

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- IFIS NPL INVESTING s.p.a.-

Contro

- [REDACTED] -

(N. 277/2025 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° 277/2025 promosso da:

“IFIS NPL INVESTING s.p.a.”
contro

“XXXXXXXXXX”

Nel provvedimento di nomina del 18/10/2025 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni stagiti, 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specifican-



do 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.



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
277/2025	1	Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Palagiano (TA), via Mafalda n. 15, censita al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 11, particella 505, sub 4, graffata alla particella 506, sub 2, ed alla particella 507, sub 2, natura A/3, consistenza 6,5 vani.
	2	Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Palagiano (TA), via Mafalda n. 21, censita al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 11, particella 505, sub 8, natura A/3, consistenza 3,5 vani.

<i>Catasto Urbano - Dati originali</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Palagiano (TA)</i>								
1	11	506	2	A/3	1	6.5 vani		€402,84
		505	4					
		507	2					
In ditta:					(Nuda Proprieta');			
							(Usufrutto).	
2	11	505	8	A/3	2	3,5 vani	Totale: 97 mq; Escluse aree scoperte 95 mq	€253,06
In ditta:							(Proprieta').	

Non essendo intervenute variazioni catastali, i dati aggiornati sono confermati:

<i>Catasto Urbano - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Palagiano (TA)</i>								
1	11	506	2	A/3	1	6.5 vani		€402,84
		505	4					
		507	2					
In ditta:					(Nuda Proprieta');			
							(Usufrutto).	
2	11	505	8	A/3	2	3,5 vani	Totale: 97 mq; Escluse aree scoperte 95 mq	€253,06
In ditta:							(Proprieta').	



Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo in data 30/12/2025, come da verbale allegato (All. n.1);
- Acquisizione di:
 - 2) Nota di trascrizione (All. n. 2);
 - 3) Copia dei titoli di provenienza dei beni immobili (All nn. 3-4);
 - 4) Visure catastali (Allegati nn.5-10), stralci di mappa catastale (All. nn. 6-11) e planimetrie catastali (All. nn. 7-12);
 - 5) Stralcio Aerofotogrammetrico con la localizzazione degli immobili pignorati (All. nn. 8-13);
 - 6) Planimetrie stato di fatto (All. nn. 9-14);
 - 7) Riscontro accesso agli atti del Comune di Palagiano (All. n.15).

Sopralluoghi

E' stato effettuato un sopralluogo in data 30/12/2025, come da verbale allegato (All. n.1). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico delle unità immobiliari.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili, le quote di proprietà dell'esecutato 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>

277/2025	1	<p>Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Palagiano (TA), via Mafalda n. 15, primo piano, censita in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 11, particella 505, sub 4, graffata alla particella 506, sub 2, ed alla particella 507, sub 2, cat. A/3 di 1^a cl., consistenza 6,5 vani, rendita €402,84.</p> <p>L'immobile confina con via Mafalda, via Murat, via Sforza e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con l'unità immobiliare seguente (Lotto 2), salvo altri.</p>
	2	<p>Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Palagiano (TA), via Mafalda n. 21, primo piano, censita in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 11, particella 505, sub 8, cat. A/3 di 2^a cl., consistenza 3,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita €253,06.</p> <p>L'immobile confina con via Mafalda, via Murat, con l'unità immobiliare precedente (Lotto 1).</p>

Catasto Urbano – Lotti reindividuati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Palagiano (TA)								
1	11	506	2	A/3	1	6.5 vani		€402,84
		505	4					
		507	2					
In ditta:		[REDACTED] (Nuda Proprieta');			[REDACTED] (Usufrutto).			
2	11	505	8	A/3	2	3,5 vani	Totale: 97 mq; Escluse aree scoperte 95 mq	€253,06
In ditta:		[REDACTED] (Proprieta').						



Lotto N. 1

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Palagianò (TA), via Mafalda n. 15, primo piano, censita in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 11, particella 505, sub 4, graffata alla particella 506, sub 2, ed alla particella 507, sub 2, cat. A/3 di 1^a cl., consistenza 6,5 vani, rendita €402,84.

L'immobile confina con via Mafalda, via Murat, via Sforza e con proprietà ██████████ o aventi causa, con l'unità immobiliare seguente (Lotto 2), salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato all'interno del nucleo storico dell'abitato di Palagianò.

La zona ha prevalente destinazione residenziale. Nelle vicinanze sono comunque presenti alcuni esercizi commerciali ed edifici di interesse pubblico.

In Allegato n.6 è riportato uno stralcio di mappa catastale dove sono evidenziate le particelle che comprendono l'immobile. In Allegato n.8 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano primo oltre ad un vano posto al secondo piano, al livello del terrazzo. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo piano.

La foto n.1 riprende il portone d'ingresso; la foto n.2 riprende il prospetto su via Mafalda; la foto n.3 il prospetto su via Murat e la foto n.4 il prospetto su via Sforza.

Il fabbricato è di antica costruzione, probabilmente realizzato in più fasi successive data la tipologia costruttiva delle diverse zone.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione all'esterno.

Unità immobiliare

L'appartamento è accessibile da portone in via Mafalda n.15 (foto n.1), al primo piano, mediante scala a rampa unica (foto n.5).

In Allegato n.5 è riportata visura catastale storica; in All. n.7 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. L'appartamento si presenta in pessimo stato di manuten-

zione ed in totale stato di abbandono. Necessita di radicali interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione compreso il rifacimento di tutti gli impianti, infissi e finiture interne.

L'appartamento è composto da cucina (foto n.6), due bagni (foto n.7-8), disimpegno (foto n.9-10) e tre vani di cui due comunicanti tra loro (foto nn. 11-12-13).

Una scala adiacente alla cucina conduce al terrazzo di copertura (foto nn.14-15). Mediante la stessa scala si raggiunge un vano al secondo piano in pessimo stato di manutenzione, originariamente adibito a cucinino (foto n.16), comunicante con un terrazzo praticabile (foto n.17).

In Allegato n. 9 si riporta la planimetria dello stato di fatto elaborata in conformità ai rilievi planimetrici eseguiti nel sopralluogo effettuato.

Come indicato in planimetria e visibile nella foto n.10 il disimpegno comunica anche con l'appartamento adiacente oggetto del Lotto 2. L'aggiudicatario del presente Lotto dovrà a sua cura e spese realizzare la chiusura della porta di comunicazione per ripristinare la separazione delle due unità immobiliari.

L'appartamento al primo piano ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 220 mq ed una superficie utile di 167 mq circa compreso l'ingombro delle scale. Il vano al secondo piano ha una superficie lorda di circa 16 mq ed una superficie utile di circa 12 mq, oltre al terrazzo praticabile di 27 mq circa.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in muratura di tufo. La maggior parte degli ambienti presenta copertura del tipo a volta a vela, a padiglione o a stella; solo l'ambiente cucina e bagno adiacente, oltre al cucinino posto al secondo piano, hanno copertura piana. I muri rivestiti con intonaco civile liscio in cattivo stato di manutenzione, con evidenti segni di ammaloramento dovuto alle diffuse infiltrazioni dal terrazzo di copertura. Pavimento in ceramica di diverso formato nei vari ambienti. Infissi esterni con telaio in legno e persiane in legno in pessimo stato di manutenzione. Porte interne in legno color noce con pannelli in vetro. Sono presenti nei vari ambienti radiatori in ghisa ma non si è riscontrata la presenza della caldaia. Impianto elettrico necessita di totale rifacimento..

Stato manutentivo

L'immobile è in generale in pessimo stato di manutenzione. E' in totale stato di ab-



bandono e non ha subito per diversi anni alcun tipo di manutenzione.

In particolare si segnalano evidenti fenomeni di infiltrazione di acque piovane dalla copertura con conseguente ammaloramento dell'intonaco sia delle volte che dei muri. Tale fenomeno è particolarmente evidente e marcato nell'ambiente cucina (foto n.18). Le volte e le murature presentano in alcuni ambienti delle lesioni, come visibile a titolo di esempio nelle foto n.19 e n.20.

In generale l'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria con rifacimento totale, sia delle finiture che degli impianti.

Si segnala l'opportunità di messa in sicurezza del balcone della cucina visibile nella foto n.2, a causa del rischio di distacco di calcinacci o pezzi strutturali di calcestruzzo degradato, con posa di rete di sicurezza a protezione del balcone stesso.

Si segnala inoltre la presenza diffusa in tutta l'abitazione di escrementi di piccione a causa della possibilità di accesso che i volatili hanno all'interno dell'immobile.

Conclusioni

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione collocato all'interno del nucleo storico dell'abitato di Palagiano (TA).

L'appartamento è collocato al piano primo oltre ad un vano posto al secondo piano, al livello del terrazzo. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo piano.

Il fabbricato è di antica costruzione, probabilmente realizzato in più fasi successive data la tipologia costruttiva delle diverse zone.

L'appartamento è accessibile da portone in via Mafalda n.15 mediante scala a rampa unica.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione generale, sia all'interno che all'esterno ed in copertura. Necessita di radicali interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione compreso il rifacimento di tutti gli impianti, infissi e finiture interne.

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

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso-disimpegno	27,2 mq
Cucina-soggiorno	28,4 mq
Camera 1	28,0 mq
Camera 2	34,6 mq
Camera 3	31,9 mq
Bagno 1	5,9 mq
Bagno 2	4,0 mq
Scale	7,2 mq
Cucina al secondo piano	12,6 mq
Terrazzo comunicante con la cucina al secondo piano	27,0 mq
<i>Superficie utile complessiva</i>	<i>179,8 mq</i>
<i>Superficie lorda complessiva</i>	<i>236 mq</i>
<i>Terrazzo secondo piano</i>	<i>27 mq</i>

Confini

L'appartamento confina con via Mafalda, via Murat, via Sforza e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con l'unità immobiliare seguente (Lotto 2), salvo altri.

Catasto Urbano							
Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Palagiano (TA)							
11	506	2	A/3	1	6.5 vani		€402,84
	505	4					
	507	2					
In ditta: [REDACTED] (Nuda Proprieta'); [REDACTED] (Usufrutto).							

Nota: In Allegato n.5 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile.

Si è consolidata la piena proprietà a favore di [REDACTED] in seguito al-

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da Ifis **11
NPL Investing s.p.a. (R.G.E. 277/2025).**

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



la morte di [REDACTED] avvenuta rispettivamente il 10/04/1984 e 30/08/1994.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano facendo istanza di accesso agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che in relazione al fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento non è disponibile alcun titolo abilitativo, essendo l'immobile di antica costruzione.

Si allega il riscontro negativo del Comune di Palagiano alla istanza di accesso agli atti presentata (Allegato n.15).

Agibilità

Non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico di Palagiano alcuna certificazione di abitabilità/agibilità.

Difformità

Non è possibile individuare difformità non essendo disponibile alcun titolo abilitativo relativo all'immobile, come sopra indicato.

Si evidenzia che la planimetria catastale (Allegato n.7) nella consistenza degli ambienti e divisioni interne è sostanzialmente conforme alla planimetria dello stato di fatto (Allegato n.9). Tuttavia dal confronto tra le due planimetrie si rileva una diversa forma planimetrica dei vari ambienti nello stato di fatto rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.

Condonabilità

Per le ragioni sopra indicate non è possibile valutare eventuali difformità da sanare. Il fabbricato è di antica costruzione. Data l'antica epoca di costruzione si può ritenere legittimo sotto il profilo urbanistico, salvo diversa valutazione da parte del competente ufficio tecnico.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 01/10/2025

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°r.p.</i>
Palagiano Fg.11 P.Ila 506 sub 2, P.Ila 505 sub 4, P.Ila 507 sub 2 –						
Nuda Proprietà	2/3	Donazione	Notaio Salvatore De Stefano	26 Dicembre 1979	10 Gennaio 1980	420
Nuda Proprietà	1/3	Compravendita	Notaio Salvatore De Stefano	26 Dicembre 1979	10 Gennaio 1980	421

Nota: in Allegato n.3 è riportata copia dell'atto notarile sopra indicato. Con detto atto notarile [redacted] per la quota di 2/3 di Nuda Proprietà' e [redacted] [redacted] per la quota di 1/3 di Nuda Proprietà', ricevono l'immobile in oggetto dalla loro madre [redacted], la quale si riserva il diritto di usufrutto per se e dopo di se in favore del coniuge [redacted]. Con lo stesso atto [redacted] [redacted] acquista la q [redacted] [redacted] Randazzo Riccardo, divenendo così titolare del 100% della nuda proprietà dell'immobile.

L'usufrutto con diritto di accrescimento spettante ai coniugi [redacted] [redacted], si è consolidato in favore della loro figlia [redacted] [redacted] alla morte dei suindicati avvenuta rispettivamente in data 10/04/1984 e 30/08/1994.

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3312	22/10/2019	Ipoteca giudiziale	BANCA IFIS spa
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per €36.341,35 contro [redacted]			
2843	21/04/2009	Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria	Credito Fondiario e Industriale FONSPA Istituto per i Finanziamenti a medio e lungo termine spa



Note: Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di anticipazioni fondiari, per €160.359,87 riferimento formalità n.978 del 13/05/1989 contro [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà e [REDACTED] per il diritto di usufrutto.

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
18530	01/10/2025	Trascrizione	IFIS NPL INVESTING spa

Note: Pignoramento immobiliare contro [REDACTED] per la piena proprietà.

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
-	-	-	-	-

Nota: L'immobile è libero, nella gestione della curatrice dell'eredità giacente di [REDACTED], deceduta in data 11/03/2020.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di pro-venienza</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	No	--	--	--

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

Conclusioni

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione collocato all'interno del nucleo storico dell'abitato di Palagianò (TA).

L'appartamento è collocato al piano primo oltre ad un vano posto al secondo piano, al livello del terrazzo. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo



piano.

Il fabbricato è di antica costruzione, probabilmente realizzato in più fasi successive data la tipologia costruttiva delle diverse zone.

L'appartamento è accessibile da portone in via Mafalda n.15 mediante scala a rampa unica.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione generale, sia all'interno che all'esterno ed in copertura. Necessita di radicali interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione compreso il rifacimento di tutti gli impianti, infissi e finiture interne.

L'appartamento al primo piano ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 220 mq ed una superficie utile di 167 mq circa compreso l'ingombro delle scale. Il vano al secondo piano ha una superficie lorda di circa 16 mq ed una superficie utile di circa 12 mq, oltre al terrazzo praticabile di 27 mq circa.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Non può essere utilizzato nella fattispecie il metodo della capitalizzazione dei redditi in quanto l'appartamento nello stato attuale non può essere oggetto di locazione, necessitando di importanti lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione compreso il rifacimento di tutti gli impianti, infissi e finiture interne.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Palagiano, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il cattivo stato di manutenzione generale e l'antica epoca di costruzione del fabbricato, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 400,00 €/mq riferito alla superficie lorda, valutando nella misura del 50% la superficie del terrazzo praticabile posto al secondo piano.

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona B1 Centrale del Comune di Palagiano, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 440,00 €/mq e 550,00 €/mq. Il valore individuato (400 €/mq) è vicino al più basso nel range di oscillazione dato il cattivo stato di manutenzione generale e i consistenti e importanti lavori di manutenzione straordi-

naria che sono necessari.

La superficie lorda complessiva è di 236 mq circa oltre al terrazzo praticabile di 27 mq.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = (236 + 50\% \times 27) \times 400,00 = 99.800,00 \text{ Euro}$$

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 99.800,00 = 9.980,00 Euro;
- Costo stimato per la chiusura della porta di comunicazione con immobile adiacente (lotto 2): circa 1.000,00 Euro
- Costo stimato per la bonifica e pulizia di escrementi di piccione diffusamente presenti nell'immobile: circa 2.500,00 Euro.

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

$$V = 99.800,00 - 9.980,00 - 1.000,00 - 2.500,00 = 86.320,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a **86.300,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Palagiano (TA), via Mafalda n. 15, primo piano, censita in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 11, particella 505, sub 4, graffata alla particella 506, sub 2, ed alla particella 507, sub 2, cat. A/3 di 1^a cl., consistenza 6,5 vani, rendita €402,84.

L'immobile confina con via Mafalda, via Murat, via Sforza e con proprietà ██████████ o aventi causa, con l'unità immobiliare seguente (Lotto 2), salvo altri.

Valore di mercato: 86.300,00 euro

(euro ottantaseimilatrecento/00)

Lotto N. 2

Descrizione sintetica:

Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Palagianò (TA), via Mafalda n. 21, primo piano, censita in catasto fabbricati del suddetto Comune e al foglio 11, particella 505, sub 8, cat. A/3 di 2^a cl., consistenza 3,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita €253,06.

L'immobile confina con via Mafalda, via Murat, con l'unità immobiliare precedente (Lotto 1).

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato all'interno del nucleo storico dell'abitato di Palagianò.

La zona ha prevalente destinazione residenziale. Nelle vicinanze sono comunque presenti alcuni esercizi commerciali ed edifici di interesse pubblico.

In Allegato n.11 è riportato uno stralcio di mappa catastale dove è evidenziata la particella che comprende l'immobile. In Allegato n.13 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano primo. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo piano.

La foto n.21 riprende il portone d'ingresso; la foto n.22 riprende il prospetto su via Mafalda; la foto n.23 il prospetto su via Murat.

Il fabbricato è di antica costruzione. Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione all'esterno.

Unità immobiliare

L'appartamento è accessibile da portone in via Mafalda n.21 (foto n.21), al primo piano, mediante scala a rampa unica (foto n.24).

In Allegato n.10 è riportata visura catastale storica; in All. n.12 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. L'appartamento si presenta in pessimo stato di manutenzione ed in totale stato di abbandono. Necessita di radicali interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione compreso il rifacimento di tutti gli impianti, in-

fissi e finiture interne.

L'appartamento è composto da disimpegno (foto n.25), cucina (foto n.26-27) e due vani (rispettivamente foto nn. 28-29-30 e foto nn. 31-32).

Una scala adiacente alla cucina conduce al terrazzo di copertura (foto n.33). Nello spazio antistante tale scala era ricavato un piccolo wc (foto n.34) non più idoneo per posizione e consistenza; pertanto si deve prevedere il rifacimento del bagno in altra posizione.

In Allegato n. 14 si riporta la planimetria dello stato di fatto elaborata in conformità ai rilievi planimetrici eseguiti nel sopralluogo effettuato.

Come indicato in planimetria e visibile nella foto n.30 il vano di maggiori dimensioni comunica anche con l'appartamento adiacente oggetto del Lotto 1. L'aggiudicatario del presente Lotto dovrà a sua cura e spese realizzare la chiusura della porta di comunicazione per ripristinare la separazione delle due unità immobiliari.

L'appartamento ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 105 mq ed una superficie utile di 78 mq circa compreso l'ingombro delle scale.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in muratura di tufo. La maggior parte degli ambienti presenta copertura del tipo a volta a vela. I muri rivestiti con intonaco civile liscio in cattivo stato di manutenzione, con evidenti segni di ammaloramento dovuto alle diffuse infiltrazioni dal terrazzo di copertura. Pavimento realizzato con mattoni tipo cementine. Infissi esterni con telaio in legno e vetro semplice in cattivo stato di manutenzione, oltre avvolgibili in pvc nella sala di maggiori dimensioni ed in cucina. Porte interne in legno verniciate in cattivo stato generale. Non sono presenti corpi scaldanti. L'impianto elettrico necessita di totale rifacimento. Occorre realizzare tra gli ambienti disponibili il bagno, attualmente non presente.

Stato manutentivo

L'immobile è in generale in pessimo stato di manutenzione. E' in totale stato di abbandono e non ha subito per diversi anni alcun tipo di manutenzione.

In particolare si segnalano evidenti fenomeni di infiltrazione di acque piovane dalla copertura con conseguente ammaloramento dell'intonaco sia delle volte che dei muri (foto nn. 27-29-32). Le volte e le murature presentano in alcuni ambienti delle lesioni, come visibile a titolo di esempio nelle foto nn. 29-30-32.



In generale l'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria con rifacimento totale, sia delle finiture che degli impianti, compreso la realizzazione ex novo del bagno.

Si segnala inoltre la presenza diffusa in tutta l'abitazione di escrementi di piccione a causa della possibilità di accesso che i volatili hanno all'interno dell'immobile.

Conclusioni

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione collocato all'interno del nucleo storico dell'abitato di Palagiano (TA).

L'appartamento è collocato al piano primo. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo piano. Il fabbricato è di antica costruzione.

L'appartamento è accessibile da portone in via Mafalda n.21 mediante scala a rampa unica.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione generale, sia all'interno che all'esterno ed in copertura. Necessita di radicali interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione compreso il rifacimento di tutti gli impianti, infissi e finiture interne e realizzazione del bagno.

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

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso-disimpegno	4,8 mq
Cucina	12,8 mq
Camera 1	35,1 mq
Camera 2	21,1 mq
Scale	5,0 mq
<i>Superficie utile complessiva</i>	<i>78,8 mq</i>
<i>Superficie lorda complessiva</i>	<i>105 mq</i>



Confini

L'appartamento confina con via Mafalda, via Murat, con l'unità immobiliare precedente (Lotto 1).

Catasto Urbano							
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Palagiano (TA)							
11	505	8	A/3	2	3,5 vani	Totale: 97 mq; Escluse aree scoperte 95 mq	€253,06
In ditta: [REDACTED] (Proprieta').							

Nota: In Allegato n.10 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano facendo istanza di accesso agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che in relazione al fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento non è disponibile alcun titolo abilitativo, essendo l'immobile di antica costruzione.

Si allega il riscontro negativo del Comune di Palagiano alla istanza di accesso agli atti presentata (Allegato n.15).

Agibilità

Non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico di Palagiano alcuna certificazione di abitabilità/agibilità.

Difformità

Non è possibile individuare difformità non essendo disponibile alcun titolo abilitativo relativo all'immobile, come sopra indicato.

Si evidenzia che la planimetria catastale (Allegato n.12) nella consistenza degli ambienti e divisioni interne è sostanzialmente conforme alla planimetria dello stato di fatto (Allegato n.14). Tuttavia dal confronto tra le due planimetrie si rileva una diversa forma planimetrica dei vari ambienti nello stato di fatto rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale ed una diversa sagoma complessiva.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da Ifis 20
NPL Investing s.p.a. (R.G.E. 277/2025).

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



Condonabilità

Per le ragioni sopra indicate non è possibile valutare eventuali difformità da sanare. Il fabbricato è di antica costruzione. Inoltre la planimetria catastale riporta la data del 25/01/1940, antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942. Quindi l'immobile è legittimo sotto il profilo urbanistico, fatta eccezione per la diversa sagoma rispetto alla planimetria catastale. Lo scrivente ritiene comunque un errore grafico all'origine, escludendo data la tipologia costruttiva successive variazioni planimetriche.

In sintesi data l'antica epoca di costruzione si può ritenere legittimo sotto il profilo urbanistico, salvo diversa valutazione da parte del competente ufficio tecnico.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 01/10/2025						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°r.p.</i>
Palagianò Fg.11 P.la 505 sub 8 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Successione	Ufficio Registro di Taranto n.156 vol. 9990	17 Gennaio 2014	05 Marzo 2014	4133

Nota: in Allegato n.4 è riportata copia della dichiarazione di successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 09/12/2013, con eredità devoluta a favore della sorella [REDACTED].

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3312	22/10/2019	Ipoteca giudiziale	BANCA IFIS spa
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per €36.341,35 contro [REDACTED]			

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
18530	01/10/2025	Trascrizione	IFIS NPL INVESTING spa
Note: Pignoramento immobiliare contro [REDACTED] per la piena proprietà.			

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da Ifis 21
NPL Investing s.p.a. (R.G.E. 277/2025).

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



Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
-	-	-	-	-

Nota: L'immobile è libero, nella gestione della curatrice dell'eredità giacente di [REDACTED], deceduta in data 11/03/2020.

Documentazione allegata/verificata						
<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	No	--	--	--

Documentazione allegata/verificata						
<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 consiste in un appartamento per civile abitazione collocato all'interno del nucleo storico dell'abitato di Palagiano (TA).

L'appartamento è collocato al piano primo. E' compreso in un fabbricato composto da piano terra e primo piano. Il fabbricato è di antica costruzione.

L'appartamento è accessibile da portone in via Mafalda n.21 mediante scala a rampa unica.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione generale, sia all'interno che all'esterno ed in copertura. Necessita di radicali interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione compreso il rifacimento di tutti gli impianti, infissi e finiture interne e realizzazione del bagno.

L'appartamento ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 105 mq ed una superficie utile di 78,8 mq circa compreso l'ingombro delle scale.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Non può essere utilizzato nella fattispecie il metodo della capitalizzazione dei redditi in quanto l'appartamento nello stato attuale non può essere oggetto di locazione, necessitando di importanti lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione compreso il rifacimento di tutti gli impianti, infissi e finiture interne, realizzazione del bagno.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Palagiano, tenuto conto della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato il cattivo stato di manutenzione generale e l'antica epoca di costruzione del fabbricato, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 400,00 €/mq riferito alla superficie lorda.

Detto valore unitario è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 (ultimo dato disponibile), per la zona B1 Centrale del Comune di Palagiano, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valore di mercato suggerito compreso tra 440,00 €/mq e 550,00 €/mq. Il valore individuato (400 €/mq) è vicino al più basso nel range di oscillazione dato il cattivo stato di manutenzione generale e i consistenti e importanti lavori di manutenzione straordinaria che sono necessari.

La superficie lorda complessiva è di 105 mq circa.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = 105 \times 400,00 = 42.000,00 \text{ Euro}$$

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 42.000,00 = 4.200,00 Euro;
- Costo stimato per la chiusura della porta di comunicazione con immobile adiacente (lotto 1): circa 1.000,00 Euro
- Costo stimato per la bonifica e pulizia di escrementi di piccione diffusamente presenti nell'immobile: circa 1.000,00 Euro.

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

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da Ifis 23
NPL Investing s.p.a. (R.G.E. 277/2025).

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

$V = 42.000,00 - 4.200,00 - 1.000,00 - 1.000,00 = 35.800,00$ Euro.

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Palagianò (TA), via Mafalda n. 21, primo piano, censita in catasto fabbricati del suddetto Comune e al foglio 11, particella 505, sub 8, cat. A/3 di 2^a cl., consistenza 3,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita €253,06.

L'immobile confina con via Mafalda, via Murat, con l'unità immobiliare precedente (Lotto 1).

Valore di mercato: 35.800,00 euro
(euro trentacinquemilaottocento/00)

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

Taranto, 16/03/2026

Il Consulente di Ufficio
Ing. Orazio Sette

