



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. ANDREA PAIANO

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di
esecuzione immobiliare n° 291/2025 R. G. E. promosso da:

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED] E

[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TARANTO

Taranto, marzo 2026

L'esperto stimatore

Ing. DANIELA PICCIARELLI

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale,
dell'informazione - Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901
E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu



Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 32 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 10
Allegati

INDICE

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti	4
2)	Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.....	7
3)	Descrizione del bene ricavata dagli atti	8
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali.....	9
5)	Note sulla situazione catastale	9
6)	Operazioni peritali	10
7)	Sopralluogo.....	10
8)	Reindividuazione dei lotti.....	10
9)	Lotto unico – Descrizione sintetica	11
10)	Caratteristiche zona.....	11
11)	Fabbricato	12
12)	Area pertinenziale	14
13)	Unità immobiliare	14
14)	Pertinenze.....	18
15)	Materiali e impianti.....	18
16)	Prestazione energetica.....	19
17)	Stato manutentivo	19
18)	Conclusioni.....	19
19)	Superfici delle unità immobiliari	20
20)	Confini	21
21)	Dati catastali	21
22)	Inserimento nei piani urbanistici.....	22
23)	Pratica edilizia.....	23
24)	Agibilità	24

25)	Eventuali difformità.....	24
26)	Condonabilità.....	24
27)	Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento: 02/10/2025	25
28)	Vincoli ed oneri giuridici.....	25
29)	Stato di possesso	26
30)	Spese condominiali	27
31)	Metodo di stima adottato	27
32)	Valutazione dell'immobile	31

Elenco Allegati

Allegato 1) Documentazione fotografica

Allegato 2) Planimetria rilevata dell'appartamento con indicazione delle misure

Allegato 3) Visura catastale storica dell'appartamento

Allegato 4) Estratto di mappa ed elaborato planimetrico

Allegato 5) Planimetria catastale dell'appartamento

Allegato 6) Atto di provenienza

Allegato 7) Documentazione in atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano

Allegato 8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Palagiano

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbale di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 18/10/2025 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, ricevuto a mezzo P.E.C. il 21/10/2025

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 21/10/2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/04/2026

Quesiti:

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

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.). 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 fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

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

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, 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 indicato, 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.

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

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

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

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

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

2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio [REDACTED].

Risulta che l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palagiano al Foglio 12 part. 87 sub. 10 è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

██████████ dal Sig. ██████████ con atto di compravendita in regime di comunione legale per Notaio ██████████ del 04/04/2001, Rep. 43098, Rac. 11913, trascritto presso la Conservatoria di Taranto il 06/04/2001 ai nn. 6130/4556.

L'atto di provenienza sopra citato è riportato in copia nell'Allegato 6.

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento datata 02/10/2025.

Sussistono sia la continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 c. c. nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, che la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa catastale attuale e storico; i dati catastali dell'immobile pignorato sono desumibili dalla certificazione notarile e dalla visura storica dell'immobile riportata nell'Allegato 3.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati; pertanto, si sono richieste informazioni al Comune di Palagiano, da cui risulta che gli esecutati al momento dell'acquisto erano sposati in regime di comunione dei beni e successivamente, con atto del 21/03/2007 del Notaio Dott. ██████████

██████████ hanno scelto il regime della separazione dei beni (ved. pec ricevuta in data 12/03/2026 dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Palagiano riportata nell'Allegato 8).

3) Descrizione del bene ricavata dagli atti

Proc. n°	Unità	Descrizione del bene
Comune di Palagiano (Ta)		
291/2025	1	Piena proprietà in regime di comunione legale dell'appartamento in Palagiano (TA), alla Via San Nicola n. 7, piano 2°, di vani 4 ed accessori, riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio di mappa 12, particella 87, subalterno 10, Cat. A/3 di vani 5, con ogni pertinenza, accessione, dipendenza e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso od eccettuato

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali

Unità	Fg.	P.Illa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Palagianò (Ta)									
1	12	87	10		A/3	3	5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree sc.**: 84 m ²	426,08
Intestati: 1) [redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con 2) [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Indirizzo: Via San Nicola n. 7 Interno 3 Piano 2									

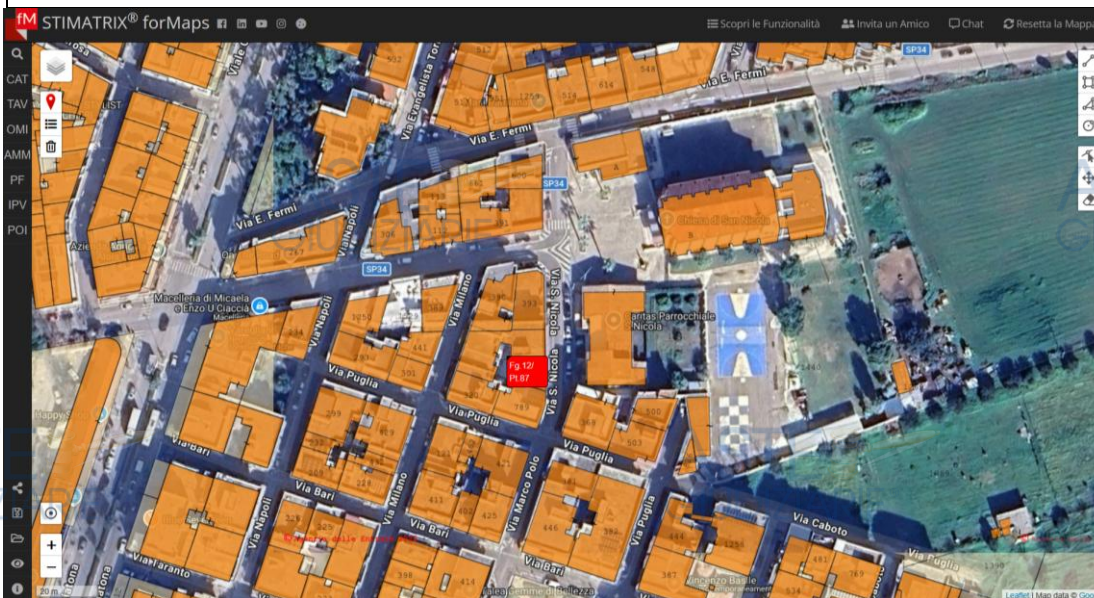


Fig. 1) Mappa catastale (fonte Stmatrix® forMaps)

5) Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale in atti, risalente al 05/05/1993, non è conforme allo stato attuale dei luoghi per lievi modifiche interne (inversione della cucina con il soggiorno - pranzo e realizzazione di porzione di muro interno che delimita il disimpegno).

Per l'aggiornamento catastale verrà detratto l'importo di 600 euro dal valore di mercato dell'immobile.

I dati catastali indicati in pignoramento sono quelli originari ed individuano univocamente l'immobile pignorato.

Negli Allegati 3, 4 e 5 sono riportati rispettivamente la visura storica, l'estratto di mappa con l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale.

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e nell'acquisizione, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Palagiano, l'Archivio Notarile, ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

7) Sopralluogo

Il sopralluogo, inizialmente fissato per il giorno 25/11/2025 e rinviato per indisponibilità degli esecutati, si è svolto regolarmente alla presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il giorno 11/12/2025.

Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno dell'appartamento ed alle parti comuni del fabbricato (*ved. Allegato 1*), nonché rilievi metrici, la cui restituzione grafica è riportata nell'*Allegato 2*.

È stato redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 10*.

8) Reindividuazione dei lotti

Si individua un unico lotto di vendita, trattandosi di unità immobiliare di limitata superficie con unico accesso.

9) Lotto unico – Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 95 mq circa commerciali, porzione di fabbricato privo di ascensore di Via San Nicola n. 7 a Palagiano, sita al secondo piano con accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo, costituita da ingresso, cucina, soggiorno - pranzo, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone prospiciente Via San Nicola, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 12 del Comune di Palagiano particella 87 sub. 10, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive se e come legalmente costituite, nulle escluso o riservato e con tutti i diritti di condominio, come per legge e nelle proporzioni di legge, ivi compresi il terrazzo e le scale ed escluso il pozzo luce.

10) Caratteristiche zona

Fig. 2) Estratta da Google Maps® - il segnalino rosso indica la posizione del fabbricato

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Palagiano, nel tratto di Via San Nicola tra Via Puglia e Via Foggia, a media densità abitativa, caratterizzata per la maggior parte da edificazione di tipo civile in linea risalente agli anni 1960 – 1990;

nel raggio di 300 m vi sono supermercati, ristoranti, bar, la Chiesa di San Nicola ed altre attività commerciali.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città ed è di sufficiente interesse commerciale.

11) Fabbricato

L'appartamento fa parte di un fabbricato prospiciente Via San Nicola edificato circa 35 anni fa, dalle linee architettoniche semplici, costituito da piano terra e due piani superiori, per complessivi due garage e un negozio a piano terra e quattro appartamenti al primo ed al secondo piano.

La struttura del fabbricato è in c.a. costituita da travi e pilastri con solai piani in laterocemento, con murature esterne di spessore 30 cm circa ed interne di spessore 10 cm circa ed intonaci del tipo civile a tre strati.

I prospetti sono di colore beige con i marcapiani di colore marrone, rivestiti in lastre di pietra sino all'intradosso del balcone del primo piano, le ringhiere dei balconi sono in muratura con feritoie.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, destinata ad abitazione, si trova al secondo piano a sinistra salendo le scale.

Vi si accede dal civico 7 di Via San Nicola da un portoncino metallico di colore bianco a vetri a due ante che conduce alla scala di accesso al primo ed al secondo piano, rivestita in granito e dotata di ringhiera con elementi verticali e passamano in legno.

L'edificio è in discrete condizioni di uso e manutenzione ed allo stato attuale non necessita di opere di straordinaria manutenzione, ad eccezione di opere di risanamento dell'umidità di risalita che interessa l'androne del portone. Il vano scala è dotato di areazione ed illuminazione naturale, le pareti dell'androne e del vano scala sono verniciate di colore chiaro.



Fig. 3) Prospetto del fabbricato su Via San Nicola – L'accesso all'androne ed alla scala che conducono all'appartamento oggetto di esecuzione è indicato dalla freccia rossa



Fig. 4) e Fig. 5) Androne del portone e vano scale

12) Area pertinenziale

Il fabbricato è dotato di pozzo luce di proprietà privata e di terrazzo di copertura praticabile.

13) Unità immobiliare

L'appartamento in comproprietà degli esecutati è situato al secondo piano del fabbricato con accesso a sinistra salendo la rampa della scala comune (ved. Fig. 6).

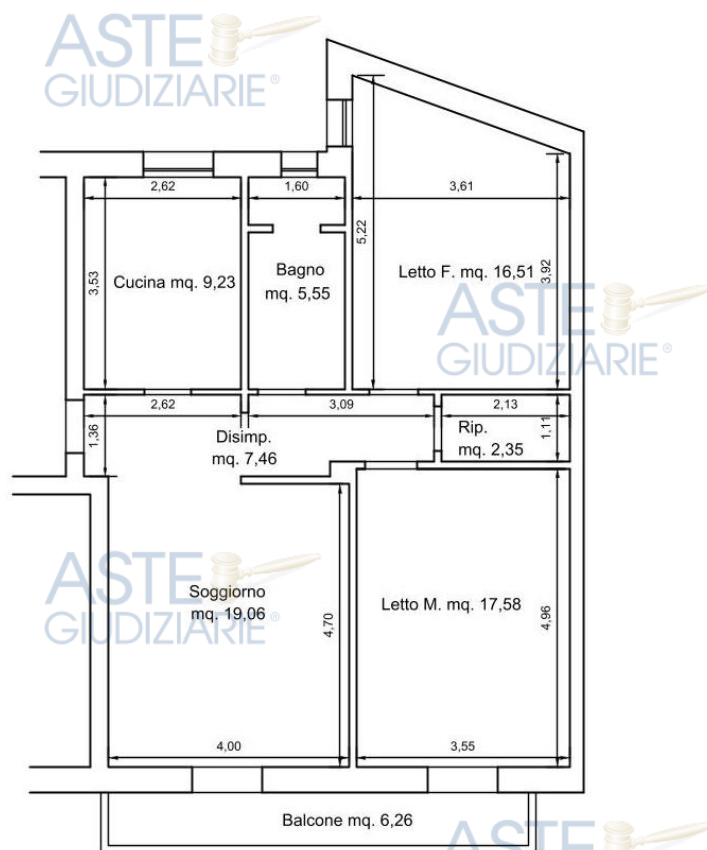


Fig. 6) Foto dell'accesso all'appartamento

È costituito da ingresso - soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio ed un balcone prospiciente Via San Nicola (ved. Fig. 7 e Fig. da 8 a 16).

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di 2,89 m circa.

Le fotografie dell'appartamento e delle parti comuni del fabbricato e la planimetria quotata sono riportate rispettivamente anche negli *Allegati 1 e 2*.



via San Nicola

Fig. 7) Planimetria rilevata dell'appartamento



Fig. 8) e Fig. 9) Foto dell'ingresso e della cucina

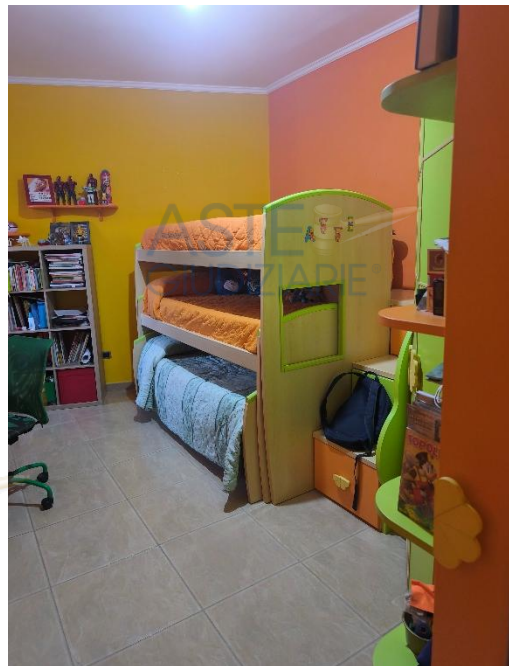


Fig. 10) e Fig. 11) Foto delle camere da letto

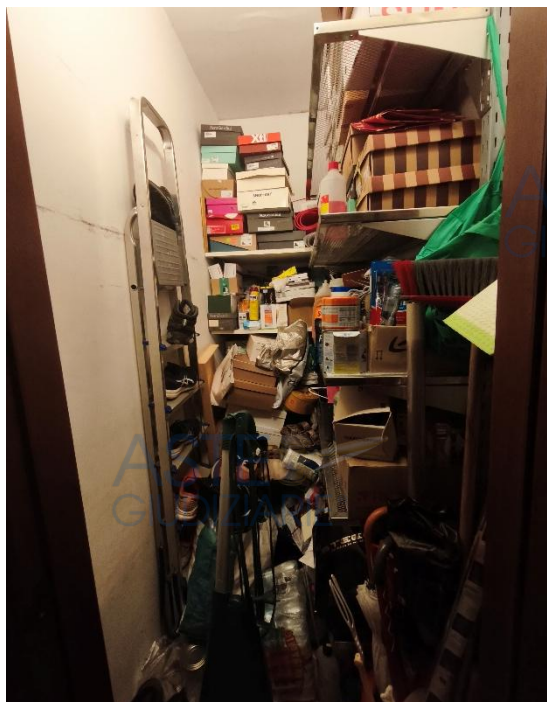


Fig. 12) e Fig. 13) Foto del bagno e del ripostiglio



Fig. 14) Foto del soggiorno - pranzo

14) *Pertinenze*

Non vi sono pertinenze, ad eccezione del balcone.



Fig. 15) e Fig. 16) Foto del balcone prospiciente Via San Nicola

15) *Materiali e impianti*

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in vetro e metallo di colore marrone con persiane in metallo effetto legno.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, le pareti di colore giallo ed arancio, mentre quelle del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in grés porcellanato.

Il bagno è completo di sanitari: w.c., lavandino, vasca e bidet in materiale ceramico con rubinetteria cromata.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: riscaldamento con caldaia a gas, termosifoni in ghisa e scaldasalviette in bagno, elettrico, citofonico, antenna tv e idrico – fognante; sono presenti alcuni split con macchine esterne per il raffrescamento.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

16) Prestazione energetica

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

17) Stato manutentivo

Lo stato manutentivo all'interno dell'appartamento è buono, ad eccezione del soffitto nella seconda camera da letto, che presenta lievi fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche dal terrazzo di copertura (ved. Fig. 17).



Fig. 17) Particolare del soffitto della seconda camera da letto

18) Conclusioni

Complessivamente l'appartamento è funzionale, con rifiniture di livello medio, ed è in condizioni di uso e manutenzione buone.

È posizionato in una zona di sufficiente interesse commerciale.

19) *Superfici delle unità immobiliari*

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

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

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

Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso - disimpegno	7,46
Camera da letto 1	17,58
Camera da letto 2	16,51
Soggiorno	19,06
Bagno	5,55
Ripostiglio	2,35
Cucina	9,23
Totale superficie netta secondo piano	77,74
<i>Pertinenze</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Balcone prospiciente Via San Nicola	6,26
Totale superficie netta pertinenze	6,26

Le misure delle superfici dell'appartamento derivano da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La superficie commerciale dell'appartamento è di complessivi **95 m²** circa = **93 m²** circa + **0,3 x 6,26 m²** di superficie omogeneizzata delle pertinenze.

20) *Confini*

L'appartamento confina a nord con altro fabbricato, ad est con Via San Nicola, a sud con vano scale, pianerottolo e con il sub. 9 della particella 87 del Foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di Palagianò di proprietà [REDACTED], ad ovest con pozzo luce privato.

21) *Dati catastali*

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita €
Comune di Palagiano (Ta)									
U	12	87	10		A/3	3	5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree sc.**: 84 m ²	426,08
Intestati:									
1) [redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]									
2) [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]									
Indirizzo: Via San Nicola n. 7 Interno 3 Piano 2									

22)

Inserimento nei piani urbanistici

P.R.G. del Comune di Palagiano

La particella su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade in zona B1B, zona esistente di completamento del P.d.F. del Comune di Palagiano (ved. Fig. 18).

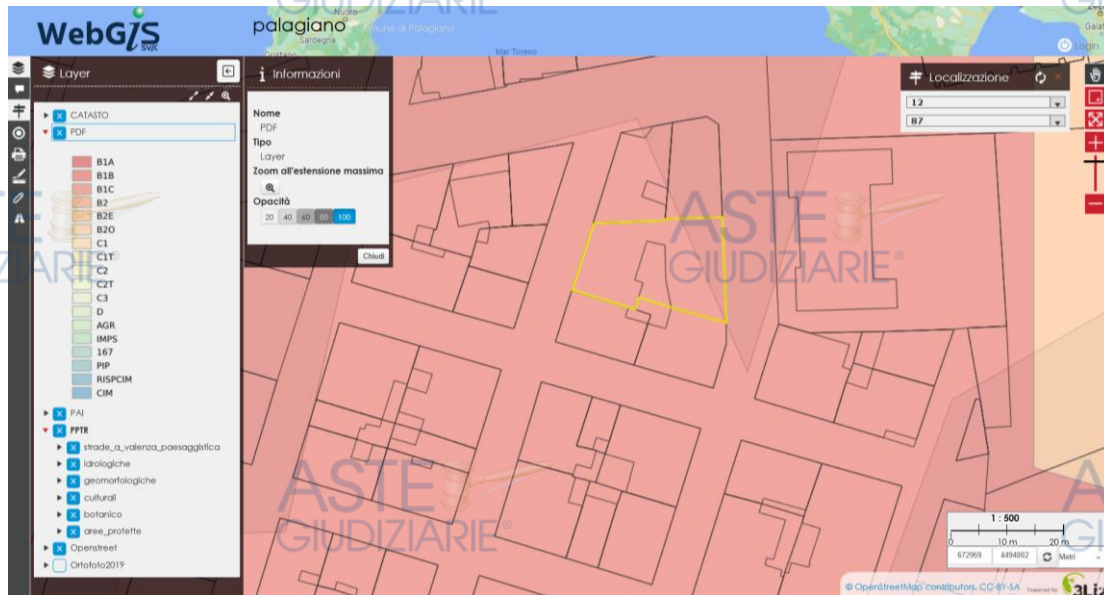


Fig. 18) Particella interessata evidenziata in giallo

Non vi è nulla da evidenziare (ved. Fig. 19).

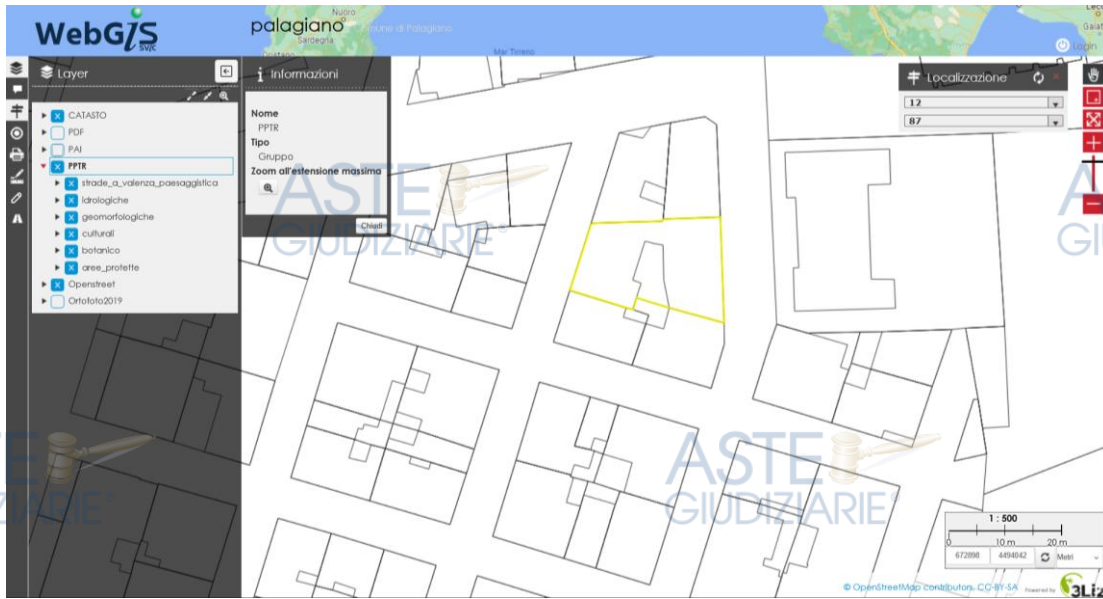


Fig. 19) Particella interessata evidenziata in giallo

PAI Puglia

Una porzione della particella ricade in zona a bassa pericolosità nel PAI Puglia.



Fig. 20) Particella interessata evidenziata in giallo

23) Pratica edilizia

Nell'atto di compravendita sono riportati gli estremi dei titoli edilizi: per il fabbricato sono state rilasciate dal Sindaco di Palagiano le concessioni edilizie n. 94 in data 25/05/1989 e n. 12 in data 20/09/1989.

In seguito a richiesta di accesso agli atti, il Comune di Palagiano ha comunicato che negli archivi cartacei risultano le concessioni edilizie n. 94 del 25/05/1989 e n. 12 del 20/09/1989, ma che alla data odierna, a causa di una serie di traslochi e di spostamenti dei vecchi fascicoli cartacei dal precedente archivio ad altra sede, non è stato possibile reperire gli elaborati grafici e gli altri atti allegati delle concessioni sopra riportate (*ved. pec ricevuta in data 17/03/2026 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano riportata nell'Allegato 7*).

24) Agibilità

Nell'atto di compravendita sono riportati gli estremi dell'abitabilità n. 24 del 28/11/1990, ma neanche questo documento è stato reperito presso il Comune di Palagiano, pur risultando negli archivi cartacei dello stesso comune (*ved. Allegato 7*).

25) Eventuali difformità

Non essendo possibile il confronto fra lo stato dei luoghi ed i grafici approvati, si considera l'unica planimetria catastale in atti, che risale al 05/05/1993.

Vi sono lievi difformità rispetto alla planimetria, consistenti in modifiche interne (inversione della cucina con il soggiorno - pranzo e realizzazione di porzione di muro interno che delimita il disimpegno).

26) Condonabilità

Le modifiche interne potranno essere regolarizzate con la presentazione di C.I.L.A. tardiva, seguita dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), previo esborso presunto di complessivi euro 1.400 circa per la predisposizione delle pratiche

edilizie, oneri e sanzioni, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano.

**27) Diritto reale alla data di trasc. del pignoramento:
02/10/2025**

Diritto	Qt	Perv. per	Ro- gante	Data	Trascr.	n°
Palagiano - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 87 sub 10						
Proprietà ½ in reg. com. beni con [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in reg. com. beni con [REDACTED]	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 5)	Notaio [REDACTED]	04/04/2001	06/04/2001	6130/4556

28) Vincoli ed oneri giuridici

28.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

28.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

28.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

28.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

Gli esecutati al momento dell'acquisto erano in regime di comunione dei beni.

28.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso; il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

28.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente**28.2.1) Iscrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
675	18/03/ 2021	Ipoteca volontaria - Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie	██████████ / ██████████
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 9			

28.2.3) Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
18633	02/10/ 2025	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	██████████ / ██████████
Ved. nota di trascrizione riportata nell'Allegato 9			

29) Stato di possesso

L'appartamento è occupato dalla Sig.ra ██████████ e dal figlio.

30) Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	“
<i>“Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	“
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni</i>	“
<i>Totale arrotondato</i>	“

31) Metodo di stima adottato

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

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall’art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”; consultando per il periodo da gennaio 2024 a novembre 2025 il servizio dell’Agenzia delle Entrate “OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati”, online dal 07/12/2020, si è verificato che nel raggio di 100 m si sono concluse

cinque transazioni che hanno interessato uguale numero di immobili (ved. Fig. 21).



Fig. 21) Transazioni di immobili residenziali nel periodo gennaio 2024 – novembre 2025 nel raggio di 100 m dall'immobile oggetto di esecuzione

Residenziale - Febbraio 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **65.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO**

Zona OMI: **D1**

Immobile: **RES A3 123 m²**

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Marzo 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **65.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO**

Zona OMI: **D1**

Immobile: **RES A3 88 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale - Giugno 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **141.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO**

Zona OMI: **D1**

Immobile: **RES A3 205 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **48.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO**

Zona OMI: **D1**

Immobile: **RES A3 90 m²**

Quota trasferita **100%**



Residenziale - Luglio 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **100.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO**

Zona OMI: **D1**

Immobile: **RES A3 89 m²**

Quota trasferita **100%**



Dalle indagini effettuate, è emerso che l'area interessata ha un mercato immobiliare sufficiente per la tipologia appartamento; tuttavia, i prezzi sono



estremamente variabili per la categoria individuata, da 528 euro/mq circa a 1.124 euro/mq circa.

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'appartamento è il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (income approach).

Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito può essere determinato attraverso l'accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica.

Si sono consultati, infine, l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni minime, medie e massime del mercato.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Localizzazione (€/mq x Superficie (L/N))	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	810	1100	L	3,1	4,4
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	4	5
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	720	L	2,2	3
Autorimesse	Normale	300	540	L	1,1	2,1
Box	Normale	540	730	L	2,4	3,4

Fig. 22) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona D1 periferica del Comune di Palagiano nel primo semestre 2025

Categoria	Valore minimo (Euro)	Valore medio (Euro)	Valore massimo (Euro)
Abitazioni in stabili di 1ª fascia	1.086	1.324	1.562
Abitazioni in stabili di fascia media	918	1.117	1.317
Abitazioni in stabili di 2ª fascia	555	633	711
Ville & Villini	861	1.056	1.251

Fig. 23) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nella zona periferica del Comune di Palagiano (resto dell'abitato vie principali: Carella, Parco, Macello, Matera, De Santis, S. Domenico, Foggia, Bari.....)

32) Valutazione dell'immobile

Considerando congruo il valore di locazione per l'immobile di euro 325,00/mese, il reddito annuo lordo è pari a $R_{al} = \text{euro } 325,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{euro } 3.900,00$.

Il saggio di capitalizzazione viene determinato rapportando i valori unitari medi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione "abitazioni civili", stato conservativo "normale", riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "D1" del Comune di Palagiano, in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione (ved. Fig. 22).

Si ottiene un valore di $r_1 = (3,75 \text{ euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 955 \text{ euro/mq} = 4,71\%$

Il valore di mercato del lotto unico, ottenuto rapportando il ricavo annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a:

$V_L = R_{al} / r_1 = 3.900,00 \text{ euro} / 0,0471 = 82.802 \text{ euro}$ circa, corrispondente ad un prezzo unitario di $871,60 \text{ euro/mq comm. circa} = 82.802,00 / 95 \text{ euro/mq comm.}$, di poco superiore al valore minimo OMI di zona e di poco inferiore a quello minimo del Borsino Immobiliare (cfr. Fig. 22 e Fig. 23).

Si assegna all'appartamento il valore unitario di $871,60 \text{ euro/mq comm.}$, che tiene conto della destinazione d'uso, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, dell'esposizione, della vetustà, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura.

Nel mercato immobiliare è attualmente in vendita l'appartamento contiguo nello stesso fabbricato ed allo stesso livello, al prezzo di $73.000,00 \text{ euro}$ (ved. codice dell'annuncio 853 Professionista Risoluzioni Immobiliari Palagiano sul sito dell'agenzia al link <https://www.risoluzioni.com/immobili/palagiano-ta-appartamento-al-secondo-piano-5/> e Fig. 24).



Fig. 24) Immobile in vendita

$$V_{\text{imm}} = 871,60 \text{ euro/mq} \times 95,00 \text{ mq} = 82.802,00 \text{ euro}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-8.802
Regolarizzazione edilizia e catastale, S.C.A.	-2.000
Stato di uso e manutenzione	“
Stato di possesso	“
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	“
Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni	“
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-10.802

Il valore di vendita giudiziaria (FJV) è quindi di **euro 82.802,00 - euro 10.802,00 = euro 72.000,00 (settantaduemila/00)**.

Taranto, 17 marzo 2026

Ing. Daniela Picciarelli

