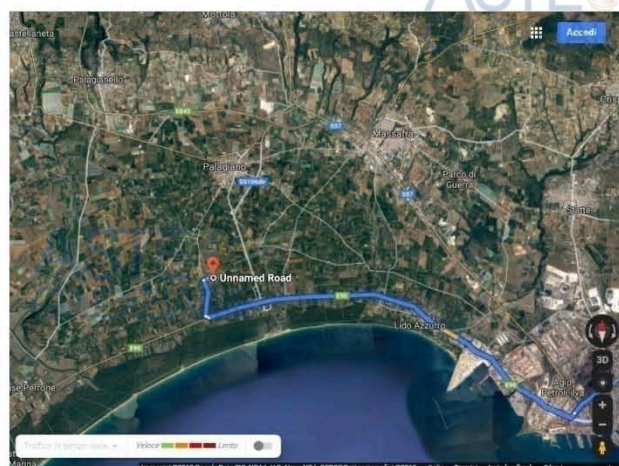


Fig. 6 – Indicazioni stradali (fonte Google Maps)

L'azienda agricola ha un'estensione catastale di circa 18 ettari e 65 are circa, presenta un unico accesso dalla S.P. 85 e da una strada interpodereale parzialmente asfaltata.



Vi si accede da un cancello metallico di colore verde, delimitato da due colonne e da una porzione di recinzione in muratura.



Fig. 7 - Foto dell'accesso all'azienda

La proprietà non è recintata ed i confini sono in parte individuati da piante di ulivo con funzione anche di frangivento; anche la stradina di accesso è delimitata da ulivi.

L'azienda agricola è costituita da appezzamenti di terreno, censiti al Catasto Terreni del Comune di Palagiano al Foglio 44 particelle 128, 129, 130, 221, 222, 223, 263, 264, 265, 266, 590, 592, con coltura prevalente ad agrumeto irriguo, da fabbricati strumentali all'attività agricola, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 44 particelle: 410, sub. 1, 412 sub. 2 graffato con 579 sub. 2, 412 sub. 3 graffato con 591 sub. 1, 413 sub. 1, e da un immobile su due piani, adibito a residenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 44 particella 413 sub. 2, in tempi recenti utilizzato per l'attività di affittacamere denominata "Villa [REDACTED]"

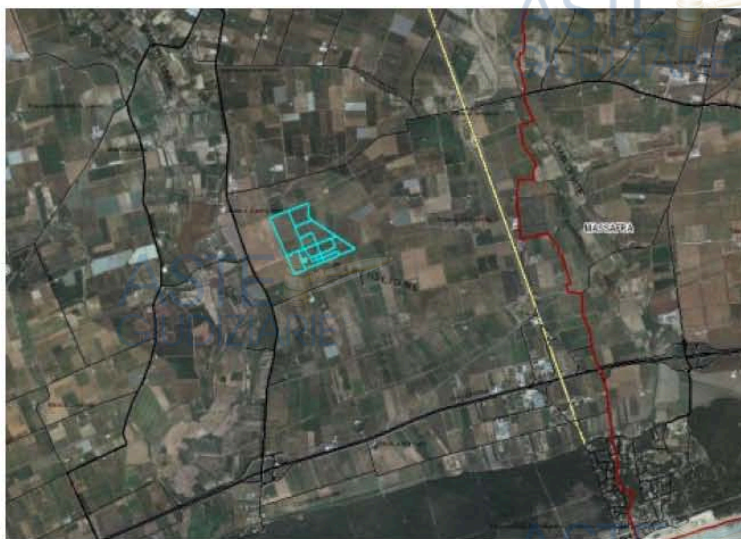


Fig. 8 – Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare – In azzurro è delineata la sagoma delle particelle oggetto di esecuzione

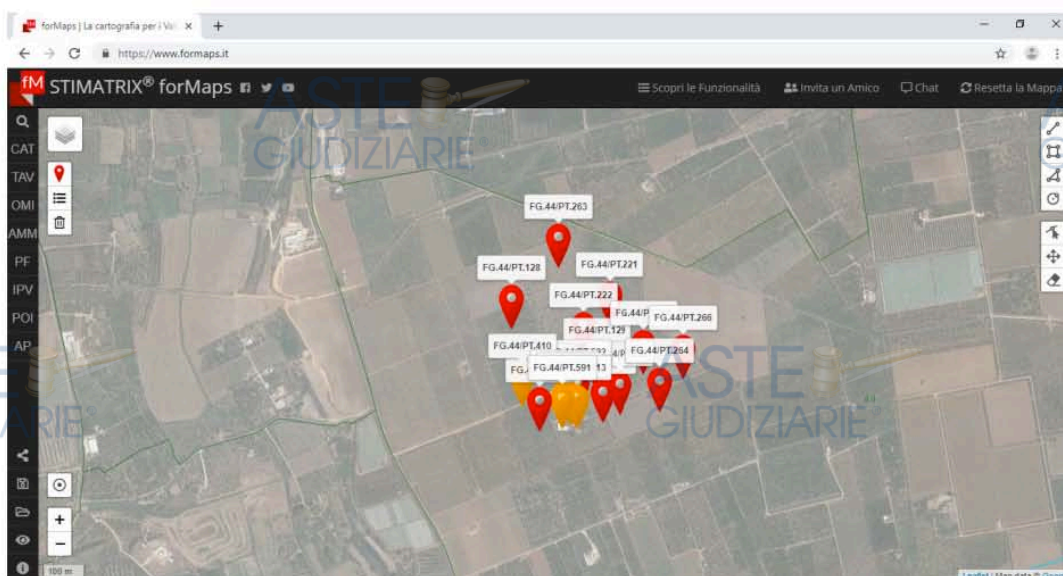


Fig. 9 – Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare – In rosso sono indicate le particelle censite al Catasto Terreni, in giallo quelle censite al Catasto Fabbricati (fonte Stimatrix forMaps)



## 11) Fabbricati

Sul fondo oggetto di esecuzione insistono diversi fabbricati, di cui quattro contigui ed uno isolato, adibito a locale pompe, come si rileva dall'estratto di mappa, meglio identificati in Fig. 10. Negli Allegati 1, 2 sono riportati rispettivamente i rilievi fotografici ed i rilievi geometrici dei fabbricati con l'indicazione delle misure lineari, delle superfici e dei volumi.

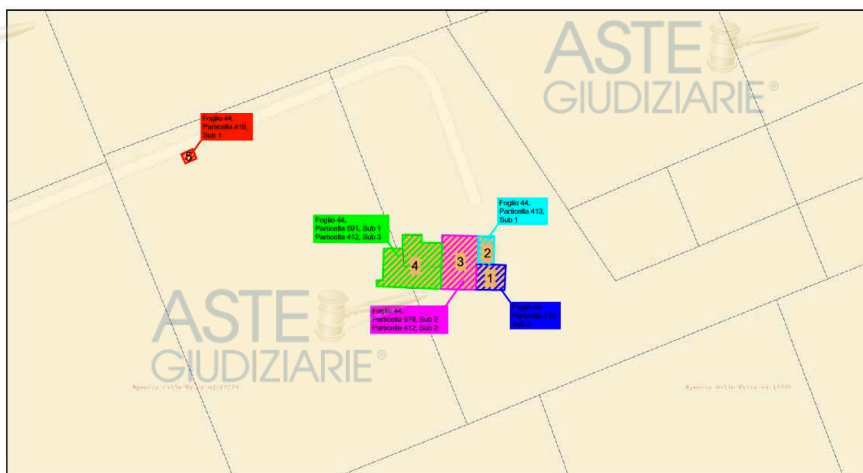


Fig. 10 – Posizione dei fabbricati aziendali sull'estratto di mappa

### Fabbricati 1) e 2)



Fig. 11 - La freccia verde e la gialla indicano rispettivamente le unità immobiliari adibite a residenza (fabbricato 1) e a deposito (fabbricato 2)

I due fabbricati, censiti all'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati nel Comune di Palagiano al Foglio 44, particella 413 sub. 2, Contrada Castiglione piano T/1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9 vani, R.C. Euro 766,94, ed al Foglio 44, particella 413 sub. 1, Contrada Castiglione piano T, Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 58 mq, R.C. Euro 88,88, di vecchia costruzione, sono costituiti da un'unità immobiliare adibita a residenza su due piani, terra e superiore, con contiguo deposito ad un solo livello.

*Fabbricato 1)*



*Fig. 12) e fig. 13) Foto dell'esterno dell'unità immobiliare adibita a residenza (fabbricato 1)*

In tempi recenti vi è stata esercitata l'attività di affittacamere da parte del Sig.

██████████ figlio del Sig. ██████████ della Sig.ra ██████████

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore rosa antico con spigoli, marcapiani, modanature delle aperture e colonnine dei parapetti del balcone e del terrazzo di copertura di colore crema.

All'interno le pareti sono intonacate e pitturate di colore bianco, giallo e rosa.



*Fig. 13) e 14) Foto dell'interno dell'unità immobiliare adibita a residenza – Salone e cucina al p.t.*



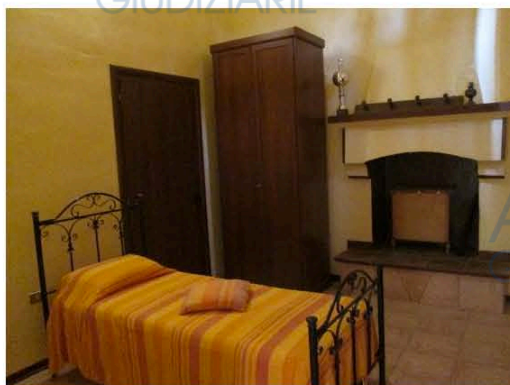


Fig. 15) e 16) Foto dell' interno dell'unità immobiliare adibita a residenza – Bagno e camera da letto al piano terra

La residenza, oggetto di lavori di straordinaria manutenzione presumibilmente nel 2006, è costituita al piano terra da un grande salone con camino, da cui si accede: alle altre stanze al piano terra (cucina, bagno accessibile ai portatori di handicap, camera da letto con bagno privato accessibile ai portatori di handicap, ripostiglio sottoscala), ed al piano superiore a mezzo di scala a due rampe. Al piano superiore un grande ingresso distribuisce a: tre camere da letto, ciascuna con bagno privato, un ulteriore bagno ed una grande terrazza panoramica, da cui si ha una visuale a 360° sull'azienda agricola.

La struttura verticale è in muratura portante in tufo di vario spessore, la copertura del piano terra è costituita da due volte a botte, quella del primo piano da solai sidero-latero-cementizi gettati in opera, le fondazioni sono continue in conci di tufo.

Le due porte di accesso sono in legno e dotate di zanzariere; i pavimenti al piano terra sono in ceramica di dimensioni 35 cm x 35 cm circa, quelli al piano superiore in marmette di cemento colorate a disegni, i paraspigoli e gli infissi sono in legno, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica di dimensioni 20 cm x 20 cm circa, le pedate della scala di accesso ai piani superiori sono in graniglia di cemento. I bagni sono completi di docce, lavandini, w.c. e bidet.

Gli impianti elettrico e idrico sono stati dichiarati a norma; l'approvvigionamento idrico avviene mediante autobotte e stoccaggio in serbatoi di vetroresina; al piano terra sono stati installati due split con pompe di calore e macchine esterne.

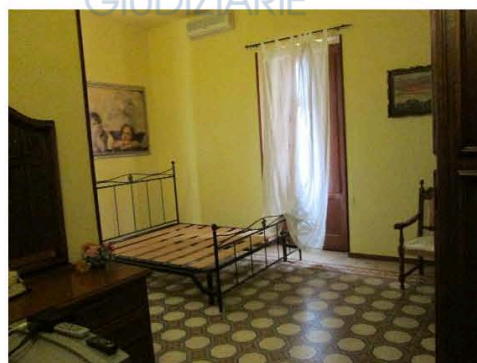


Fig. 17), 18), 19) e 20) Foto dell' interno dell'unità immobiliare adibita a residenza – Ingresso e camere da letto al primo piano

Complessivamente il fabbricato all'interno è in ottime condizioni; all'esterno il terrazzo di copertura in chianche e i prospetti necessitano di opere di straordinaria manutenzione.



Fig. 21) e 22) Foto del terrazzo di copertura e particolare dei prospetti



*Fabbricato 2)*

L'unità immobiliare ad un solo livello presenta i prospetti esterni intonacati e tinteggiati di colore rosa antico con spigoli, marcapiani e riquadri delle aperture di colore crema.



*Fig. 23) e 24) Foto dell'interno del fabbricato 2*

All'interno le pareti sono intonacate e pitturate di colore bianco, mentre la zoccolatura è di colore giallo.

Il locale è adibito a deposito di attrezzature e materiali vari ed è costituito da un ampio vano con un vano scala angolare interno da cui si accede al terrazzo di copertura.

La struttura verticale è in muratura portante in conci di tufo di vario spessore, la copertura del piano terra è costituita da volta a botte e le fondazioni sono continue in conci di tufo.

Dall'esterno si accede attraverso una saracinesca metallica, tramite una porta in legno si accede al vano scala, le finestre verso l'esterno e verso il capannone adiacente sono in legno e vetro.

Comunica con il contiguo capannone tramite una porta in legno laterale.

La pavimentazione della parte interna è realizzata con cemento, quella del terrazzo di copertura con chianche; è presente un impianto elettrico non a norma.

Il corpo di fabbrica necessita di opere di straordinaria manutenzione sia all'interno che all'esterno.

*Fabbricato 3)*

L'unità immobiliare, censita all'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati nel Comune di Palagianò al Foglio 44, particella 412 graffiata 579 sub. 2, Contrada Castiglione piano T, Categoria D/10, R.C. Euro 216,72, è costituita da un capannone a doppia falda ad un solo livello adibito a lavorazione e deposito prodotti agricoli e due vani destinati uno a deposito e uno ad ufficio.



*Fig. 25) Foto dell'esterno dell'unità immobiliare adibita a deposito e uffici (fabbricato 3)*

I prospetti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati di colore rosa antico con spigoli e marcapiani di colore crema, e in parte semplicemente pitturati a calce bianca.

Dal piazzale esterno si accede al capannone da un portone in ferro di colore marrone a due ante scorrevoli; all'interno, le pareti sono intonacate e pitturate di colore verde tenue, con zoccolatura e riquadri delle aperture di colore giallo; la copertura è realizzata con struttura portante in ferro costituita da capriate a traliccio reticolare e travi in ferro, su cui sono posati pannelli in lamiera grecata intervallati da pannelli in plastica trasparenti; la pavimentazione è in cemento.

Sulla parete a sinistra entrando, si aprono le finestre e la porta del fabbricato 2, mentre a destra si accede per mezzo di porte in legno ad un vano deposito e ad



un vano utilizzato come ufficio; nella parte finale un altro portone scorrevole in ferro consente il passaggio al capannone contiguo.



Fig. 26) e 27) Foto dell'interno dell'unità immobiliare adibita a deposito e uffici (fabbricato 3)

La parte superiore dei prospetti anteriore e posteriore è dotata di finestrature in ferro e vetro.

Al vano deposito, leggermente sottoposto, si accede scendendo alcuni gradini; le pareti interne sono intonacate e pitturate di colore bianco con zoccolatura di colore rosa, la pavimentazione è in marmette di cemento con scaglie di marmo.

Una piccola finestra in legno consente il ricambio di aria.



Fig. 28) e 29) Foto dell'interno dell'unità immobiliare adibita a deposito e uffici (fabbricato 3)

Il vano destinato ad ufficio ha pareti intonacate di colore crema, la pavimentazione è in marmette di cemento con scaglie di marmo.

Una piccola finestra in legno si apre verso il capannone per il ricambio di aria.

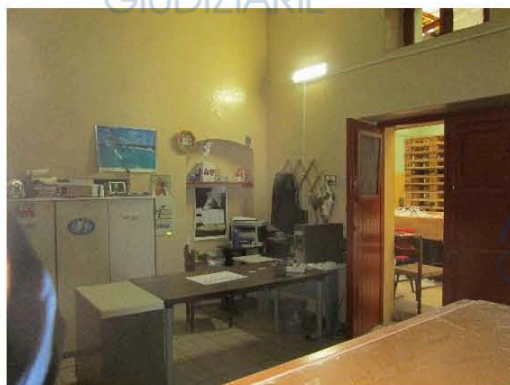


Fig. 30) e 31) Foto dell'interno dell'unità immobiliare adibita a deposito e uffici (fabbricato 3)

Tutta la struttura verticale è in muratura portante, così come la fondazione; il capannone ha la copertura in ferro e lamiera, mentre il vano deposito e l'ufficio, hanno la copertura piana con solaio sidero-latero cementizio gettato in opera.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico.

Il corpo di fabbrica necessita di opere di straordinaria manutenzione sia all'interno che all'esterno.

#### *Fabbricato 4)*

L'unità immobiliare, censita all'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati nel Comune di Palagianò al Foglio 44, particella 412 sub 3 graffiata 591 sub. 1, Contrada Castiglione piano T, Categoria D/10, R.C. Euro 270,00, è costituita da un capannone a doppia falda ed unico livello di più recente realizzazione adibito a lavorazione e deposito di prodotti agricoli e due vani destinati a deposito.

I prospetti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati di colore bianco e in parte semplicemente pitturati a calce bianca.

Dal piazzale esterno si accede al capannone attraverso un portone in ferro scorrevole di colore blu; all'interno, le pareti sono intonacate e pitturate di colore bianco; la struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., la copertura è realizzata con struttura portante in ferro con struttura principale costituita da travi IPE e struttura secondaria in scatolare di colore blu, su cui sono posati pannelli in lamiera grecata coibentata di colore bianco; la pavimentazione è in cemento.





*Fig. 32) e 33) Foto dell'esterno dell'unità immobiliare adibita a deposito (fabbricato 4)*



*Fig. 34) e 35) Foto della parte di recente costruzione dell'interno dell'unità immobiliare adibita a deposito (fabbricato 4)*

Le pareti esterne presentano finestre orizzontali con telai in ferro e chiusure in vetro; in fondo a destra un altro portone in ferro scorrevole consente il passaggio al capannone precedentemente descritto (fabbricato 3).

Entrando a sinistra si accede a mezzo di porte in legno ad un vano deposito, comunicante con altri vani adibiti allo stesso uso.

Il primo vano è intonacato ed ha pavimentazione in marmette di cemento con scaglie di marmo; nel secondo vano è ricavato un piccolo servizio igienico senza rivestimento alle pareti, senza impianto idrico e fognante e sanitari.

Le pareti sono semplicemente pitturate a calce bianca e il pavimento è in cemento.

Un ulteriore locale deposito, con porte di accesso in metallo sia dall'interno del capannone sia dal piazzale esterno, ha pareti in parte intonacate, in parte pitturate a calce e pavimentazione in cemento.

In posizione centrale alcuni pilastri ed una trave portante in c.a sorreggono la copertura costituita da travi e assi di legno su cui sono fissate tegole in laterizio. Un vano deposito ha la copertura piana con solaio sidero-latero cementizio gettati in opera, i restanti depositi hanno copertura con travi e assi di legno su cui sono fissate tegole.



Fig. 36) e 37) Foto dell'interno dell'unità immobiliare adibita a deposito (fabbricato 4)



Fig. 38) e 39) Foto dell'interno dell'unità immobiliare adibita a deposito (fabbricato 4)

Il capannone ed un deposito sono dotati di impianto elettrico.

Tutto il corpo di fabbrica, all'interno e all'esterno, necessita di opere di straordinaria manutenzione, ad esclusione del capannone di recente realizzazione.

#### Fabbricato 5)

L'unità immobiliare, censita all'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati nel Comune di Palagiano al Foglio 44, particella 410 sub 1, Contrada Castiglione pia-



no T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 mq., R.C. Euro 26,44, è costituita da un deposito per riserva idrica e stazione di pompaggio ad unico livello.

La struttura portante e la fondazione sono in tufo, il solaio di copertura è sidero-latero-cementizio.



Fig. 40) e 41) Foto dell'esterno dell'unità immobiliare adibita a deposito (fabbricato 5)



Fig. 42) e 43) Foto dell'interno dell'unità immobiliare adibita a deposito (fabbricato 5)

Il fabbricato, costituito da un unico vano chiuso da una saracinesca in ferro, si incontra a destra della strada interpoderale, poco dopo l'ingresso.

Il ricambio dell'aria all'interno è garantito da tre finestre in ferro protette da grate.

Il corpo di fabbrica è completamente al rustico sia all'esterno che all'interno e non è dotato di impianto elettrico; il pavimento è in cemento.

Necessita di opere di straordinaria manutenzione sia all'interno che all'esterno.

## 12) Area pertinenziale

L'area pertinenziale dei fabbricati è di circa mq 1040: mq 190 (particella 590 terreni, particella 591 fabbricati) e mq 850 (particella 592 terreni, particelle 412, 413, 579 fabbricati).

Più precisamente l'area antistante adibita a piazzale è di circa mq 190 (particella 590 terreni) + mq 700 (particella 592 terreni), l'area pavimentata è di circa mq 60,00 (particella 592 terreni), l'area adibita a giardino con qualche albero di alto fusto (pini, yucca e palme), in cui recentemente sono stati abbattute alcune piante, è di circa mq 90,00 (particella 592 terreni).



Fig. 44) e 45) Foto dell' area ad Est del fabbricato 1

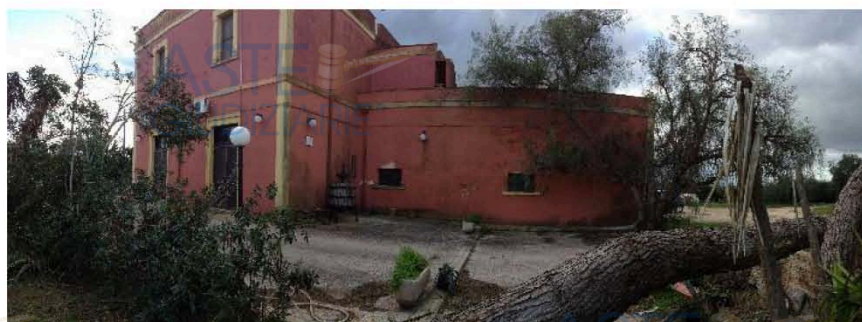


Foto 46) Area pavimentata



### 13) Terreni

Le particelle che costituiscono il fondo sono adibite ad agrumeto specializzato, per la maggior parte con piante della Cv clementine, con sesto di impianto di m 5 x m 5 e dotato di impianto irriguo aereo; l'approvvigionamento dell'acqua avviene da un pozzo.

Le piante, della presumibile età di circa 25 anni, sono prevalentemente in discrete condizioni fitosanitarie e necessitano di potatura.

Parte della particella 128 sembra incolta, per quanto è possibile desumere dal satellite, non essendo state fornite informazioni, seppur richieste, sulle effettive colture praticate nel fondo.

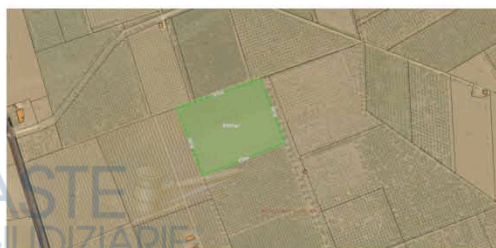


Fig. 47) Parte incolta della particella 128 in colore verde



Fig. 48), 49), 50) e 51) Vista dall'alto terreni



*Fig. 52) e 53) Particolare alberi cv clementine*

Sono inoltre presenti alberi di ulivo con la doppia funzione di separazione e frangivento.

#### **14) Superfici dei fabbricati**



*Fig. 54) Superficie coperta dei fabbricati*

La superficie occupata dai fabbricati è poco più di 1.000 mq; le superfici utili nette (SIN), le superfici lorde (SEL), le altezze ed i volumi sono riportati nelle tabelle seguenti.



**PIANO TERRA SUPERFICI PRINCIPALI**

| Fabbricato | Superficie utile netta (SIN) mq | Superficie lorda (SEL) mq | Altezza m | Volume mc |
|------------|---------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|
| 1 P.T.     | 81,03                           | 114,66                    | 4,60      | 527,44    |
| 2 P.T.     | 64,55                           | 83,78                     | 5,10      | 427,28    |
| 3          | 306,14                          | 325,89                    | 6,30      | 2.053,11  |
|            | 19,13                           | 23,75                     | 4,00      | 95,00     |
|            | 21,94                           | 28,16                     | 5,00      | 140,80    |
| 4          | 246,91                          | 278,12                    | 5,00      | 1.390,60  |
|            | 19,09                           | 22,87                     | 4,20      | 96,05     |
|            | 13,67                           | 17,37                     | 4,20      | 72,95     |
|            | 92,18                           | 106,41                    | 3,70      | 393,72    |
|            | 4,76                            | 6,17                      | 2,40      | 14,81     |
|            |                                 |                           |           | 5.211,76  |

**PRIMO PIANO SUPERFICI PRINCIPALI**

| Fabbricato | Superficie utile netta (SIN) mq | Superficie lorda (SEL) mq | Altezza m | Volume mc |
|------------|---------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|
| 1 P.P.     | 90,71                           | 121,38                    | 3,60      | 436,97    |
| 2 P.P.     | 6,21                            | 7,87                      | 2,00      | 15,74     |
|            |                                 |                           |           | 452,71    |

**PIANO TERRA SUPERFICI PRINCIPALI**

| Fabbricato | Superficie utile netta (SIN) mq | Superficie lorda (SEL) mq | Altezza m | Volume mc |
|------------|---------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|
| 5          | 15,67                           | 21,36                     | 3,55      | 75,83     |

**RAPPORTI MERCANTILI PER LE SUPERFICI SECONDARIE**

| Fabbricato                | Rapporto mercantile           |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1 P.T. - Area pavimentata | 0,10                          |
| 1 P.P. - Balcone          | 0,30                          |
| 1 Copertura - Terrazza    | 0,30 fino a 25 mq, 0,10 oltre |
| 2 Copertura - Terrazza    | 0,30 fino a 25 mq, 0,10 oltre |

**La superficie commerciale** del fabbricato 1) è di complessivi **261 m<sup>2</sup>** =

= **236 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup>** di superficie omogeneizzata dei balconi + **6 m<sup>2</sup>** di superficie omogeneizzata della parte esterna pavimentata + **17 m<sup>2</sup>** di superficie omogeneizzata della terrazza.

**La superficie commerciale** del fabbricato 2) è di complessivi **104 m<sup>2</sup> = 92 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup>** di superficie omogeneizzata della terrazza.

Le misure delle superfici degli immobili scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione dei sopralluoghi.

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

[https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Manuali+e+guide/omiallegati/AGENZIA+DELLE+ENTRATE\\_Manuale+BDQ\\_OMI\\_2016\\_ALLEGATI.pdf](https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Manuali+e+guide/omiallegati/AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf)

La superficie commerciale è pari alla somma: – della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare – per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; – per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: – per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

### **RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI**

|                      |           |            |
|----------------------|-----------|------------|
| <b>FABBRICATO 1)</b> | <b>mq</b> | <b>261</b> |
| <b>FABBRICATO 2)</b> | <b>mq</b> | <b>104</b> |
| <b>FABBRICATO 3)</b> | <b>mq</b> | <b>378</b> |
| <b>FABBRICATO 4)</b> | <b>mq</b> | <b>431</b> |
| <b>FABBRICATO 5)</b> | <b>mq</b> | <b>21</b>  |



15)

**Superfici dei terreni**

| Fg.           | P.lla  | Agrumeto o<br>orto irriguo<br>Cons.<br>Ha are ca | Uliveto<br>Cons.<br>Ha are ca | Incolto<br>Ha are ca |
|---------------|--------|--------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 44            | 128    | 03. 53. 77                                       |                               |                      |
|               |        |                                                  |                               | 01. 64. 06           |
|               | 129 AA |                                                  | 00. 24. 56                    |                      |
|               | 129 AB | 00. 61. 41                                       |                               |                      |
|               | 130    | 00. 14. 71                                       |                               |                      |
|               | 221 AA | 00. 20. 10                                       |                               |                      |
|               | 221 AB |                                                  | 00. 23. 40                    |                      |
|               | 221 AC | 02. 62. 00                                       |                               |                      |
|               | 222 AA |                                                  | 00. 08. 30                    |                      |
|               | 222 AB | 00. 90. 37                                       |                               |                      |
|               | 223    | 00. 16. 28                                       |                               |                      |
|               | 263 AA | 01. 81. 61                                       |                               |                      |
|               | 263 AB |                                                  | 00. 20. 18                    |                      |
|               | 264    | 00. 44. 88                                       |                               |                      |
|               | 265    | 00. 92. 66                                       |                               |                      |
|               | 266 AA | 00. 97. 72                                       |                               |                      |
|               | 266 AB | 00. 90. 00                                       |                               |                      |
|               | 590    | 01. 59. 37                                       |                               |                      |
|               | 592    | 01. 39. 35                                       |                               |                      |
| <b>TOTALE</b> |        | <b>16. 24. 23</b>                                | <b>00. 76. 44</b>             | <b>01. 64. 06</b>    |



Fig. 55) Estensione dei terreni

**16) Confini**

Il fondo confina con le particelle del Foglio 44 del Catasto Terreni del Comune di Palagiano:

- a Nord, 405 e 236 in Ditta [REDACTED] 255 e 259 in Ditta [REDACTED]  
[REDACTED]
- ad Est, 2 in Ditta [REDACTED] 256 in Ditta [REDACTED] 257 e  
416 in Ditta [REDACTED] 115 in Ditta [REDACTED]  
[REDACTED] 270 in Ditta [REDACTED]
- a Sud, 426 in Ditta [REDACTED] 549 in Ditta [REDACTED] 550 in  
Ditta [REDACTED] 431 e 433 in Ditta [REDACTED] 435  
in Ditta [REDACTED] 186 in Ditta [REDACTED]
- ad Ovest, 217, 555 e 133 in Ditta [REDACTED]

Le particelle si intendono intestate alle Ditte sopra riportate e/o loro aventi causa.

**17) Inserimento nei piani urbanistici**

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22/05/2019 dal Comune di Palagiano (*ved. Allegato 11*) riporta che gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Palagiano sono il P.d.F., la variante al P.d.F. ed annesso Regolamento Edilizio, il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), con la nuova perimetrazione aggiornata ufficialmente il 11/06/2013 ed il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale in vigore dal 24/03/2015).

***P.d.F. e annessa variante del Comune di Palagiano***

Il fondo ricade in zona E agricola del P.d.F. ed annessa variante, con le seguenti principali prescrizioni:



| <b>Indici edilizi</b>                 |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>Indice</b>                         | <b>Valore</b> |
| Indice di fabbricabilità territoriale | -             |
| Indice di fabbricabilità fondiaria    | mc/mq 0,03    |
| Superficie minima del lotto           | mq 5.000      |
| Indice di copertura                   | mc/mq 0,01    |
| Altezza massima                       | m 8,00        |
| Volumetria massima realizzabile       | mc 6.000      |

**P.A.I. Puglia**

Come evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica, le particelle 128, 221, 222 e 263 del Foglio 44 del Comune di Palagiano ricadono in parte in aree a bassa, media ed alta pericolosità idraulica (*ved. Fig. 56*), per cui devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., in particolare gli articoli 7, 8 e 9.

Per le particelle 129, 130, 223, 264, 265, 266, 590, 592 non vi è nulla da rilevare.



*Fig. 56 – Particelle 128, 221, 222 e 263 che ricadono nelle aree del P.A.I. Puglia a bassa (colore grigio), media (colore azzurro) ed alta (colore blu) pericolosità idraulica - In colore rosso la sagoma del fondo oggetto di esecuzione (fonte: Internet – Autorità di Bacino Puglia)*

**P.P.T.R. Puglia**

Non vi è nulla da rilevare; il fondo non rientra nel sistema delle tutele contenuto nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia.

**18) Pratica edilizia**

In seguito a richiesta inoltrata a mezzo p.e.c. al Comune di Palagiano in data 10/01/2019, l'Ufficio Tecnico ha verificato che agli atti del Comune risulta presente soltanto una D.I.A. depositata il 30/05/2006 da parte del Sig. [REDACTED] prot. 8800, completa di asseverazione, documentazione fotografica e grafico di progetto a firma dell'Arch. Marianna Nardelli, certificato di idoneità statica in data 15/02/2008 a firma dell'Ing. Carmine Di Roma, rilasciando in data 23/05/2019 la relativa certificazione, in cui erroneamente si riporta che la richiesta è del 21/05/2019, data della delega per il ritiro dei documenti.

La D.I.A. si riferisce ad una serie di interventi di straordinaria manutenzione limitati alla residenza, consistenti nel rifacimento della pavimentazione esterna, nella creazione di quattro bagni, due dei quali accessibili ai diversamente abili, nella ripittura delle facciate esterne e degli interni e nell'adeguamento degli impianti (idrici, fognari ed elettrici).

Quanto sopra richiamato è riportato in copia nell'*Allegato 12* (negli elaborati grafici a firma dell'Arch. Nardelli è riportata solo la planimetria del piano terra, ma gli interventi hanno interessato anche il piano superiore).

**19) Agibilità**

In data 20/03/2008 risulta rilasciato dal Comune di Palagiano il Certificato di Agibilità n. 11/2008 per il solo fabbricato adibito a civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 44 particella 413 sub. 2. L'agibilità quindi si riferisce all'intero fabbricato, mentre nella DIA è riportato solo il piano terra.

La documentazione sopra richiamata è riportata in copia nell'*Allegato 12*.

**20) Eventuali difformità**

Ad eccezione del fabbricato 1 adibito a residenza, edificato presumibilmente ante 1967 per i materiali utilizzati e le caratteristiche costruttive, per il quale è stata presentata una DIA ed è stata rilasciata agibilità, e del fabbricato 2 adibito a



deposito, anch'esso edificato presumibilmente ante 1967, tutti gli altri fabbricati sarebbero stati costruiti in assenza di titolo edilizio, in tempi differenti, probabilmente dopo il 1967 e pertanto totalmente abusivi.

Agli atti dell'archivio edilizio non risulta alcuna pratica di condono relativa alle unità immobiliari in oggetto.

## **21) Condonabilità**

Dall'esame delle prescrizioni per la zona E, considerata l'estensione del fondo pari a 186.473 mq – 662 mq espropriati = 185.811 mq circa, poiché l'indice di fabbricabilità fondiaria è 0,03 mc/mq, il massimo volume assentibile è pari a mc 5.574 circa.

Sono stati invece realizzati mc 5.741 circa = mc (5.211,76 + 452,71 + 76,83) (ved. tabelle riportate nell'Allegato 2), con un esubero di volumetria pari a mc. 170 circa.

Poiché gli altri indici edilizi sarebbero rispettati, è possibile la regolarizzazione con l'accertamento di conformità, che contempra anche la demolizione della parte di volumetria eccedente. La soluzione più semplice probabilmente sarebbe la demolizione di una parte del deposito della superficie complessiva di 92,18 mq appartenente al fabbricato 4, anche per le pessime condizioni di manutenzione in cui si trova.

L'accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), ed è lo strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza del Permesso di Costruire o di S.C.I.A., oppure in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio. La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità").

L'esborso presunto ammonta a:

- Euro 30.000 circa per spese tecniche, oneri e sanzioni, salvo più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni a parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano;
- Euro 7.000 circa per i lavori di demolizione, trasporto a discarica autorizzata e ripristini per l'eliminazione della volumetria eccedente.

**22) Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 26/06/2018**

| Diritto                                                                                                                                                                                      | Qt  | Perv. per                                   | Rogante                  | Data       | Trascr.    | n°        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------|--------------------------|------------|------------|-----------|
| Palagiano – Catasto Terreni Foglio 44 Particelle 129, 130, 221, 222, 223, 263, 264, 265, 409 e 580<br>e Catasto Fabbricati Foglio 44 Particelle 579 sub 1 - 412 sub 1, 413 sub 1 e 413 sub 2 |     |                                             |                          |            |            |           |
| Proprietà                                                                                                                                                                                    | 1/4 | Atto di compravendita riportato nell'All.10 | Dott. Cosimo Panetti     | 27/05/1998 | 29/05/1998 | 7642/6108 |
| Proprietà                                                                                                                                                                                    | 1/4 |                                             |                          |            |            |           |
| Proprietà                                                                                                                                                                                    | 1/2 |                                             |                          |            |            |           |
| Palagiano – Catasto Terreni Foglio 44 Particella 128                                                                                                                                         |     |                                             |                          |            |            |           |
| Proprietà                                                                                                                                                                                    | 1/4 | Atto di compravendita riportato nell'All.10 | Dott. Vitantonio Laterza | 29/01/1991 | 26/02/1991 | 4436/3909 |
| Proprietà                                                                                                                                                                                    | 1/4 |                                             |                          |            |            |           |
| Proprietà                                                                                                                                                                                    | 1/2 |                                             |                          |            |            |           |

**23) Servitù (attive e passive) e vincoli**

Non risultano dai titoli servitù (attive e passive) e vincoli di alcun genere.

**24) Censo, livello ed altri usi civici**

Il fondo non risulta gravato da censo, livello o altri usi civici (ved. Allegato 11).



## 25) Espropriazioni per pubblica utilità

Risultano espropriate dall'Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in Puglia, Lucania ed Irpinia, attualmente in liquidazione, ma non frazionate e volturate, come già esposto al par. 4.4), frazioni delle particelle 221, 394 e 248, più precisamente mq 20 con la particella 221/b, mq 394 con la particella 223/b, mq 248 con la particella 131/b (ved. Allegato 7).

L'esproprio è stato finalizzato alla realizzazione di una canaletta a cielo aperto ormai inutilizzata e semidistrutta (ved. Fig. 57 e Fig. 58).



Fig. 57 e Fig. 58: Foto delle canalette - Particolari

## 26) Iscrizioni

| N.r.p. | Del        | Tipo                                                      | A favore / Contro                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3603   | 21/05/2009 | Ipoteca legale isc. a norma art. 77 DPR 602/73            | per la quota di $\frac{1}{4}$ sugli immobili censiti al Catasto Fabbri-<br>cati al Foglio 44 part. 413 sub.1, 413 sub. 2, al Catasto Terreni<br>al Foglio 44 part. 222, 263, 264, 265 e 266                                                                   |
| 1693   | 28/08/2014 | Ipoteca legale derivante da ruolo *                       | per la quota di $\frac{1}{4}$ sugli immobili censiti al Catasto Fabbri-<br>cati al Foglio 44 part. 413 sub.1, 413 sub. 2, part. 412 sub 1 e<br>579 sub 1, al Catasto Terreni al Foglio 44 part. 128, 409, 410 e<br>580                                        |
| 2488   | 27/11/2014 | Ipoteca giudiziale derivan-<br>te da decreto ingiuntivo * | per la quota di $\frac{1}{2}$ sugli immobili censiti al Catasto Fabbri-<br>cati al Foglio 44 part. 413 sub.1, 413 sub. 2, part. 412 sub 1 e<br>579 sub 1, al Catasto Terreni al Foglio 44 part. 222, 263, 264,<br>265, 266, 128, 129,130, 221, 223, 409 e 580 |

|                                                    |            |                                                    |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2829                                               | 24/11/2015 | Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo | [redacted] per la quota di 1/4 sugli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 44 part. 129, 130, 221, 223 |
| Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 14 |            |                                                    |                                                                                                                |
| * Grava anche su altro/i immobile/i                |            |                                                    |                                                                                                                |

## 27) Trascrizioni

| N.r.p.                                               | Del        | Tipo                                             | A favore / Contro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3909                                                 | 26/02/1991 | Compravendita per atto Notaio Vitantonio Laterza | [redacted]<br>(acquisto immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 44 part. 128 e 220 ora soppressa)                                                                                                                                                                                                                          |
| 6108                                                 | 29/05/1998 | Compravendita per atto Notaio Cosimo Panetti     | [redacted]<br>(acquisto immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 44 part. 222, 263, 264, 265, 266, 129, 131, 223, 130, 221 e sovrastante fabbricato rurale pertinenziale)                                                                                                                                                   |
| 5754                                                 | 04/05/2016 | Verbale di pignoramento immobili*                | [redacted]<br>per la quota di 1/4 sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 44 part. 413 sub.1, 413 sub. 2, part. 412 e 579 sub 1, al Catasto Terreni al Foglio 44 part. 222 /AA, 222/AB, 263/AA, 263/AB, 264, 265/AA, 265 AB, 266/AA, 266/AB, 128, 129/AA, 129/AB, 130, 221 /AA, 221/AB, 221/AC, 223, 409/AB e 580 |
| 9278                                                 | 26/06/2018 | Verbale di pignoramento immobili                 | [redacted]<br>per la quota di 1/2 sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 44 part. 413 sub.1, 413 sub. 2, part. 412 e 579 sub 1, al Catasto Terreni al Foglio 44 part. 222, 263, 264, 265, 266, 128, 129, 130, 221, 223, 409 e 580                                                                                |
| Ved. note di trascrizione riportata nell'Allegato 14 |            |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| * Grava anche su altro/i immobile/i                  |            |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 28) Stato di possesso

Il fondo con i fabbricati che vi insistono è attualmente sede di due distinte aziende agricole che producono e commercializzano agrumi, intestate a due comproprietari con vincolo di parentela, di cui uno soltanto esecutato, con utilizzo dei terreni e dei fabbricati aziendali concordato fra gli stessi.



**29) Spese condominiali**

|                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| <i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>          | N.A. |
| <i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>  | N.A. |
| <i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i> | N.A. |

**30) Metodo di stima e valutazione per i fabbricati**

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il “Valore di Vendita Giudiziaria” o “Forced Judicial Value”, che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore nel caso specifico si terrà conto:

- 1) dell'assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita giudiziarla
- 2) dell'importo presunto delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle unità immobiliari dal punto di vista edilizio – urbanistico
- 3) dell'importo dei lavori di demolizione, trasporto a discarica autorizzata e ripristini per l'eliminazione della volumetria in eccesso rispetto a quella assentibile.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”, ma non è stato trovato un numero di atti di compravendita da permettere il completamento della stima secondo tale metodo; si è pertanto provveduto a contattare le varie agenzie del luogo, ed a consultare l'O.M.I. ed il Borsino immobiliare, per reperire informazioni su vendite/situazione del mercato nella zona interessata.

È emerso che l'area interessata ha limitato mercato immobiliare in quanto il mercato immobiliare per i fondi agricoli è in fase stagnante.

Per le motivazioni sopra riportate si sono utilizzati: per i fabbricati adibiti a deposito il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo e per il fabbricato adibito a residenza quello analitico di capitalizzazione dei redditi.

**Metodo di stima sintetico – comparativo per i fabbricati adibiti a deposito**

Non è stato possibile acquisire dati recenti di compravendite di immobili dalle caratteristiche simili nella stessa zona, pertanto per i fabbricati in oggetto si adatterà il metodo di stima sintetico – comparativo.

Da informazioni assunte presso le agenzie della zona, si assumono i seguenti valori, che tengono conto della destinazione d'uso, della vetustà, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, delle eventuali dotazioni impiantistiche e dello stato manutentivo degli immobili.

Si assegnano pertanto ai fabbricati adibiti a deposito i valori unitari riportati nella seguente tabella:

| Fabbricato | Superficie commerciale arrotondata al mq | Valore unitario Euro/mq | Valore di mercato Euro |
|------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 2          | 104                                      | 300                     | 31.200                 |
| 3          | 326                                      | 350                     | 114.100                |
|            | 24                                       | 300                     | 7.200                  |
|            | 28                                       | 300                     | 8.400                  |
| 4          | 278                                      | 450                     | 125.100                |
|            | 23                                       | 300                     | 6.900                  |
|            | 17                                       | 300                     | 5.100                  |
|            | 106                                      | 250                     | 26.500                 |
|            | 6                                        | 450                     | 2.700                  |
| 5          | 21                                       | 250                     | 5.250                  |
|            |                                          |                         | <b>332.450</b>         |

Il valore di mercato degli immobili adibiti a deposito si assume quindi pari a **Euro 332.450**.

**Metodo di stima reddituale (capitalizzazione dei redditi) per il fabbricato 1**

Il fabbricato 1 può essere utilizzato per l'attività di affittacamere per tre mesi annui, pari a 90 giorni di apertura.



Considerando un tasso di occupazione delle camere pari al 50% ed un costo medio a camera giornaliero di 45 Euro, risulta:

$$45 \text{ Euro/giorno} \times \text{camera} \times 4 \text{ camere} \times 0,50 \times 90 \text{ giorni} = 8.100 \text{ Euro}$$

Riducendo tale valore del 30 % per manutenzione, spese generali, imposte e varie, e considerando un tasso medio netto del 3,50 %, si ottiene  $V = 8.100 \times 0,70 / 0,035 = \mathbf{162.000 \text{ Euro}}$ .

Poichè la superficie commerciale è di mq 261, si ottiene un valore unitario di Euro/mq 620, congruente con i dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2018, che indica valori unitari min di 510 Euro/mq e max di 680 Euro/mq per le ville e i villini con stato di manutenzione normale per la zona in oggetto: "Extraurbana – Reg. Agr. N. 3 – Microzona 1".

Al valore di mercato così ottenuto per i fabbricati, pari a Euro 332.450 + Euro 162.000 = **Euro 494.450**, vengono operate le seguenti detrazioni per ottenere il valore di vendita giudiziaria:

| DETRAZIONI                                               | IMPORTO Euro |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria            | – 49.450     |
| Regolarizzazione edilizio - urbanistica                  | – 30.000     |
| Lavori di demolizione volumetria in eccesso e ripristini | – 7.000      |
| Valore di vendita giudiziaria per i fabbricati           | 408.000      |

### 31) Metodo di stima e valutazione per i terreni

Anche per i terreni si valuterà il "Valore di Liquidazione Forzata" o "Forced Judicial Value", che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore nel caso specifico si terrà conto:

- 1) dell'assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita forzata
- 2) delle condizioni fitosanitarie delle piante.

Per il valore di mercato in condizioni di ordinarietà nel Comune di Palagiano per le colture considerate (agrumeto, oliveto ed incolto), si sono utilizzate le schede OVA, Osservatorio Valori Agricoli, di Exeo Edizioni, che in base alle principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli (**fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza**), consentono di ricavare il più probabile valore di merca-

to del terreno mediante un apposito algoritmo operante nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo dei valori OVA.

Ai fini della valutazione, viene detratta la superficie espropriata di Ha 0,0662 all'agrumeto, ottenendo Ha  $(16,2423 - 0,0662) = \text{Ha } 16,1761$

Pertanto per i terreni si assumeranno i seguenti valori:

| COLTIVAZIONE           | SUPERFICIE | VALORE DI MERCATO UNITARIO Euro/Ha | VALORE DI MERCATO Euro |
|------------------------|------------|------------------------------------|------------------------|
| AGRUMETO SPECIALIZZATO | Ha 16,1761 | 40.000                             | 647.044                |
| ULIVETO                | Ha 0,7644  | 14.000                             | 10.702                 |
| INCOLTO                | Ha 1,6406  | 900                                | 1.476                  |
|                        |            |                                    | 659.222                |

Al valore di mercato sopra calcolato, vengono operate le seguenti detrazioni per ottenere il valore di vendita giudiziaria dei terreni:

| DETRAZIONI                                    | IMPORTO Euro |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria | - 69.222     |
| Condizioni fitosanitarie delle piante         | - 30.000     |
| Valore di vendita giudiziaria per i terreni   | 560.000      |

### 32) Conclusioni

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria del fondo =  $V_f + V_t = \text{Euro } 408.000 + \text{Euro } 560.000 = \text{Euro } 968.000$

|                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valore di vendita giudiziaria (FJV) del fondo agricolo =</b><br><b>Euro 968.000 (Euro novecentosessantottomila/00)</b>                                |
| <b>Valore di vendita giudiziaria (FJV) della quota pari ad <math>\frac{1}{2}</math> =</b><br><b>Euro 484.000 (Euro quattrocentottantaquattromila/00)</b> |



33) *Descrizione sintetica*

*Piena proprietà della metà indivisa del fondo rustico sito in agro di Palagiano in Contrada Castiglione, esteso complessivamente circa Ha 18 ed are 65 catastali, censito al Catasto Terreni del Comune di Palagiano al Foglio 44, particelle: 128, 129, 130, 221, 222, 223, 263, 264, 265, 266, 590 e 592, per la maggior parte coltivate ad agrumeto irriguo specializzato della cv Clementine, su cui insistono fabbricati strumentali all'attività agricola, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 44 particelle: 410 sub. 1 Cat. C/2 di 21mq commerciali, 412 sub. 2 graffato con 579 sub. 2 Cat. D/10 di 378 mq commerciali, 412 sub. 3 graffato con 591 sub. 1 Cat. D/10 di 431 mq commerciali, 413 sub. 1 Cat. C/2 di 104 mq commerciali, ed un immobile su due piani, adibito a residenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 44 particella 413 sub. 2, Cat. A/3, 9 vani, di 261 mq commerciali, dotato di agibilità e adibito in tempi recenti all'attività di affittacamere.*

*Tutti i fabbricati sono stati costruiti in assenza di titolo edilizio; i fabbricati identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 44 particella 413 sub 1 e sub 2 sono di vecchia costruzione, ante 1967 e soltanto il sub 2 è dotato di agibilità; tutti gli altri fabbricati sono stati costruiti presumibilmente dopo il 1967 in assenza di titolo edilizio. Attualmente si ritiene possibile la regolarizzazione edilizia e urbanistica in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con l'accertamento di conformità e la demolizione della volumetria eccedente pari a circa 170 metri cubi, rispetto a quella consentita, con un esborso presunto di complessivi Euro 37.000, di cui Euro 30.000 circa per spese tecniche, oneri e sanzioni, salvo più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni a parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano ed Euro 7.000 circa per i lavori di demolizione, trasporto a discarica autorizzata e ripristini per l'eliminazione della volumetria eccedente.*

*Risultano espropriati dall'Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in Puglia, Lucania ed Irpinia ma non frazionati e volturati mq 662 complessivi, che sono stati detratti ai fini della valutazione del valore di vendita giudiziaria.*

*Il fondo confina con le particelle del Foglio 44 del Catasto Terreni del Comune di Palagiano:*

- a Nord, 405 e 236, 255 e 259;

- *ad Est, 2, 256, 257 e 416, 115 e 270;*
- *a Sud, 426, 549, 550, 431 e 433, 435 e 186;*
- *ad Ovest, 217, 555 e 133.*

*Le condizioni di uso e manutenzione sono in generale buone per il fabbricato adibito a residenza e per il capannone adibito a deposito di più recente costruzione, mentre gli altri immobili necessitano di lavori di straordinaria manutenzione; le coltivazioni sono in discrete condizioni fitosanitarie e necessitano di potatura.*

*Il fondo con i fabbricati che vi insistono è attualmente sede di due distinte aziende agricole che producono e commercializzano agrumi, intestate a due comproprietari con vincolo di parentela, con utilizzo dei terreni e dei fabbricati aziendali concordato fra gli stessi.*

*Il fondo è pervenuto in parte per compravendita del 29/01/1991 per Notaio Vitan-tonio Laterza da parte dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per ¼ ciascuno, trascritto a Taranto il 26/02/1991 ai nn. 4436/3909 ed in parte per compravendita del 27/05/1998 per Notaio Cosimo Pa-netti da parte dei Sig.ri [REDACTED] per ¼ ciascuno, trascritto a Taranto il 29/05/1998 ai nn. 7642/6108.*

*L'esecutato era in regime di comunione dei beni.*

*Al valore di mercato per i fabbricati, stimato Euro 494.450, vengono operate le seguenti detrazioni per ottenere il valore di vendita giudiziaria:*

| DETRAZIONI                                                | IMPORTO Euro |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria             | – 49.450     |
| Regolarizzazione edilizio - urbanistica                   | – 30.000     |
| Lavori di demolizione volumetria in eccesso e ri-pristini | – 7.000      |
| Valore di vendita giudiziaria per i fabbricati            | 408.000      |

*Al valore di mercato per i terreni, stimato Euro 659.222, vengono operate le seguenti detrazioni per ottenere il valore di vendita giudiziaria:*

| DETRAZIONI                                    | IMPORTO Euro |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria | – 69.222     |
| Condizioni fitosanitarie delle piante         | – 30.000     |
| Valore di vendita giudiziaria per i terreni   | 560.000      |

*Valore di vendita giudiziaria (FJV) del fondo agricolo =*

*Euro 968.000 (Euro novecentosessantottomila/00)*

*Valore di vendita giudiziaria (FJV) della quota pari ad ½ =*

*Euro 484.000 (Euro quattrocentottantaquattromila/00)*