

**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione esecuzioni immobiliari**

*Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 222/2023 promosso da:*

“ [REDACTED] ”

*contro*

“ [REDACTED] ”

*Nel provvedimento di nomina del 04/03/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna 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 nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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



<b>Catasto Urbano - Dati aggiornati</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Palagiano</b>								
Lotto 1	11	2466	12	F/3				
Lotto 2	11	2466	10	C/6	2	21 mq	Totale: 25 mq	€ 52,06
Lotto 3	11	2466	1	C/6	3	12 mq	Totale: 12 mq	€ 34,71
In ditta:	[REDACTED]							

### **Operazioni peritali**

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 06/05/2024 (Verbale di sopralluogo in Allegato n.1);  
Acquisizione di:
- 2) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.2);
- 3) Copia del titolo di proprietà (All n.3);
- 4) Estratto di matrimonio (All. n.4);
- 5) Stralcio di mappa catastale (All. n.5) e Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Palagiano, con la localizzazione degli immobili pignorati (All. n.6);
- 6) Visure catastali (All. nn. 8-11-15), elaborati planimetrici catastali (All. nn. 7-10-14) e planimetrie catastali (All. nn. 12-16);
- 7) Planimetrie stato di fatto (All. nn. 9-13-17);
- 8) Copia Licenze e Concessioni Edilizie (All. nn. 18-19-20-21-22-23);
- 9) Planimetrie di confronto (All. nn. 24-25).

### **Sopralluoghi**

E' stato effettuato un sopralluogo in data 06/05/2024, come risultante dal verbale allegato (All. n.1). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico degli immobili.

### **Reindividuazione dei lotti**

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli

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

6  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobili nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Palagiano (TA)</i>		
89/2023	1	<p>Compendio immobiliare composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piena proprietà dell'appartamento in corso di costruzione sito in Palagiano (Ta), via Vittorio Alfieri angolo via Giotto, posto al piano primo, privo di accesso diretto e quindi intercluso, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 12, cat. F/3. Confinante con via Alfieri, via Giotto, subalterno catastale 16, salvo altri;</li> <li>- Piena proprietà del locale garage sito in Palagiano (Ta) alla via Giotto n.21, piano terra, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 10, cat. C/6 cl.2, consistenza 21 mq, rendita € 52,06. Confinante con via Giotto, con cortile interno, salvo altri.</li> </ul>
	2	<p>Piena proprietà del locale garage sito in Palagiano (Ta) alla via Vittorio Alfieri n.4, posto al piano terra, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 1, cat. C/6 cl.3, consistenza 12 mq, rendita € 34,71. Confinante con via Alfieri, con androne scala, con subalterno catastale 9, salvo altri.</p>

<b>Catasto Urbano – Lotti reindividuati</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Palagiano</b>								
Lotto 1	11	2466	12	F/3				
	11	2466	10	C/6	2	21 mq	Totale: 25 mq	€ 52,06
Lotto 2	11	2466	1	C/6	3	12 mq	Totale: 12 mq	€ 34,71
In ditta:	[REDACTED]							

Nota: L'appartamento posto al primo piano (Fg. 11 P.lla 2466 sub 12) in corso di costruzione risulta allo stato attuale intercluso, ma comunicante con alcuni vani ricompresi nell'adiacente subalterno catastale 16.

Per poter considerare la possibilità di accesso si è formato un lotto (Lotto 1) comprensivo oltre che dell'appartamento, anche del locale garage posto al piano terra con accesso da via Giotto n.21 (sub 10) allo scopo di realizzare, effettuando delle opere, una scala di accesso attraverso detto locale al piano terra.

## ***Lotto N. 1***

### ***Descrizione sintetica:***

Compendio immobiliare composto da:

- Piena proprietà dell'appartamento in corso di costruzione sito in Palagiano (Ta), via Vittorio Alfieri angolo via Giotto, posto al piano primo, privo di accesso diretto e quindi intercluso, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 12, cat. F/3. Confinante con via Alfieri, via Giotto, subalterno catastale 16, salvo altri;
- Piena proprietà del locale garage sito in Palagiano (Ta) alla via Giotto n.21, piano terra, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 10, cat. C/6 cl.2, consistenza 21 mq, rendita € 52,06. Confinante con via Giotto, con cortile interno, salvo altri.

### ***Caratteristiche zona***

L'immobile è collocato in una zona centrale dell'abitato di Palagiano, a breve distanza dal Municipio di Palagiano (circa 100 metri).

In Allegato n.5 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il fabbricato in cui sono compresi gli immobili in questione. In Allegato n.6 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato lo stesso fabbricato.

### ***Fabbricato***

Gli immobili sono collocati al piano primo e al piano terra e sono compresi in un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra e primo piano.

Le foto n.1 e n.2 riprendono il prospetto del fabbricato rispettivamente su via Alfieri e su via Giotto.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Palagiano, il fabbricato è stato costruito in fasi successive. Il primo titolo edilizio fornito dall'UTC di Palagiano si riferisce a una sopraelevazione parziale del primo piano, anno 1967.

Successivamente fu completato il piano terra (1976) e ancora dopo ampliato il primo piano (1997).

## ***Unità immobiliari***

L'appartamento posto al primo piano (Fig. 11 P.lla 2466 sub 12) in corso di costruzione risulta allo stato attuale intercluso, ma comunicante con alcuni vani ricompresi nell'adiacente subalterno catastale 16, estraneo a questa procedura esecutiva.

Per poter considerare la possibilità di accesso si è formato il presente lotto (Lotto 1) comprensivo oltre che dell'appartamento, anche del locale garage posto al piano terra con accesso da via Giotto n.21 (sub 10) allo scopo di realizzare, effettuando delle opere, una scala di accesso attraverso detto locale posto al piano terra.

### **1) APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO:**

L'appartamento allo stato attuale risulta intercluso considerando la individuazione e perimetrazione catastale. Di fatto è comunicante con un vano facente parte dell'adiacente subalterno catastale 16, attraverso il quale si è raggiunto l'immobile oggetto di pignoramento (sub 12) in occasione del sopralluogo effettuato.

In allegato n.7 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con indicazione del sub 12 di che trattasi. In Allegato n.8 è riportata la visura catastale. In Allegato n.9 si riporta la planimetria dello stato di fatto, come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo. La planimetria catastale non è disponibile trattandosi di categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Si compone di un ambiente cucina-soggiorno (Foto n.3), quattro vani (Foto nn. 4-5), due bagni (Foto nn. 6-7), disimpegno, due piccoli ripostigli e balconi.

L'appartamento risulta incompleto: per quanto visibile mancano le porte interne, sanitari e rubinetteria, impianto termico incompleto (solo tubazioni esistenti), impianto elettrico incompleto (solo tubazioni sotto traccia esistenti), i muri necessitano di pitturazione.

La superficie utile dell'appartamento è pari a 134 mq circa; la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori è di circa 160 mq, oltre ai balconi di complessivi 15 mq. L'altezza utile nell'appartamento è di mt. 3,34.

### **2) LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA (Via Giotto n.21):**

In allegato n.10 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con indicazione del sub 10 di che trattasi. In Allegato n.11 è riportata la visura catastale. In Allegato n.12 si riporta la planimetria catastale, non conforme allo stato dei luoghi. In Allegato n.13 si riporta la planimetria dello stato di fatto, come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

Consiste in un unico ambiente di forma irregolare, come riscontrabile nella planimetria allegata (All. n.13). La Foto n.8 ritrae la porta di accesso su via Giotto. Le Foto nn. 9-10 riprendono l'interno del locale.

Il locale è comunicante con un cortile interno, senza muro di separazione (Foto n.10). La superficie utile del locale è pari a 32 mq circa; la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e divisori è di circa 35 mq. L'altezza utile interna è di mt. 3,84.

Si segnala che il locale garage posto al piano terra all'interno del quale andrebbe posizionata e realizzata la scala di collegamento con l'appartamento sovrastante è vincolato a parcheggio con atto d'obbligo autenticato dal Notaio Caterina Fortunato del 17/11/1976 trascritto a Taranto il 01/12/1976 N.18916/17208.

### ***Materiali e impianti***

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti miste, in muratura portante ed in cemento armato. La copertura è piana con solai latero-cementizi.

#### APPARTAMENTO al primo piano:

I pavimenti sono in gres formato 50x50 cm. I muri rivestiti con intonaco da pitturare. Muri esterni rivestiti con intonaco in cattivo stato. Infissi esterni in alluminio color legno con vetrocamera; tapparelle in alluminio coibentato oltre a zanzariere.

Mancano le porte interne. L'impianto elettrico è solo predisposto con tubazioni sotto traccia, mancano cavi elettrici, frutti e placche. L'impianto termico ha solo la predisposizione delle tubazioni per termoconvettori, mancanti.

Nei bagni mancano sanitari e rubinetterie.

Sul terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento c'è un impianto fotovoltaico di circa 20 kW a servizio della unità immobiliare adiacente (costituisce una servitù di fatto).

#### LOCALE GARAGE al piano terra:

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. La porta d'ingresso in ferro del tipo basculante con motore elettrico, alimentato attualmente da locale adiacente. All'interno del locale è presente una tubazione del gas che alimenta immobile adiacente.

Per rendere funzionale l'unità immobiliare, oltre che eseguire i lavori di completamento per le parti mancanti, occorre realizzare una scala di collegamento tra

l'appartamento e il locale garage al piano terra e chiudere le porte (n.2) attualmente esistenti di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente (sub 16).

### ***Stato manutentivo***

L'immobile è nel complesso in discreto stato di manutenzione all'interno, mediocre all'esterno. Si ribadisce che l'immobile è incompleto e necessita di opere di completamento, sia nelle finiture che negli impianti.

### ***Conclusioni***

L'immobile è collocato in una zona centrale dell'abitato di Palagiano, a breve distanza dal Municipio di Palagiano. Il lotto è composto da un appartamento incompleto al primo piano ed un locale garage, asservito a parcheggio, al piano terra.

L'appartamento non ha accesso diretto dall'esterno, è comunicante con altra unità immobiliare (sub 16) e quindi necessita di interventi edilizi per realizzare accesso indipendente.

L'immobile è nel complesso in discreto stato di manutenzione all'interno, mediocre stato all'esterno.

La superficie utile dell'appartamento al primo piano è pari a 134 mq circa; la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori è di circa 160 mq, oltre ai balconi di complessivi 15 mq. L'altezza utile nell'appartamento è di mt. 3,34.

La superficie utile del locale garage al piano terra è pari a 32 mq circa; la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e divisori è di circa 35 mq. L'altezza utile interna è di mt. 3,84.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

<b><i>Ambienti</i></b>	
<b><i>Ambienti appartamento piano primo:</i></b>	<b><i>Superficie utile</i></b>
Cucina-Soggiorno	32,3 mq
Letto 1	15,4 mq
Letto 2	14,2 mq
Letto 3	15,4 mq
Letto 4	24,6 mq
Bagno 1	4,6 mq



## ***Pratiche edilizie***

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende gli immobili oggetto di questo lotto è stato costruito con i seguenti titoli edilizi:

- 1) Nulla osta per esecuzione lavori edili N.1 del 09/01/1967 rilasciato a [REDACTED] per la costruzione di abitazione in sopraelevazione al primo piano (Allegato n.18);
- 2) Nulla osta per esecuzione lavori edili N.91 del 29/10/1970 rilasciato a [REDACTED] per la costruzione di abitazione in sopraelevazione al secondo piano (Allegato n.19). I lavori previsti non furono realizzati.
- 3) Licenza Edilizia n.188 del 10/11/1976 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di piano seminterrato, ampliamento del piano terra e del primo piano (Allegato n.20);
- 4) Concessione Edilizia n.89 del 02/12/1996 rilasciata a [REDACTED] per il cambio di destinazione d'uso di un locale al piano terra (Allegato n.21);
- 5) Concessione Edilizia n.40 del 08/05/1997 rilasciata a [REDACTED] per ampliamento e modifiche ad un primo piano esistente (Allegato n.22);
- 6) Concessione in Sanatoria n.97 del 06/10/1997 rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di locali igienici e ripostiglio a piano terra (Allegato n.23).

## ***Agibilità***

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Palagiano, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità efficace rispetto all'attuale conformazione.

## ***Difformità***

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili oggetto del presente lotto le cui planimetrie sono riportate negli Allegati n.9 e n.13 e il grafico di progetto allegato all'ultimo titolo edilizio assentito afferente alle stesse unità (Concessione Edilizia n.40 del 08/05/1997 riportata in Allegato n.22), si possono riscontrare le seguenti difformità:

### Appartamento al primo piano:

- 1) Diversa divisione dei due appartamenti al primo piano. Di conseguenza

l'appartamento oggetto di pignoramento risulta intercluso, senza accesso diretto dalla scala. In Allegato n.24 si riporta la sagoma dell'unità oggetto del presente lotto delimitata a tratto di colore rosso, rispetto alla planimetria di progetto di cui alla Concessione Edilizia n.40 del 08/05/1997 riportata in Allegato n.22.

- 2) Diversa divisione interna.
- 3) Maggiore estensione del balcone.

Locale garage al piano terra:

- 1) Diversa divisione e consistenza rispetto alla planimetria di progetto e rispetto alla planimetria catastale. In Allegato n.25 si riporta la sagoma dell'unità oggetto del presente lotto delimitata a tratto di colore rosso, rispetto alla planimetria di progetto di cui alla Concessione Edilizia n.40 del 08/05/1997 riportata in Allegato n.22.

Dal confronto con la planimetria catastale appare che l'attuale consistenza del locale oggetto di pignoramento (Fig.11 P.Ila 2466 sub 10) deriva dalla parziale fusione con adiacente locale subalterno catastale 8. Occorre un aggiornamento delle planimetrie catastali.

### ***Condonabilità***

Le difformità indicate al precedente punto possono essere sanate con SCIA a sanatoria.

Si ribadisce che per rendere accessibile l'appartamento al primo piano, occorre realizzare delle opere, consistenti nella costruzione di una scala di collegamento tra il locale al piano terra ed il sovrastante appartamento.

A parte la regolarizzazione delle difformità, occorre richiedere un nuovo Permesso di Costruire per realizzare la scala di collegamento e le variazioni conseguenti sia all'interno del locale al piano terra che in corrispondenza dell'appartamento al primo piano. Poiché il locale al piano terra è vincolato a parcheggio con atto di asservimento (atto d'obbligo autentificato dal Notaio Caterina Fortunato del 17/11/1976 trascritto a Taranto il 01/12/1976 N.18916/17208), occorre reperire parzialmente o totalmente equivalente superficie da asservire o eventualmente, se consentito e autorizzato dal Comune di Palagiano, monetizzare l'area vincolata a parcheggio.

Il costo presunto per la regolarizzazione tra sanzioni, oneri e spese tecniche, oltre alle opere necessarie da valutare separatamente in funzione del progetto per la realizza-

zione della scala di accesso, è di circa 15.000,00 Euro.

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18 Luglio 2023</b>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Palagiano Fg. 1 P.Ila 2466 sub 12-10-1 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Salvatore De Stefano	28 Dicembre 1990	29 Dicembre 1990	20128

*Nota: Copia dell'Atto di Donazione sopra richiamato è riportata in Allegato n.3.*

<b>Iscrizioni</b>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2102	21/04/2010	Iscrizione	Unicredit Family Financing Bank s.p.a.
Nota: Ipoteca volontaria contro [REDACTED] per la somma di € 312.000,00 a garanzia di mutuo di € 208.000,00, con contratto di Mutuo del Notaio Marco Monti del 19/04/2010, gravante sugli immobili in oggetto.			

<b>Trascrizioni</b>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17208	01/12/1976	Trascrizione	Comune di Palagiano
Note: Costituzione di vincolo di destinazione contro [REDACTED], con atto autentificato dal Notaio Caterina Fortunato del 17/11/1976 (vincolo a parcheggio locale al piano terra).			
14933	18/07/2023	Trascrizione	UNICREDIT s.p.a.
Note: Pignoramento immobiliare contro [REDACTED], atto del 23/06/2023 Rep. 3289.			

<b>Stato di possesso</b>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Nota: Gli immobili sono liberi, nel possesso dell'esecutato.				

<b>Documentazione allegata/verificata</b>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si*	Si	No	Si	--

<b>Documentazione allegata/verificata</b>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest. Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	--	No

*\*nota: la planimetria catastale è disponibile solo per il locale al piano terra.*

## **Conclusioni**

L'immobile è collocato in una zona centrale dell'abitato di Palagiano, a breve distanza dal Municipio di Palagiano. Il lotto è composto da un appartamento incompleto al primo piano ed un locale garage, asservito a parcheggio, al piano terra.

L'appartamento non ha accesso diretto dall'esterno, è comunicante con altra unità immobiliare (sub 16) e quindi necessita di interventi edilizi per realizzare accesso indipendente.

L'immobile è nel complesso in discreto stato di manutenzione all'interno, mediocre stato all'esterno.

La superficie utile dell'appartamento al primo piano è pari a 134 mq circa; la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori è di circa 160 mq, oltre ai balconi di complessivi 15 mq. L'altezza utile nell'appartamento è di mt. 3,34.

La superficie utile del locale garage al piano terra è pari a 32 mq circa; la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e divisori è di circa 35 mq. L'altezza utile interna è di mt. 3,84.

Il costo presunto per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate e descritte in precedenza, oltre alle opere necessarie da valutare separatamente in funzione del progetto per la realizzazione della scala di accesso, è di circa 15.000,00 Euro.

## ***Metodo di stima***

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze acquisite del mercato immobiliare di Palagiano, tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili (appartamento per civile abitazione al primo piano e locale garage al piano terra), delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il discreto stato di manutenzione generale all'interno e mediocre all'esterno, interpellati imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato congruo è pari a 600,00 €/mq per l'appartamento considerato che si presenta incompleto e privo di accesso diretto (intercluso), e di 650,00 €/mq per il locale garage al piano terra, con riferimento alla superficie lorda.

Detto valore è congruo rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa un valore compreso tra 610,00 €/mq e 910,00 €/mq per le abitazioni civili con stato conservativo normale, e tra 450,00 €/mq e 650,00 €/mq per i box, nella zona centrale "B1" del comune di Palagiano (prezzi riferiti al 2° semestre 2023, ultimo dato disponibile). Considerando la superficie dei balconi con incidenza del 50%, il valore dell'immobile è:

$$V1 = (160 + 50\% \times 15) \times 600,00 + 35 \times 650,00 = 123.250,00 \text{ Euro}$$

### **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 123.250 = 12.325,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in circa 15.000,00 Euro.

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

$$V = 123.250,00 - 12.325,00 - 15.000,00 = 95.925,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **96.000,00 Euro**.

## ***Descrizione sintetica***

Compendio immobiliare composto da:

- Piena proprietà dell'appartamento in corso di costruzione sito in Palagiano (Ta),

via Vittorio Alfieri angolo via Giotto, posto al piano primo, privo di accesso diretto e quindi intercluso, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 12, cat. F/3. Confinante con via Alfieri, via Giotto, subalterno catastale 16, salvo altri;

- Piena proprietà del locale garage sito in Palagiano (Ta) alla via Giotto n.21, piano terra, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 10, cat. C/6 cl.2, consistenza 21 mq, rendita € 52,06. Confinante con via Giotto, con cortile interno, salvo altri.

**Valore di mercato: 96.000,00 euro**

**(euro novantaseimila/00)**

## ***Lotto N. 2***

### ***Descrizione sintetica:***

Piena proprietà del locale garage sito in Palagiano (Ta) alla via Vittorio Alfieri n.4, posto al piano terra, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 1, cat. C/6 cl.3, consistenza 12 mq, rendita € 34,71. Confinante con via Alfieri, con androne scala, con subalterno catastale 9, salvo altri.

### ***Caratteristiche zona***

L'immobile è collocato in una zona centrale dell'abitato di Palagiano, a breve distanza dal Municipio di Palagiano (circa 100 metri).

In Allegato n.5 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il fabbricato in cui sono compresi gli immobili in questione. In Allegato n.6 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato lo stesso fabbricato.

### ***Fabbricato***

Il locale è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra e primo piano.

Le foto n.1 e n.2 riprendono il prospetto del fabbricato rispettivamente su via Alfieri e su via Giotto.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Palagiano, il fabbricato è stato costruito in fasi successive. Il primo titolo edilizio fornito dall'UTC di Palagiano si riferisce a una sopraelevazione parziale del primo piano, anno 1967.

Successivamente fu completato il piano terra (1976) e ancora dopo ampliato il primo piano (1997).

### ***Unità immobiliare***

LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA (Via Alfieri n.4):

In allegato n.14 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con indicazione del sub 1 di che trattasi. In Allegato n.15 è riportata la visura catastale. In Allegato n.16 si riporta la planimetria catastale. In Allegato n.17 si riporta la planimetria dello stato di fatto, come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

Consiste in un unico ambiente a pianta rettangolare, come riscontrabile nella planime-

tria allegata (All. n.17). La Foto n.12 ritrae la saracinesca di accesso su via Alfieri, n.4. Le Foto nn. 13-14-15 riprendono l'interno del locale.

Il locale garage è comunicante con l'androne del vano scala che conduce al piano superiore ed è asservito a parcheggio con atto autentificato dal Notaio Vitantonio Laterza rep. 34322 del 26/02/1997 (ex sub 3).

La superficie utile del locale è pari a 13 mq circa; la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e divisori è di circa 15 mq. L'altezza utile interna è di mt. 3,70.

### ***Materiali e impianti***

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti miste, in muratura portante ed in cemento armato. Il solaio è piano del tipo latero-cementizio.

Il pavimento è realizzato in battuto di calcestruzzo grezzo. La porta d'ingresso è una saracinesca avvolgibile in lamiera di ferro.

### ***Stato manutentivo***

L'immobile è nel complesso in mediocre stato di manutenzione sia all'interno che sul prospetto esterno.

### ***Conclusioni***

L'immobile è collocato in una zona centrale dell'abitato di Palagiano, a breve distanza dal Municipio di Palagiano. Il lotto è composto da un locale garage, asservito a parcheggio, posto al piano terra.

Il locale ha accesso da via Alfieri n.4 ed è comunicante con l'androne del vano scala che conduce al piano superiore. E' asservito a parcheggio con atto autentificato dal Notaio Vitantonio Laterza rep. 34322 del 26/02/1997.

La superficie utile del locale è pari a 13 mq circa; la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e divisori è di circa 15 mq. L'altezza utile interna è di mt. 3,70.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

<b><i>Ambienti</i></b>	
<b><i>Locale garage piano terra:</i></b>	<b><i>Superficie utile</i></b>
Locale unico	12,7 mq



- 4) Concessione Edilizia n.89 del 02/12/1996 rilasciata a [REDACTED] per il cambio di destinazione d'uso di un locale al piano terra (Allegato n.21);
- 5) Concessione Edilizia n.40 del 08/05/1997 rilasciata a [REDACTED] per ampliamento e modifiche ad un primo piano esistente (Allegato n.22);
- 6) Concessione in Sanatoria n.97 del 06/10/1997 rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di locali igienici e ripostiglio a piano terra (Allegato n.23).

### ***Agibilità***

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Palagiano, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità efficace rispetto all'attuale conformazione.

### ***Difformità***

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto, la cui planimetria è riportata in Allegato n.17 e il grafico di progetto allegato all'ultimo titolo edilizio assentito afferente alla stessa unità (Concessione Edilizia n.40 del 08/05/1997 riportata in Allegato n.22), si può riscontrare la seguente difformità:

- Diversa divisione e consistenza rispetto alla planimetria di progetto (la profondità del locale in progetto è metri 6,30, la profondità effettiva è metri 4,50).

### ***Condonabilità***

Le difformità indicate al precedente punto può essere sanata con una SCIA a sanatoria.

Poiché il locale è vincolato a parcheggio con atto di asservimento (atto autenticato dal Notaio Vitantonio Laterza rep. 34322 del 26/02/1997), occorre reperire l'equivalente minore superficie da asservire o eventualmente, se consentito e autorizzato dal Comune di Palagiano, monetizzare l'area mancante (circa 5 mq).

Il costo presunto per la regolarizzazione tra sanzioni, oneri e spese tecniche, è di circa 3.000,00 Euro.

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18 Luglio 2023</b>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Palagiano Fg. 1 P.Ila 2466 sub 12-10-1 – ██████████						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Salvatore De Stefano	28 Dicembre 1990	29 Dicembre 1990	20128

Nota: Copia dell'Atto di Donazione sopra richiamato è riportata in Allegato n.3.

<b>Iscrizioni</b>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
2102	21/04/2010	Iscrizione	Unicredit Family Financing Bank s.p.a.
Nota: Ipoteca volontaria contro ██████████ per la somma di € 312.000,00 a garanzia di mutuo di € 208.000,00, con contratto di Mutuo del Notaio Marco Monti del 19/04/2010, gravante sugli immobili in oggetto.			

<b>Trascrizioni</b>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17208	01/12/1976	Trascrizione	Comune di Palagiano
Note: Costituzione di vincolo di destinazione contro ██████████, con atto autentificato dal Notaio Caterina Fortunato del 17/11/1976 (vincolo a parcheggio locale al piano terra).			
14933	18/07/2023	Trascrizione	UNICREDIT s.p.a.
Note: Pignoramento immobiliare contro ██████████, atto del 23/06/2023 Rep. 3289.			

<b>Stato di possesso</b>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Nota: L'immobile è libero, nel possesso dell'esecutato.				

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	No	Si	--

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest.Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	--	No

## ***Conclusioni***

L'immobile è collocato in una zona centrale dell'abitato di Palagiano, a breve distanza dal Municipio di Palagiano. Il lotto è composto da un locale garage, asservito a parcheggio, posto al piano terra.

Il locale ha accesso da via Alfieri n.4 ed è comunicante con l'androne del vano scala che conduce al piano superiore. E' asservito a parcheggio con atto autentificato dal Notaio Vitantonio Laterza rep. 34322 del 26/02/1997.

La superficie utile del locale è pari a 13 mq circa; la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e divisori è di circa 15 mq. L'altezza utile interna è di mt. 3,70.

## ***Metodo di stima***

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze acquisite del mercato immobiliare di Palagiano, tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili (appartamento per civile abitazione al primo piano e locale garage al piano terra), delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il discreto stato di manutenzione generale all'interno e mediocre all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato congruo è pari a 650,00 €/mq per il locale garage al piano terra, con riferimento alla superficie lorda.

Detto valore è congruo rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni im-

mobiliari dell'Agencia del Territorio, che fissa un valore compreso tra 450,00 €/mq e 650,00 €/mq per i box, nella zona centrale "B1" del comune di Palagiano (prezzi riferiti al 2° semestre 2023, ultimo dato disponibile). Considerando la superficie lorda di 15 mq, il valore dell'immobile è:

$$V1 = 15 \times 650,00 = 9.750,00 \text{ Euro}$$

#### **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%):

$$10\% \text{ di } 9.750,00 = 975,00 \text{ Euro}$$

- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in circa 3.000,00 Euro.

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

$$V = 9.750,00 - 975,00 - 3.000,00 = 5.775,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **6.000,00 Euro.**

### ***Descrizione sintetica***

Piena proprietà del locale garage sito in Palagiano (Ta) alla via Vittorio Alfieri n.4, posto al piano terra, riportato in catasto fabbricati del Comune di Palagiano al foglio 11, particella 2466, subalterno 1, cat. C/6 cl.3, consistenza 12 mq, rendita € 34,71. Confinante con via Alfieri, con androne scala, con subalterno catastale 9, salvo altri.

***Valore di mercato: 6.000,00 euro***

***(euro seimila/00)***

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

Taranto, 25/09/2024

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette