

TRIBUNALE DI TARANTO

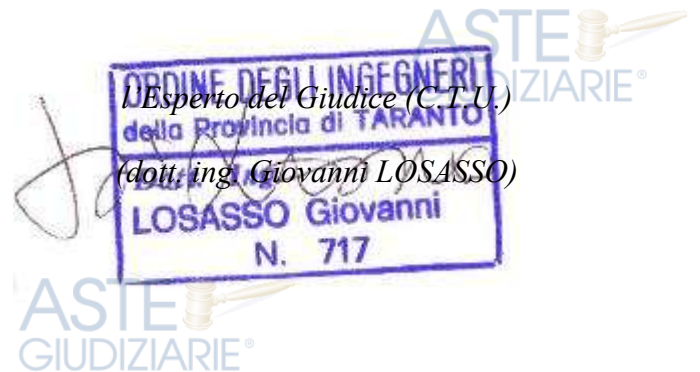
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea PAIANO

**RELAZIONE DI CONSULENZA
FORMATO "PRIVACY"**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N° 47 / 20254
<i>promosso da</i>	
<i>contro</i>	

Taranto, 20 gennaio 2026



SOMMARIO

A. INTRODUZIONE	3
A.1 Quesiti	3
A.2 Operazioni preliminari	5
A.3 Descrizione del bene ricavata dall'Atto di Pignoramento	7
B. OPERAZIONI PERITALI	7
B.1 Acquisizione documentazione tecnica e notarile	7
B.2 Acquisizione ulteriori notizie	9
B.3 Sopralluoghi e descrizione sommaria	9
B.4 Suddivisione ed individuazione lotti di vendita. Eventuale pignoramento pro-quota	9
C. LOTTO UNICO	10
C.1 Reindividuazione e descrizione del bene	10
C.2 Verifica della regolarità catastale e sotto il profilo urbanistico. Agibilità	12
C.3 Stato di possesso	13
C.4 Ricostruzione dei trasferimenti dei diritti e provenienze ventennali	13
C.5 Stima del valore dell'immobile	15
C.6 SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO	18
D. INDICE ALLEGATI	19

A. INTRODUZIONE

In data 27/06/2025, io sottoscritto Giovanni Losasso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Taranto al n. 717, con studio in Taranto alla via G. Galilei n° 25/12, Codice Fiscale LSSGNN56D30L049K e Partita IVA 00845300730, e-mail ing.losasso@gmail.com e PEC giovanni.losasso@ingpec.eu, ricevevo dalla dott.ssa Francesca Zanna, Giudice dell'esecuzione, nomina di Esperto stimatore, ai sensi dell'art. 569 del Codice di procedura civile, per redigere stima dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 47/2025 (. contro), ai sensi dell'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del c.p.c., giusto provvedimento 30839721s del 26/06/2025, e trasmettevo in data 27/06/2025 atto di giuramento e di accettazione. Veniva nominato Custode giudiziario ed Ausiliario del G.E. l'avv. Roberto Pugliese. Successivamente, giusto Decreto del Presidente del Tribunale di Taranto n° 54/2025 del 23/06/2025, alla dott.ssa Francesca Zanna è subentrato, quale Giudice dell'esecuzione, il dott. Andrea Paiano.

A.1 Quesiti

Mi venivano posti i seguenti **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: il periodo cioè 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 (calpestable) 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 erranei 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 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, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);
 - 5) a verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifici 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 proceda 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."

A.2 Operazioni preliminari

Esaminati gli atti, prima di ogni altra attività, ho controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., ed ho verificato che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati della Conservatoria dei RR. II. su iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni ipotecati, redatta il 03/03/2025 dal Notaio Niccolò Tiecco ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In merito, preciso che, in riferimento agli immobili pignorati, **la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale è relativa alla procedura esecutiva promossa da ITACA SPV s.r.l.** sede in Conegliano (TV) codice fiscale e partita IVA 05310700264 **nei confronti di** nato a (TA) in data C.F., come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo UNEP c/o Corte d'appello sez. dist. di Taranto in data 16/01/2025 repertorio n° 32 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità immobiliare di Taranto ai numeri di registro partic. 3638 e registro gen. 4983 in data 27/02/2025 a favore di Itaca SPV S.r.l. sede in Conegliano (TV) codice fiscale e partita IVA 05310700264 contro nato a (TA) in data C.F., sui seguenti immobili:

Comune di Palagianello (TA) – Catasto di Taranto	
1)	Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla via Vito Sansonetti n° 85, di vani 5,5 riportato nel NCEU al foglio 5 particella 1121 subalterno 6, rendita € 340,86
2)	Stalle scuderie, ecc. di categoria C/3 alla via Vito Sansonetti n° 85/A, di mq. 40 riportato nel NCEU al foglio 5 particella 1121 subalterno 7, rendita € 86,76

Il Notaio, dott. Niccolò Tiecco, inoltre, espone quanto segue:

Precisazioni catastali: gli immobili riportati in NCEU a foglio 5 particella 1121 subb. 6 e 7 derivano dagli immobili riportati in NCEU a foglio 5 particella 1121 subb. 5 e 6 in base alla nota di fusione del 26/11/1990 in atti dal 26/11/1990 (n. 14122.1/1990).

Provenienza ventennale: alla data del 27/02/2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- ✓ A _____ nato a _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Raffaele Caravaglios del 02/07/1987, rep. 19705/9926 trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 18/07/1987 al numero di registro generale 13129 e numero di registro particolare 11219 da _____ nato a _____, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Lo stesso Notaio, dott. Niccolò Tiecco, attesta poi che gli immobili di cui sopra risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario per Atto del Notaio Marco Monti del 30/07/2014, rep. 50315/25707 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 04/08/2014 al numero generale 15724 e numero particolare 1572 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Roma via A. Specchi 16, per una somma complessiva di € 180.810,00 di durata 15 anni, a carico di _____ nato a _____, con debitore non datore di ipoteca

Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di accertamento atto Notaio Agenzia delle Entrate-Riscossione del 19/02/2024, rep. 5912/10624 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 19/02/2024 al numero generale 4642 e numero particolare 443 a favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione, sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in via XX Settembre 6, Taranto, per la somma complessiva di € 96.438,12 a carico di _____ nato a _____

- ✓ **Verbale di Pignoramento immobili** atto UNEP c/o Corte d'Appello – sez. distaccata di Taranto del 16/01/2025 rep. 32 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Taranto in data 27/02/2025 ai numeri di registro partic. 3638 e registro gen. 4983 a favore di Itaca SPV S.r.l. sede in Conegliano (TV) codice fiscale e partita IVA 05310700264 a carico di _____ nato a _____

Al termine della sua certificazione, il Notaio, dott. Niccolò Tiecco, dichiara che, in base alla documentazione esaminata, gli immobili oggetto di attestazione risultano, a tutto il 27/02/2025, essere di proprietà di

_____ nato a _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e pertanto, posso asserire che **la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto nel 1987, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed indica i dati catastali attuali, ma non quelli storici degli immobili pignorati.**

A conclusione delle operazioni preliminari, non avendo il creditore procedente depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, ho provveduto ad acquisire le seguenti certificazioni (Allegato 01):

- Certificato di Residenza di _____, dal quale risulta che è residente in Palagianello alla via Vito Sansonetti n° 91;

- Estratto dell'Atto di matrimonio di _____, dal quale risulta che è coniugato con _____ dal 11/08/1988 e non ci sono annotazioni, dunque in regime di comunione legale dei beni.

Anche se l'immobile è bene personale ed esclusivo dell'esecutato perché pervenutogli in proprietà in data antecedente a quella del matrimonio, comunque **ricorre il caso di notifica del pignoramento al coniuge**, come correttamente effettuato da parte del creditore procedente, perché la stessa coniuge risulta "*debitore non datore di ipoteca*" nell'atto di Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 30/07/2014.

In definitiva, **dal punto di vista formale**, ad eccezione di Visura storica degli immobili, da me integrata nelle attività peritali, **la documentazione risulta completa**.

A.3 Descrizione del bene ricavata dall'Atto di Pignoramento

E.I. n° 47/2025	DESCRIZIONE (da atto di pignoramento)
LOTTO STAGGITO	Piena proprietà dei beni immobili siti in Palagianello (TA) alla via Vito Sansonetti n. 85, censiti in catasto al Foglio 5 Particella 1121 Subalterno 6, p. 1-2-3, cat. A/3, vani 5,5, classe 3, rendita di 340,86 Euro e al Foglio 5 Particella 1121 Subalterno 7, p. T., cat. C/6, mq. 40, classe 3, rendita di 86,76 Euro; il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

B. OPERAZIONI PERITALI

B.1 Acquisizione documentazione tecnica e notarile

B.1.1: Documentazione catastale

Ho attinto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Taranto Territorio – Servizi Catastali, la documentazione composta da: *Estratto di Mappa, Elenco Immobili, Planimetria sub. 6 e sub. 7, Visura Catastale sub. 6 e sub. 7.* (Allegato 02)

B.1.2: Titoli edilizi

Presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Palagianello ho reperito la seguente documentazione edilizia (Allegato 03):

- ✓ **Concessione per esecuzione di lavori edili n° 25 del 01/09/1987 Pratica edilizia n° 25/87 anno 1987** per parziale demolizione e successiva ricostruzione del volume demolito di fabbricato per civile abitazione, corredato di Grafico;
- ✓ **Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 16/03/1993 n° 851 di prot. – PE/25/87.**
- ✓ **Relazione e Grafici allegati a Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 del 2010.**

Dunque la Concessione costituisce titolo edilizio valido relativo all'immobile in oggetto, mentre la Relazione con grafici allegati, pur presente nel fascicolo edilizio, venne presentata unitamente a DIA, anche se detta pratica non è reperibile agli atti dell'Ufficio per smarrimento.

Non sussistono istanze edificatorie seguenti, né ulteriori istanze edilizie in corso.

B.1.3: Acquisizione atti notarili/ispezioni ipocatastali

Per accertare se **alla data del pignoramento l'esecutato fosse intestatario degli immobili** in forza di atto regolarmente trascritto, ho attinto dall'Archivio Notarile la copia conforme (Allegato **04**) dell'atto di compravendita del 02/07/1987 Rep. 19705 Racc. 9926 del Notaio R. Caravaglios, registrato a Taranto il 20/07/1987, al n° 664 vol. IV, trascritto a Taranto il 18/07/1987 al Reg. Part. 11219 e Reg. Gener. 13128, dal quale si evince che l'acquisto avvenne, contro

e
a favore di _____ nato a _____

Gli immobili oggetto dell'atto erano censiti in catasto al foglio 5, particella 790, sub. 5 Cat. C/3 e sub. 6 cat. A/5. Attualmente detti immobili, oggetto di trasformazioni edilizie e per effetto di aggiornamenti catastali, sono identificati al Catasto al foglio 5, particella 1121, sub. 6 cat. A/3 e sub. 7 cat. C/6.

Dunque, alla data dell'atto di compravendita, i beni pignorati erano in piena proprietà dell'esecutato, in ragione di 1/1.

Per verificare l'esatta provenienza dei beni, con ricostruzione di trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento e **garantire la continuità delle trascrizioni**, ho effettuato le ispezioni ipotecarie T117833 del 19/12/2025 relativa all'immobile Fg. 5 P.lla 1121 sub. 6 e T118623 del 19/12/2025 relativa all'immobile Fg. 5 P.lla 1121 sub. 7, dalle quali risultano (escluse quelle già cancellate):

- Iscrizione contro del 04/08/2014 Reg. part. 1572 Reg. gener. 15724 – Pubbl. Uff. Monti Marco Rep. 50315/25707 del 30/07/2014 Ipoteca volontaria Concessione a garanzia mutuo fondiario Immobili in Palagianello.
- Iscrizione contro del 19/02/2024 Reg. part. 443 Reg. gener. 4642 – Pubbl. Uff. Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 5912/10624 del 19/02/2024 – Ipoteca derivante da Ruolo e avviso accertamento esecutivo Immobili in Palagianello.
- Trascrizione contro del 27/02/2025 Reg. part. 3638 Reg. gener. 4983 – Pubbl. Uff. UNEP c/o Corte d'Appello – sez. distaccata di Taranto rep. 32 del 16/01/2025 – Atto esecutivo Verbale di Pignoramento immobili in Palagianello.

Non avendo riscontrato alcuna trascrizione a favore relativa all'acquisto degli immobili, ho proceduto con le ispezioni ipotecarie T118084 del 19/12/2025 relativa all'immobile Fg. 5 P.lla 790 sub. 5 e T118192 del 19/12/2025 relativa all'immobile Fg. 5 P.lla 790 sub. 6, non rilevando anche qui trascrizioni a favore dell'esecutato. Ho quindi effettuato ispezione ipotecaria T118887 in data 19/12/2025 a nome _____, dalla quale risultano, escluse quelle già cancellate e quelle già riportate:

- Trascrizione a favore del 18/07/1987 Reg. part. 11219 Reg. gener. 13129 – Atto tra vivi – Compravendita.
- Trascrizione contro del 21/08/1987 Reg. part. 13040 Reg. gener. 15235 – Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio (Asservimento aree a parcheggio).

Emersa una **discrepanza tra il Numero di Registro particolare** indicato nella copia dell'Atto per Notaio Caravaglios (Reg. part. **11218**) e quello desunto dall'ispezione ipotecaria (Reg. part. **11219**), ho acquisito la Nota di trascrizione T1-118887 che riporta effettivamente il numero 13129. In questa

appare evidente una correzione manuale e, inoltre, uno dei due immobili (il sub. 6) risulta sbarrato e, quindi, depennato.

Il risultato, a mio avviso, è che allo stato attuale **per l'immobile Fg. 5, p.lla 1121, sub. 6 non sussiste continuità di trascrizione, necessitando, in caso di vendita, che ciò venga specificato nel Dispositivo giudiziale di trasferimento per consentirne la corretta trascrizione.**

Tutte le ispezioni ipotecarie effettuate sono in Allegato **05**.

B.2 Acquisizione ulteriori notizie

Dagli atti, dalla documentazione esaminata e da informazioni presso i pubblici uffici, non risulta che i beni staggiti siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, né che siano stati finanziati, neppure in parte, con risorse pubbliche. **Non risultano, inoltre, essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, né gravati da censo, livello o uso civico.**

B.3 Sopralluoghi e descrizione sommaria

In data 29/07/2025, su avviso dell'avv. Roberto Pugliese, Custode giudiziario ed Ausiliario del G.E., fu effettuato il sopralluogo ai beni pignorati, alla presenza dell'esecutato. Trattasi di un fabbricato indipendente in Palagianello, posto ad angolo tra la via V. Sansonetti e la via P. Galeandro, in aderenza ad altre costruzioni adiacenti. Si eleva su tre livelli, oltre al terrazzo di copertura. Il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari:

- a) La prima, in Catasto fabbricati al foglio 5, particella 1121, subalterno 7, occupa il piano terra ed è costituita da: un locale, con accesso diretto dalla via Sansonetti al civico 89 ed adibito ad uso studio, da cui si accede ad un piccolo bagno ricavato in sottoscala e ad un locale adibito a box auto, che ha accesso diretto dalla via Galeandro al civico 1.
- b) La seconda, in Catasto fabbricati al foglio 5, particella 1121, subalterno 6, occupa i piani primo e secondo, con accesso a mezzo di portone posto sulla via Sansonetti al civico 91 ed attraverso un vano scala ad uso esclusivo. È costituita, al primo piano, da: soggiorno, con scala che conduce al piano superiore, cucina, bagno e due balconi; al secondo piano, da: ballatoio, due camere da letto, un bagno ed una balconata. Alla copertura, di tipo piano, si accede attraverso una botola munita di scala retrattile.

Il fabbricato si presenta del tutto completo ed agibile, nella disponibilità ed occupato per intero e dal nucleo familiare dell'esecutato, che qui ha fissato la propria residenza.

In occasione del sopralluogo, ho eseguito i rilievi metrici e fotografici, necessari all'esatta individuazione e descrizione dei beni, ed ho reperito le informazioni utili alla stesura della presente relazione.

L'immobile è un bene autonomo e indipendente, non legato ad alcun Condominio, ancorché realizzato in aderenza ad altre costruzioni.

Delle attività di sopralluogo è stato redatto apposito verbale (Allegato **06**).

B.4 Suddivisione ed individuazione lotti di vendita. Eventuale pignoramento pro-quota

A causa della presenza del già citato Atto unilaterale di Obbligo edilizio, trascritto il 21/08/1987 ai n.ri 13040/15235, per l'Asservimento delle superfici del piano terra e necessario per il rilascio della Concessione edilizia n° 25 del 01/09/1987, ritengo che **non sia praticabile la suddivisione in lotti** e pertanto **individuo, quale LOTTO UNICO DI VENDITA**, il compendio come descritto al seguente punto C, formato dall'intero fabbricato su tre livelli.

Nessuno dei beni in oggetto, pignorati ciascuno per l'intero, inoltre, presenta le condizioni di divisibilità in lotti di vendita pro-quota.

C. LOTTO UNICO**C.1 Reindividuazione e descrizione del bene****LOTTO UNICO**

Piena proprietà di compendio immobiliare sito in Palagianello (TA) alla via V. Sansonetti angolo via P. Galeandro, composto di:

- a) Immobile al piano terra, con duplice accesso diretto, sia dalla via V. Sansonetti n° 89, che dalla via P. Galeandro n° 1, censito in Catasto fabbricati al foglio 5, particella 1121, sub. 7, via V. Sansonetti 85/A piano T, cat. C/6, classe 3[^], consistenza mq. 40, rendita di 86,76 Euro, Superficie catastale mq. 47.
- b) Appartamento per civile abitazione ai piani primo e secondo, con accesso diretto, a mezzo di scala ad uso esclusivo, dalla via V. Sansonetti n° 91, censito in Catasto fabbricati al foglio 5, particella 1121, sub. 6, via V. Sansonetti 85 piani 1-2-3, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita di 340,86 Euro, Superficie catastale mq. 114, escluse le aree scoperte mq. 103.

Il tutto nello stato di fatto in cui trovasi, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata, di proprietà e catastalmente intestato a _____ (proprietà per 1000/1000).

Si fa riferimento all'elaborato grafico (Allegato 07) ed alla documentazione fotografica (Allegato 08) per meglio descrivere le caratteristiche del compendio staggito, ubicato nell'abitato del comune di Palagianello, nella cintura a ridosso del centro storico della città, in contesto urbano consolidato ad alta densità edilizia ed abitativa, costituito quasi esclusivamente da edifici ad uno o due piani, di vecchia costruzione. Il compendio è posto a ridosso della zona di espansione, molto vicino al nuovo Municipio e risente dell'assenza di botteghe ed esercizi commerciali di prossimità. Il fabbricato attuale è stato edificato tra il 1987 ed il 1990, operando una demolizione e ricostruzione di precedente stabile. Le caratteristiche di finitura sono complessivamente più che discrete, con l'uso di materiali, rapportati all'epoca di costruzione, abbastanza pregiati. Si presenta nell'insieme di gradevole aspetto, realizzato con materiali di buona fattura e cura dei particolari, secondo un'idea di progetto schematica e semplice.

- a) **Descrizione u.i. al piano terra:** Dalla via V. Sansonetti, al civico 89, si via P. Galeandro, attraverso una porta vetrata a due battenti, si accede ad un locale, adibito ad uso Studio (superficie ~ mq. 17). Qui, sulla destra, nel sottoscala, è stato ricavato il piccolo Bagno n° 1 (superficie ~ mq. 3), mentre, di fronte, si passa in un locale adibito a Box auto (superficie ~ mq. 20), dal quale si esce direttamente sulla via P. Galeandro a mezzo di due gradoni. Per superare il dislivello e consentire l'accesso ad un autoveicolo, sono state sistemate due rampe metalliche. La pavimentazione è unica, in listoni

rettangolari di pietra tipo “Apricena” stuccate e lucidate in opera, mentre gli infissi, interni ed esterni, sono di alluminio anodizzato muniti di vetro semplice; le pareti sono intonacate e lisciate, dipinte di colore chiaro. Il bagno n° 1, munito di un piccolo finestrino, è arredato solo con lavabo e vaso igienico. Di ciascun locale è indicata **la superficie netta calpestabile**, arrotondata ed espressa in metri quadrati. In tutto, **la superficie totale netta del piano terra misura mq. 40**. La sua **superficie coperta lorda** (comprensiva dei muri esterni) è pari a: **mq. 49**.

- b) **Descrizione u.i. ai piani superiori:** Dalla via V. Sansonetti, al civico 91, attraverso un portoncino in legno munito di citofono, si entra in un piccolo vano (superficie ~ mq. 7) con una scala a rampa unica, i cui gradini sono rivestiti di granito, che conduce, al primo piano, ove si trovano: il Soggiorno (superficie ~ mq. 18), da cui parte la scala che conduce al secondo piano; il Balcone n° 1, (superficie ~ mq. 3) prospiciente la via P. Galeandro; la Cucina (superficie ~ mq. 17); il Bagno n° 2 (superficie ~ mq. 3); il Balcone n° 2 (superficie ~ mq. 2), prospiciente la via V. Sansonetti. Al secondo piano, invece, trovano posto: un Ballatoio (superficie ~ mq. 4); la Camera da Letto n° 1 (superficie ~ mq. 17); il Bagno n° 3 (superficie ~ mq. 6); la Camera da Letto n° 2 (superficie ~ mq. 10); la Balconata (superficie ~ mq. 16), prospiciente sia la via V. Sansonetti, che la via P. Galeandro. Al terrazzo piano della copertura, non praticabile, si accede attraverso una botola munita di scala retrattile. Anche qui, la pavimentazione è unica, in listoni rettangolari di pietra tipo “Apricena” stuccate e lucidate in opera; gli infissi interni sono di legno tamburato, lisci. Gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato di color marrone, muniti di vetro camera e dotati di persiane. Le pareti sono intonacate e lisciate, dipinte di colore chiaro, ad eccezione dei bagni, ove sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli apparecchi igienici dei bagni sono in ceramica sanitaria di discreta qualità, con la rubinetteria in ottone cromato. Il Bagno n° 2 è dotato di lavabo e vaso igienico, mentre quello n° 3 è munito di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia. Di ciascun locale è indicata **la superficie netta calpestabile**, arrotondata ed espressa in metri quadrati. In tutto, **la superficie totale netta dell'appartamento misura mq. 82**, oltre a quella di **balconi e balconata, pari a mq. 21**. La sua **superficie coperta lorda** (comprensiva dei muri esterni) è pari a: **mq. 103**.

L'immobile è dotato di impianti idrico-fognante, elettrico e citofonico; l'impianto termico è autonomo, con alimentazione a gas; non è stata reperita dichiarazione di conformità né ai sensi del D.M. 37/2008, né di norme precedenti, per cui **l'eventuale aggiudicatario dovrà dispensare dall'obbligo di garantire la conformità degli impianti a corredo del bene e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.**

Stato di conservazione e manutenzione: è complessivamente buono.

Confini: Il compendio confina a Est con la via P. Galeandro, a Sud con la via V. Sansonetti, a Ovest con i subb. 10 e 11 della p.lla 1121, a Nord con la p.lla 1152.

C.2 Verifica della regolarità catastale e sotto il profilo urbanistico. Agibilità

I beni staggiati oggi risultano correttamente censiti in Catasto Fabbricati, rispettivamente al:

- **fg. 5 p.lla 1121 sub. 6 per l'abitazione ai piani superiori**
- **fg. 5 p.lla 1121 sub. 7 per l'u.i. al piano terra.**

Tuttavia, è stato tortuoso ricostruire la storia dei loro identificativi catastali: all'impianto meccanografico (30/06/1987) vennero iscritti al foglio n° 5 e sulla particella n° 790, rispettivamente: al sub. 5, l'u.i. al piano terra ed al sub. 6, l'abitazione ai piani superiori. Alla data del 26/11/1990 venne presentata una Dichiarazione di Fusione con il n° 14122.1/1990, con la quale venivano soppressi i subb. 5 e 6 e costituiti i subb. 8 e 9, anche se tale variazione restava in "Fase di accertamento" (probabilmente perché in realtà l'identificativo n° 9 era già esistente ed indebitamente adoperato). Successivamente, a seguito di Variazione di Modifica Identificativo del 24/01/2005 Pratica TA0010144 per Modifica di identificativo ed allineamento mappe (n° 1645.6/2005 e n° 1645.7/2005), ai precedenti due subb. 8 e 9 sono stati, in via definitiva, assegnati gli attuali identificativi.

Infine, giusta Istanza di Variazione del 29/04/2010 Pratica TA0073378 n° 5039.1/2010 per Diversa distribuzione di spazi interni, sono state aggiornate le rispettive planimetrie catastali, le quali risultano, rispetto allo stato di fatto rilevato.

La Planimetria Catastale dell'abitazione ai piani superiori (il sub. 6) è sostanzialmente rispondente allo stato di fatto, mentre quella dell'u.i. al piano terra (il sub. 7) è leggermente difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. Come evidente nell'Elaborato grafico (Allegato 07), al piano terra non risulta, infatti, la suddivisione in due locali (Box auto e Studio).

Ai fini della vendita, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, L. 27/02/1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122, sarebbe opportuno l'aggiornamento delle planimetrie catastali. I beni, però, sono comunque definiti catastalmente in maniera univoca, per cui può effettuarsi la vendita in unico lotto, con aggiornamento catastale da introdursi a cura dell'eventuale acquirente, in conseguenza della regolarizzazione urbanistica del bene e del suo completamento e susseguente richiesta di nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Sotto il profilo urbanistico, le uu.ii. vennero assentite in forza di Concessione per esecuzione di lavori edili n° 25 del 01/09/1987 (Pratica edilizia n° 25/87 anno 1987) per parziale demolizione e successiva ricostruzione del volume demolito di fabbricato per civile abitazione. Per il rilascio della Concessione, venne trascritto in data 21/08/1987 Reg. Part. n° 13040 e Reg. Gen. 15235, l'Atto unilaterale di Obbligo edilizio per l'Asservimento di aree a parcheggio, gravante sulle superfici del piano terra.

A completamento dell'iter suddetto, dietro regolare istanza, venne rilasciata Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 16/03/1993 n° 851 di prot. – PE/25/87.

Successivamente, come descritto nella Relazione redatta dall'ing. R. Notarnicola e rinvenuta agli atti del

Comune di Palagianello, venne presentata Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 del 2010, al fine di regolarizzare alcune difformità intervenute in corso d'opera. Tuttavia, nessun titolo risulta rilasciato dall'Ufficio preposto e dunque, atteso che anche rispetto a tale istanza la situazione dei luoghi è stata ulteriormente modificata, **non c'è piena conformità tra titolo edilizio valido e stato di fatto**. Le difformità urbanistiche riscontrate constano, oltre a quanto indicato nella menzionata Relazione a firma dell'ing. R. Notarnicola, anche nella realizzazione di un muro al piano terra, che divide in due locali l'originaria autorimessa. Tale suddivisione, però, non è consentita, in quanto l'autorimessa è asservita come area a parcheggio. Occorre dunque presentare istanza onerosa di P.d.C., in parte a sanatoria, sia per ripristinare la situazione prevista dall'Atto di asservimento con la rimozione del muro divisorio, sia per con regolarizzare le opere già eseguite. Per effetto di tale operazione, la Planimetria catastale tornerà ad essere conforme.

L'esborso di oneri, sanzioni e spese ammonta ad un importo, di cui terrà conto all'atto della determinazione del prezzo a base d'asta del bene, pari ad **Euro 6.200,00**, come dal seguente conteggio:

VALUTAZIONE COSTI REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE		
Motivazione		Spesa
Pratica di sanatoria difformità urbanistiche	Sanzioni, oneri, diritti	€ 4.800,00
	Spese tecniche	€ 3.600,00
Rimozione muro divisorio con trasporto a discarica	Costo operazione	€ 2.200,00
Verifica impianti e rilascio certificazione di conformità	Intervento Ditta qualificata per la verifica (escluso lavori)	€ 1.800,00
Spesa totale		€ 12.400,00

C.3 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dall'esecutato, che ivi ha fissato la residenza del proprio nucleo familiare. Dagli Atti risulta che l'unico proprietario è l'esecutato (occupazione surrogata da titolo).

C.4 Ricostruzione dei trasferimenti dei diritti e provenienze ventennali

A seguito di operazioni peritali ed esame degli atti acquisiti, ho accertato l'esatta provenienza almeno ventennale degli immobili, come di seguito indicata, per cui sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (16/01/2025):

Con atto pubblico di compravendita in data 02/07/1987, rep. 19705/9926 trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 18/07/1987 al numero di registro generale 13129 e numero di registro particolare 11219 a rogito del Notaio Raffaele Caravaglios di Castellaneta (TA), contro nato a nata a , ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, , esecutato, nato a coniugato dal 11/08/1988, divenne proprietario esclusivo dei beni staggiti. A tal riguardo si fa osservare che la data del matrimonio è posteriore a quella dell'atto di compravendita.

C.4.1 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del Pignoramento, il diritto reale, per l'intero lotto, risulta:

Beni:		Catasto fabbricati di Palagianello, Fg. 5, p.lla 1121, subb. 6 e 7				
Titolare:		, nato a				
diritto	quota	Pervenuto per	Notaio rogante	data	trascrizione	n° R.P.
Proprietà	1/1	Atto compravendita	Raffaele Caravaglios	02/07/1987	18/07/1987	11219
Note	L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato 04					

C.4.2 Formalità pregiudizievoli

- ❖ Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **SI**
Convenzioni matrimoniali/provved. assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- ❖ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente
Risultano da Ispezioni ipotecarie del 19/11/2025 (Allegato 05):

Iscrizioni contro:

	n° R.P. / n° R.G.	Data	Tipo	A favore
1)	1572/ 15724	04/08/2014	Ipoteca volontaria (sull'intero bene)	UNICREDIT S.P.A. Roma C.F. 00348170101

	n° R.P. / n° R.G.	Data	Tipo	A favore
2)	443 / 4642	19/02/2024	Ipoteca conc. Ammin.va (sull'intero bene)	AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Roma C.F. 13756881002

Trascrizioni contro:

	n° R.P. / n° R.G.	Data	Tipo	A favore
1)	3638 / 4983	27/02/2025	Pignoramento immobiliare (intero bene)	ITACA SPV S.R.L. Conegliano (TV) C.F. 05310700264

- ❖ Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale
Resteranno a carico dell'acquirente:
 - Accertamenti di conformità urbanistica e catastale:
Vedasi quanto indicato al punto C.2
- ❖ Altre informazioni per l'acquirente
 - Informazioni di natura condominiale: **nessuna**
(Bene autonomo non legato in Condominio)

C.4.3 Documentazione verificata

	Atto di matrimonio	Condizioni Atto matrimonio
Sulle PERSONE	SI	SI
	SI	SI

<i>Sugli IMMOBILI: Palagianello Fig. 5 p.lla 1121 Subb. 6 e 7</i>	
Provenienza	SI
Planimetria attuale	SI
Planimetria catastale	SI
Planimetria di progetto	SI
Condono edilizio	===
Atto locazione	===

C.4.4. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>Verifica Allegato 2</i>			
N° Trascrizioni	SI	Certificazione ipotecaria	===
Estratto di Mappa	SI	Certificato Destin. Urban.	===
Visura storica catastale	===	Atto Notarile Ventennale	SI

C.5 Stima del valore dell'immobile**C.5.1. Metodo e dati di stima**

Il parametro fisico su cui si basa la stima del bene è la Superficie Commerciale; si tiene conto del D.P.R. 138/98, all. C, e del "Manuale Banca dati O.M.I." Agenzia Entrate – Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Si computa pertanto la superficie commerciale, arrotondata al mq., come somma di:

- a. Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili):
- ✓ superficie coperta misurata al lordo di murature esterne e fino alla mezzeria di murature di divisione con parti di uso comune; muri interni e perimetrali esterni computati per intero, fino allo spessore di 50 cm e quelli in comunione al 50% e quindi fino a 25 cm.
 - ✓ superficie dei piani interrati misurata al lordo escludendo eventuali intercapedini;
 - ✓ nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
 - ✓ superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
 - ✓ l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio.
- b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto dell'u.i. (soffitte, cantine e simili):
- ✓ superficie di locali accessori a servizio indiretto di locali principali computata in misura:
 - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).
- c. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e simili):
- ✓ superficie di balconi, terrazzi e similari, computata:
 - ❖ in caso siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), nella misura del:
 - 35 % se coperti, 25 %, se scoperti - superficie fino a mq. 25
 - 15% se coperti, 10% se scoperti - per la quota eccedente mq. 25
 - ❖ in caso siano non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) in misura del:
 - 15 % se coperti, 10 % se scoperti - superficie fino a mq. 25
 - 10 %, se coperti, 5% se scoperti - per la quota eccedente mq. 25

d. Aree scoperte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare:

- ✓ superficie di posti auto, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del:
 - 60 % recintati e coperti
 - 35 % non recintati e coperti
 - 40 % recintati e scoperti
 - 25 % non recintati e scoperti
- ✓ superficie dell'area scoperta, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del:
 - 10% fino alla superficie definita nella lettera a),
 - 2% per superfici eccedenti detto limite

COMPUTO SUPERFICI COMMERCIALI						
Tipologia Locali			Superfici Reali (al lordo)	Coefficiente	Mq. (ponderati)	
a)	<i>Vani principali e accessori</i>					
	<i>Appartamento ai piani 1° e 2° (sub. 6)</i>		mq. 103	100%	103,00	
b)	<i>Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e simili)</i>					
	<i>comunicanti</i>	<i>fino a mq. 25</i>	<i>coperti</i>	mq. 21	35%	7,35
			<i>scoperti</i>	=====	25%	====
		<i>oltre mq. 25</i>	<i>coperti</i>	=====	15%	====
			<i>scoperti</i>	=====	10%	====
Superficie Commerciale Appartamento ai piani 1° e 2° (sub. 6) mq.					110,35	
Arrotondato a					110,00	
Tipologia Locali			Superfici Reali (al lordo)	Coefficiente	Mq. (ponderati)	
a)	<i>Vani principali e accessori</i>					
	<i>Immobile al piano terra (sub.7)</i>		mq. 49	100%	49,00	
Superficie Commerciale Immobile al piano terra (sub.7) mq.					49,00	

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, attingendo innanzitutto ai valori della Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale dell'Agenzia delle Entrate, riassumendoli nella seguente tabella:

Banca dati dell'Osservatorio immobiliare nazionale - 1° Semestre 2025				
Provincia: Taranto	Fascia: Periferica	Zona: Periferica/Resto dell'abitato (zone Municipio, Scuola media - vie Battisti, Manzoni, Bandiera, Salvemini, ecc.)		
Comune: PALAGIANELLO	Codice zona: D1	Microzona catastale: 1	Tipologia prevalente: Abitazioni civili	Destinazione: Residenziale
<i>Valori in €/mq di Sup. Commerc. Lorda</i>				
Tipologia:	Abitazioni civili		<i>Valore min.</i>	<i>Valore max.</i>
Stato conservativo:	Normale		800,00	1.150,00
Tipologia:	Autorimessa (Box auto)		<i>Valore min.</i>	<i>Valore max.</i>
Stato conservativo:	Normale		480,00	700,00

Sulla scorta di tali valori, ho determinato, quindi, il più probabile Valore Unitario di Mercato del compendio immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, ai fini di massima certezza probabilistica dell'indagine, confrontando i dati di Valori di beni simili oggetto di compravendite nella stessa zona, desunti da personali esperienze, da agenzie immobiliari operanti in loco e da una serie di annunci su siti internet. I Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.) ricavati da detta indagine (per mq di Superficie commerciale lorda) sono i seguenti:

Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.)			
Unità immobiliare	Condizioni	Valore min €/mq. Sup. Comm. Lorda	Valore max €/mq. Sup. Comm. Lorda
Abitazioni civili	Normali	600,00	1.100,00
Autorimessa (Box auto)	Normali	350,00	650,00

Finalmente, ho proceduto ad attribuire, ai fini di vendita ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (zona, presenza di attività commerciali e/o disponibilità di servizi, appetibilità, taglio delle u.i., configurazione, tipologia costruttiva e materiali, condizioni e vetustà, ubicazione, facilità di accesso, conformazione e tipologia distributiva), i più attendibili Valori Unitari di Mercato, rapportati alla superficie commerciale, di beni simili a quelli oggetto di stima, pari, rispettivamente a:

V_{unitario} (Abitazione sub. 6) = €/mq 815,00 (Euro Ottocentoquindici/00 al metro quadrato).

V_{unitario} (Piano terra sub. 7) = €/mq 490,00 (Euro Quattrocentonovanta/00 al metro quadrato).

C.5.2. Determinazione del Valore commerciale dei beni

Con riferimento alle Superfici Commerciali, come già calcolate, rispettivamente pari a mq. 110 per l'abitazione al sub. 6 e pari a mq. 49 per il piano terra al sub. 7, determino il Valore Commerciale V_0 dell'intero compendio:

Determinazione del Valore Commerciale del Compendio		
Abitazione sub. 6	$V_0 = \text{€/mq. } 815,00 \times \text{mq. } 110 =$	€ 89.650,00
Piano terra sub. 7	$V_0 = \text{€/mq. } 490,00 \times \text{mq. } 49 =$	€ 24.010,00
In totale: $V_0 =$		€ 113.660,00

C.5.3. Adeguamenti e correzione della stima

Valore commerciale V₀		€ 113.660,00
Detrazioni		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 568 C.p.c. (10 % di V ₀)	€ 11.366,00	
Spese e oneri per regolarizzazione urbanistica e/ o catastale	€ 12.400,00	
Decurtazione per stato di possesso (10 % di V ₀)	€ 11.366,00	
Spese condominiali insolute	€ 1.000,00	
Decurtazione vincoli non eliminabili nel corso del procedimento	€ 1.000,00	
Totale detrazioni		€ 35.132,00
Valore ridotto V_R		€ 78.528,00

C.5.4. Valore definitivo (Prezzo a base d'asta)

Si arrotonda il Valore ridotto V_R = € 78.500,00 al Valore definitivo del bene pignorato pari a:

LOTTO UNICO:
Prezzo a base d'asta: € 78.500,00
(diconsi Euro Settantottomilacinquecento/00)

C.6 SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO

Piena proprietà del compendio immobiliare autonomo di superficie commerciale pari a circa mq. 159, sito in Palagianello (TA) alla via V. Sansonetti angolo via P. Galeandro, formato da:

- Immobile al piano terra, con duplice accesso diretto dalla via V. Sansonetti n° 89, e dalla via P. Galeandro n° 1, in Catasto fabbricati al foglio 5, particella 1121, sub. 7, via V. Sansonetti 85/A piano T, cat. C/6, classe 3[^], consistenza mq. 40, rendita di 86,76 Euro, Superficie catastale mq. 47. È composto da un locale uso studio, un bagno in sottoscala e un locale box auto; superficie netta interna di complessivi mq. 40.
- Appartamento ai piani primo e secondo, con accesso diretto, a mezzo di scala ad uso esclusivo, dalla via V. Sansonetti n° 91, in Catasto fabbricati al foglio 5, particella 1121, sub. 6, via V. Sansonetti 85 piani 1-2-3, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita di 340,86 Euro, Superficie catastale mq. 114, escluse le aree scoperte mq. 103. È composto da vano scala al piano terra; soggiorno, cucina,

bagno e due balconcini al piano primo; scala e ballatoio, due camere, bagno e balconata al secondo piano; superficie netta interna di complessivi mq. 82.

L'intero compendio, munito di agibilità del 16/03/1993 n° 851 di prot. – PE/25/87 a seguito di edificazione con Concessione edilizia n° 25 del 01/09/1987 per parziale demolizione e successiva ricostruzione, presenta difformità rispetto ai titoli edilizi e catastali, sanabili con esborso, con costi considerati nella determinazione del prezzo base e per le quali venne presentata una Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001, non seguita da rilascio del titolo.

Il tutto nello stato di fatto in cui trovasi, con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quant'altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata, di proprietà e catastalmente intestato a
a (proprietà per 1000/1000).

Il compendio è occupato dal nucleo familiare dell'esecutato.

Prezzo a base d'asta: € 78.500,00

(diconsi Euro **Settantottomilacinquecento/00**)

Tanto in ossequio al mandato ricevuto. In fede

Taranto, 20 gennaio 2026

L'Esperto del Giudice (C.T.U.)

(dott. ing. Giovanni LOSASSO)



D. INDICE ALLEGATI

Allegato N°	CONTENUTO
01	Certificato Residenza ed Atto di matrimonio
02	Documentazione Catastale
03	Documentazione titoli edilizi - Comune di Palagianello
04	Titolo di provenienza
05	Ispezioni ipotecarie
06	Verbale di sopralluogo
07	Elaborato grafico
08	Allegato fotografico