

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- [REDACTED] -

Contro

- [REDACTED] -

(N.158/2025 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 158/2025 promosso da:

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

Nel provvedimento di nomina del 28/05/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

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

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



5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

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

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

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

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



Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Palagiano (TA)		
158/2025	Unico	Immobile sito in Palagiano (TA), la cui proprietà appartiene a [REDACTED], in catasto fabbricati del Comune di Palagiano (TA), via Paolo Dal Pozzo Toscanellin.11, Fg.52 P.lla 129 sub 3, cat. A/3, classe 1, vani 4.

Catasto urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Palagiano (TA)								
Lotto Unico	52	129	3	A/3	1	4 vani	Totale 80 mq; escluse aree scoperte 74 mq	€ 247,90
In ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1).								

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali sono confermati:

Catasto urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Palagiano (TA)								
Lotto Unico	52	129	3	A/3	1	4 vani	Totale 80 mq; escluse aree scoperte 74 mq	€ 247,90
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1).								

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettera raccomandata A/R all'esecutata (All. n.1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 09/07/2025, come da verbale in Allegato n.2.

Acquisizione di:

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]

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

- 3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.3);
- 4) Visura catastale (All. n.4);
- 5) Stralcio di mappa catastale (All. n.5);
- 6) Planimetria catastale (All. n.6);
- 7) Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Palagiano, località Chiatona, con la localizzazione dell'immobile pignorato (All. n.7);
- 8) Planimetria stato di fatto da rilievo (All. n.8);
- 9) Copia del Titolo notarile di provenienza (All. n.9);
- 10) Certificato di stato libero (All. n.10);
- 11) Copia Titoli edilizi (All. nn. 11-12-13).

Sopralluoghi

E' stato effettuato un sopralluogo in data 09/07/2025, come risultante dal verbale allegato (All. n.2). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dell'appartamento.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. dall'analisi della documentazione acquisita e valutando opportunamente la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Palagiano (TA)</i>		
158/2025	Unico	Piena proprietà dell'appartamento sito in Palagiano, località Chiatona, via Paolo Toscanelli n.11, primo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palagiano, al Fg.52 P.lla 129 sub 3, cat. A/3, classe 1, vani 4, rendita catastale 247,90. Confina a nord con via Amerigo Vespucci, a ovest con via Paolo Toscanelli, salvo altri.

Catasto urbano – Lotti reindividuati								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Palagiano (TA)								
Lotto Unico	52	129	3	A/3	1	4 vani	Totale 80 mq; escluse aree scoperte 74 mq	€ 247,90
In ditta:							(proprietà per 1/1).	



Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palagiano, località Chiatona, via Paolo Toscanelli n.11, primo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palagiano, al Fg.52 P.lla 129 sub 3, cat. A/3, classe 1, vani 4, rendita catastale 247,90.

Per quanto espressamente specificato nel titolo notarile di provenienza dell'immobile, è escluso dalla vendita l'intero lastrico solare di copertura del primo ed ultimo piano del fabbricato, che rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice indicata nel titolo notarile di provenienza.

L'immobile confina a nord con via Amerigo Vespucci, a ovest con via Paolo Toscanelli, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nel territorio di Palagiano (TA), nella località Chiatona, a brevissima distanza dalla spiaggia.

La zona è parzialmente urbanizzata ed è prevalentemente abitata nella stagione estiva data la vicinanza al mare.

La zona è servita dai servizi elettrico, di acquedotto e fognatura. Non è servita dalla rete del gas metano.

In All. n.7 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico della zona in località Chiatona, con l'indicazione della posizione del fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare.

Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano terra/rialzato e primo piano. L'appartamento è posto al primo piano. Il fabbricato è privo di ascensore. Al piano terra/rialzato è posto un solo appartamento; al primo piano due appartamenti. L'accesso agli appartamenti del primo piano è posto nel vano scala condominiale; l'accesso all'appartamento del piano terra/rialzato si realizza sia dal vano scala condominiale che direttamente da via Amerigo Vespucci.

Nella foto n.1 è visibile il prospetto del fabbricato e il portone condominiale d'ingresso su Via Paolo Toscanelli. Non risulta riportato il numero civico. Nella foto

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]



n.2 è ripreso l'intero prospetto del fabbricato ad angolo tra via Paolo Toscanelli e via Amerigo Vespucci.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico di Palagiano il fabbricato è stato costruito tra il 1971 (anno di rilascio della Licenza Edilizia) ed il 1974 (anno di accatastamento dell'immobile ed è stato oggetto di interventi di riqualificazione energetica con l'utilizzo delle agevolazioni fiscali "Superbonus 110%" realizzati con CILAS del 2022.

Unità immobiliare

L'appartamento è posto al primo piano del fabbricato condominiale in via Paolo Toscanelli n.11, località Chiatona del Comune di Palagiano. Si accede da pianerottolo condominiale, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

In Allegato n.6 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.8 è rappresentata la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno (Foto n.3), cucina-soggiorno (Foto n.4), due camere da letto (Foto n.5), bagno (Foto n.6), ripostiglio e balcone.

La superficie lorda è di 79 mq circa. La superficie utile interna è pari a 65 mq circa oltre al balcone di circa 13 mq. L'altezza utile interna è pari a 3,00 mt.

Materiali e impianti

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in c.a. e solai piani. Muri esterni dello spessore di 45 cm, compreso spessore del rivestimento a "cappotto" con finitura superficiale spatolato colore marrone, recentemente realizzato nell'ambito di interventi di riqualificazione energetica "superbonus".

Il pavimento interno è in gres ceramico formato 45x45 cm.

I muri all'interno e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile liscio pitturato in alcune zone in cattivo stato a causa di infiltrazioni dal soffitto. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in pvc e vetrocamera recentemente sostituiti, oltre a persiane in alluminio. Porte interne in legno tamburato color noce. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

Il vano scala è privo di ascensore.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento: sono presenti i corpi scaldanti (radiatori in alluminio) ma non è installata la caldaia e la zona non è servita dalla rete



del gas metano. Sono installati n.3 climatizzatori tipo split, nelle camere da letto ed in cucina.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, box doccia e boiler elettrico.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica e fognaria dell'AQP.

Sul terrazzo sono installati pannelli fotovoltaici e solare-termico di cui, però, beneficiano altri immobili della palazzina.

Stato manutentivo

I muri all'interno e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile liscio pitturato in alcune zone in cattivo stato, con rigonfiamento e distacco degli strati superficiali, formazione di muffe, in seguito ad infiltrazioni, come visibile nelle foto nn. 7-8-9-10.

L'appartamento per le restanti parti si presenta in buono stato di manutenzione anche in considerazione dei recenti interventi di riqualificazione energetica eseguiti con l'utilizzo delle agevolazioni fiscali "Superbonus 110%" realizzati tra il 2022 ed il 2024.

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria in corrispondenza del terrazzo di copertura a causa delle evidenti infiltrazioni constatate all'interno dell'appartamento oggetto di perizia.

Conclusioni

L'appartamento è posto al primo piano del fabbricato condominiale in via Paolo Toscanelli n.11, località Chiatona del Comune di Palagiano. Si accede da pianerottolo condominiale, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione all'interno a causa delle infiltrazioni che si sono verificate e che hanno comportato il rigonfiamento e il distacco degli strati superficiali di intonaco e pittura. Nelle restanti parti compresa quella esterna è in buono stato in conseguenza degli interventi di riqualificazione energetica recentemente eseguiti.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:



Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso-disimpegno	8,7 mq
Cucina - soggiorno	14,6 mq
Letto 1	17,8 mq
Letto 2	17,9 mq
Bagno	4,7 mq
Ripostiglio	1,6 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie
Appartamento – Superficie utile	65,3 mq
Appartamento – Superficie lorda	79 mq
Balcone	13 mq

Confini

L'immobile confina a nord con via Amerigo Vespucci, a ovest con via Paolo Toscanelli, salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Palagiano (TA)							
52	129	3	A/3	1	4 vani	Totale 80 mq; escluse aree scoperte 74 mq	€ 247,90
In ditta: [REDACTED]						(proprietà per 1/1).	

Nota: In Allegato n.4 è riportata visura catastale storica dell'immobile.

Pratica edilizia

Il sottoscritto C.T.U. con formale richiesta di accesso agli atti ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano (TA) copia della documentazione relativa ai titoli edilizi afferenti al fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di pignoramento, come di seguito elencato:

- 1) Licenza Edilizia n.71 del 28/09/1971 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra e primo piano (Allegato n.11);
- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria n.25 del 03/03/2006 ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 rilasciato a [REDACTED] per realizzazione di parcheggio seminterrato (Allegato n.12).

Inoltre è stata presentata C.I.L.A.S. superbonus per esecuzione di lavori di efficientamento energetico che, in base a quanto indicato nella relazione tecnica, consistono in realizzazione di isolamento a cappotto, sostituzione degli infissi esterni, sostituzione condizionatori e caldaia, installazione impianto fotovoltaico e solare termico. In Allegato n.13 si riporta documentazione relativa alla C.I.L.A.S. superbonus.

Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Palagiano non risulta rilasciata alcuna dichiarazione di abitabilità per l'appartamento posto al primo piano.

Difformità

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto rilevata dell'appartamento (Allegato n.8) e la planimetria oggetto di Licenza Edilizia (Allegato n.11) si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Modeste differenze nelle dimensioni dei vari ambienti, rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01;
- 2) Maggiore estensione e superficie del balcone (superficie reale 13 mq, superficie assentita con Licenza Edilizia 4.3 mq).

Si precisa che lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata a giugno 1974 (Allegato n.6), anche nella consistenza del balcone.



Condonabilità

La difformità indicata al precedente punto 1) può essere sanata rientrando nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

La difformità indicata al precedente punto 2) relativa alla maggiore estensione del balcone può essere sanata con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 con SCIA a sanatoria, salvo diversa valutazione del competente Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano. I costi presunti della sanatoria, tra sanzioni, oneri e spese tecniche sono di circa 7.000,00 Euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 23 Maggio 2025						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	N°
Palagiano Fg. 52 P.lla 129 sub 3 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	19 Dicembre 2006	28 Dicembre 2006	37975/24694

Nota: Copia del titolo notarile di provenienza è riportata in All. n.9. Per quanto espressamente specificato nel titolo notarile di provenienza dell'immobile, è escluso dalla vendita l'intero lastrico solare di copertura del primo ed ultimo piano del fabbricato, che rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice indicata nel titolo notarile di provenienza.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
9748	28/12/2006	Iscrizione	Banca Popolare di Novara s.p.a.
Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Arcangelo Rinaldi del 19/12/2006 rep. 83378/24879, importo totale € 218.000,00, importo capitale € 109.000,00, contro [REDACTED]			

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
4572	12/03/2014	Trascrizione	Erario dello Stato
Note: Decreto di sequestro preventivo per equivalente del 20/02/2014 rep. 342/2014 emesso dal Tribunale di Taranto Ufficio del G.I.P., contro [REDACTED].			
5234	18/04/2017	Trascrizione	Banco Popolare Società Cooperativa
Note: Pignoramento immobiliare del 24/02/2017 rep. 567 Tribunale di Taranto, contro [REDACTED].			
9865	23/05/2025	Trascrizione	RED SEA SPV S.R.L.
Note: Pignoramento immobiliare del 16/04/2025 rep. 1690 Corte d'Appello di Lecce Sez. Dist. di Taranto, contro [REDACTED].			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota: all'atto del sopralluogo eseguito l'immobile era nel possesso dell'esecutata e costituisce la propria abitazione.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	locazione	Cert. Stato libero	condono
Si	Si	Si	Si	No	Si	No

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert.. cata-stale	Cert. ipo-tecario	Cert. no-tarile	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Si	Si	Si	--	Si	--	Si

Conclusioni

L'appartamento è posto al primo piano del fabbricato condominiale in via Paolo To-

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da [REDACTED]

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

scanelli n.11, località Chiatona del Comune di Palagiano. Si accede da pianerottolo condominiale, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale.

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione all'interno a causa delle infiltrazioni che si sono verificate e che hanno comportato il rigonfiamento e il distacco degli strati superficiali di intonaco e pittura, oltre a formazione di muffe. Nelle restanti parti compresa quella esterna è in buono stato in conseguenza degli interventi di riqualificazione energetica recentemente eseguiti.

La superficie lorda è di 79 mq circa. La superficie utile interna è pari a 65 mq circa oltre al balcone di circa 13 mq. L'altezza utile interna è pari a 3,00 mt.

Metodo di stima

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nella zona litoranea di Palagiano località Chiatona, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive, finiture, posizione rispetto al litorale di Chiatona, considerato lo stato di manutenzione generale dell'appartamento e gli interventi di riqualificazione energetica eseguiti, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 850,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'appartamento, valutando il balcone con incidenza pari ad 1/3 della superficie. Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile), per la zona E2 del Comune di Palagiano, zona costiera (Chiatona) in cui ricade l'appartamento, abitazioni civili con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 700,00 €/mq e 830,00 €/mq.

In considerazione delle superfici il valore complessivo pertanto risulta:

$$V1 = (79 + 1/3 \times 13) \times 850,00 = 70.833,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 300,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 3.600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 2.700,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 2.700,00 : 0,03 = 90.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore di mercato:



$$V' = (V1 + V2) / 2 = 80.416,50 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 80.416,50 = 8.041,65 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica stimate nell'apposito paragrafo a pag.12 in circa 7.000,00 Euro;
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: considerato che trattasi di piccolo condominio con sole quattro unità immobiliari e che nel verbale di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato l'assenza di pendenze condominiali, non viene applicata alcuna riduzione.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 80.416,50 - 8.041,65 - 7.000,00 = 65.374,85 \text{ Euro}$$

arrotondati a **65.400,00 Euro.**

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palagiano, località Chiatona, via Paolo Toscanelli n.11, primo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani ed accessori. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palagiano, al Fg.52 P.la 129 sub 3, cat. A/3, classe 1, vani 4, rendita catastale 247,90.

Per quanto espressamente specificato nel titolo notarile di provenienza dell'immobile, è escluso dalla vendita l'intero lastrico solare di copertura del primo ed ultimo piano del fabbricato, che rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice indicata nel titolo notarile di provenienza.

L'immobile confina a nord con via Amerigo Vespucci, a ovest con via Paolo Toscanelli, salvo altri.

Valore di mercato: 65.400,00 Euro

(euro sessantacinquemilaquattrocento/00)



Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 18/09/2025

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

