

# TRIBUNALE DI TARANTO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2020 del R.G.E.

PROMOSSA DA

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**dott. arch. Antonella BAVILA**

via Polibio, 55 - 74121 - Taranto

@: bavila.antonella@gmail.com @pec: antonella.bavila@achiworldpec.it



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2020 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



All'udienza del 03/06/2020, il sottoscritto Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Suore, 182 - 74020 - Leporano (TA), email bavila.antonella@gmail.com, PEC antonella.bavila@archiworldpec.it, Tel. 334 3550351, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Lago di Pergusa, edificio 15, piano Primo (Coord. Geografiche: Long. 40.430876 ; Latit.17.265568)

L'oggetto della procedura esecutiva è un' unità abitativa, di proprietà esclusiva [REDACTED], nata [REDACTED] ubicata al primo piano di un edificio di tre, con pilotis al piano terra, nel Comune di Taranto, alla Via Lago di Pergusa n.15, con una cantina di pertinenza, posta al piano terra.

L'area non è interessata da alcun vincolo.

La tipologia edilizia ricorrente del quartiere in cui è collocata è di tipo civile, mediamente di tre piani fuori terra. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, quali strade, marciapiedi, parcheggi gratuiti e a pagamento, illuminazione pubblica, acquedotto, fognatura e gas di città, nonché delle principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, chiese ed edifici comunali.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Lago di Pergusa, edificio 15, piano Primo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Abitazione su proprietà superficiaria 1/1)

CONFINI

L'immobile si trova al primo piano e confina a nord con via Lago di Pergusa, a ovest con il sub. 6 e a est con il sub. 4 ed il corpo scala. (All.2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	9,40 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	Primo
Veranda	3,26 mq	3,26 mq	0,95	3,10 mq	3,00 m	Primo
Cantina	3,89 mq	3,89 mq	0,20	0,78 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				100,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,23 mq		

dott. arch. Antonella BAVILA

via Polibio, 55 - 74121 - Taranto cell. [REDACTED]

@: bavila.antonella@gmail.com @pec: antonella.bavila@achiworldpec.it

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1987 al 27/10/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 303, Sub. 5 Categoria A3 Piano Primo - Terra
Dal 27/10/1997 al 09/02/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 303, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 568,10 Piano Primo - Terra
Dal 10/02/2010 al 24/08/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 258, Part. 303, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 568,10 Piano Primo - Terra

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	258	303	5	1	A3	3	5,5 vani	124 mq	568,1 €	Primo		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito al raffronto tra la planimetria catastale (All.7) e il rilievo eseguito durante il sopralluogo (All.3) , non è stata riscontrata una rilevante difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Risulta soltanto essere stato chiuso un vano porta del soggiorno.

**dott. arch. Antonella BAVILA**

via Polibio, 55 - 74121 - Taranto [REDACTED]

@: bavila.antonella@gmail.com @pec: antonella.bavila@achiworldpec.it

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c..

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto il certificato di residenza dell'esecutata, [REDACTED], dal quale risulta che è [REDACTED], l'estratto di Matrimonio dal quale risulta [REDACTED] i quali hanno scelto il regime di separazione dei beni (All.ti 10).

In fase di sopralluogo era presente [REDACTED]. Quest'ultimo dichiara di pagare 50 Euro mensili di spese di condominio.

## PATTI

L'immobile risulta dichiarato libero da patti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica (All.9).

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un condominio di tre piani fuori terra. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, il portone di ingresso con il relativo androne, le scale e la zona dei pilotis. Si presentano in buono stato manutentivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù sull'immobile in questione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è collocato al primo piano di uno stabile di tre piani fuori terra, su pilotis, senza ascensore ed è munito di cantina di pertinenza. E' esposto a ovest. Le parti comuni hanno i rivestimenti in marmo, il portoncino in metallo, così come gli infissi. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 3 m, quello della cantina di 2,70. La struttura è in cemento armato e rifinita con intonaco di tipo civile. I soffitti sono realizzati con intonaco di tipo civile bianco. La pavimentazione è in marmo. I bagno sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, color ciliegio. Gli infissi esterni sono in alluminio. Ha una veranda con infissi in alluminio e vetri opachi. Ha una cantina di pertinenza al piano terra a cui si accede dall'androne comune. La porta di ingresso è blindata in legno color noce. Il tutto si trova in ottimo stato conservativo. Presenta impianto idrico-fognante, elettrico, di riscaldamento autonomo e di raffrescamento centralizzato.

6 di 13

**dott. arch. Antonella BAVILA**

via Polibio, 55 - 74121 - Taranto [REDACTED]

@: bavila.antonella@gmail.com @pec: antonella.bavila@achiworldpec.it

L'immobile risulta occupato dall'esecutata

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®  
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	07/11/2006	35498	14852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/11/2006	30283	18723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE GIUDIZIARIE®  
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 24/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Taranto il 29/01/2020

dott. arch. Antonella BAVILA

via Polibio, 55 - 74121 - Taranto

7 di 13



Reg. gen. 2095 - Reg. part. 1563

Quota: 1/1



**dott. arch. Antonella BAVILA**

via Polibio, 55 - 74121 - Taranto cell. 334.3550351

@: bavila.antonella@gmail.com @pec: antonella.bavila@achiworldpec.it





Il piano regolatore vigente classifica la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo l'art. 45, come zona **D6 - Zona residenziale** (in applicazione della legge 18 Aprile 1962 n. 167) già oggetto di decreto formata dai comprensori n. 1, 2, 3 e 4. Questa zona è riservata alle realizzazioni edilizie e costruttive in genere, considerate dai progetti che costituiscono i P.E.E.P. già approvati. Le Norme specifiche di attuazione e la disciplina urbanistica affermata dai Piani sopraindicati si intendono recepiti dalla Variante Generale al Piano Regolatore in uno con le previsioni progettuali che definiscono i Piani stessi.

"Ove nelle presenti zone venga revocata o venga meno la destinazione di aree per la legge 18/4/1962 n. 167, nelle more di altra destinazione, in Variante al Piano Regolatore Generale, si applicano le norme della zona A5 (verde agricolo di tipo B)."

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare possiede **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI n. 231 del 1979** rilasciato dal Comune di Taranto il 27/03/1980 alla [REDACTED]. Successivamente, con condono edilizio (ex legge n. 47/85) **n. 4046/C**, viene rilasciata **concessione edilizia in sanatoria** per la veranda, richiesta dal sig. Spadaro Francesco, e rilasciata [REDACTED], il 09/03/2001, nella quale viene anche chiuso un vano porta del soggiorno .

Dai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria **n.4046/C del 09/03/2001**, l'immobile risulta conforme allo stato di fatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

*Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Lago di Pergusa, edificio 15, piano Primo

L'oggetto della procedura esecutiva immobiliare è un'unità abitativa, di proprietà esclusiva [REDACTED] è ubicata al primo piano di un edificio di tre, con pilotis al piano terra, nel Comune di Taranto, alla Via Lago di Pergusa n.15, con una cantina di pertinenza, posta al piano terra. L'area non è interessata da alcun vincolo. La tipologia edilizia ricorrente del quartiere in cui è collocata è di tipo civile, mediamente di tre piani fuori terra. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, quali strade, marciapiedi, parcheggi gratuiti e a pagamento, illuminazione pubblica, acquedotto, fognatura e gas di città, nonché delle principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, chiese ed edifici comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 303, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 95.218,50

Il criterio di stima adottato, per la valutazione economica dell'immobile, è stato quello "comparativo" che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato intorno alle 950 €/mq. In sintesi il valore dell'alloggio diviene:  $V = 99,43 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 95.218,50 \text{ €}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via Lago di Pergusa, edificio 15, piano Primo	100,23 mq	950,00 €/mq	€ 95.218,50	100,00%	€ 95.218,50
Valore di stima:					€ 95.218,50



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 28/09/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bavila Antonella



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via Lago di Pergusa, edificio 15, piano Primo  
 L'oggetto della procedura esecutiva è un' unità abitativa, di proprietà esclusiva [REDACTED] [REDACTED], è ubicata al primo piano di un edificio di tre, con pilotis al piano terra, nel Comune di Taranto, alla Via Lago di Pergusa n.15, con una cantina di pertinenza, posta al piano terra. L'area non è interessata da alcun vincolo. La tipologia edilizia ricorrente del quartiere in cui è collocata è di tipo civile, mediamente di tre piani fuori terra. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, quali strade, marciapiedi, parcheggi gratuiti e a pagamento, illuminazione pubblica, acquedotto, fognatura e gas di città, nonché delle principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, chiese ed edifici comunali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 303, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano regolatore vigente classifica la zona in cui è ubicato l'immobile, secondo l'art. 45, come zona D6 - Zona residenziale (in applicazione della legge 18 Aprile 1962 n. 167) già oggetto di decreto formata dai comprensori n. 1, 2, 3 e 4. Questa zona è riservata alle realizzazioni edilizie e costruttive in genere, considerate dai progetti che costituiscono i P.E.E.P. già approvati. Le Norme specifiche di attuazione e la disciplina urbanistica affermata dai Piani sopraindicati si intendono recepiti dalla Variante Generale al Piano Regolatore in uno con le previsioni progettuali che definiscono i Piani stessi. "Ove nelle presenti zone venga revocata o venga meno la destinazione di aree per la legge 18/4/1962 n. 167, nelle more di altra destinazione, in Variante al Piano Regolatore Generale, si applicano le norme della zona A5 (verde agricolo di tipo B)."



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - Via Lago di Pergusa, edificio 15, piano Primo		
Diritto reale:	Abitazione su proprietà superficiaria del Comune di Taranto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 303, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	100,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica (All.9).		
Descrizione:	L'oggetto della procedura esecutiva è un' unità abitativa, di proprietà esclusiva [REDACTED], è ubicata al primo piano di un edificio di tre, con pilotis al piano terra, nel Comune di Taranto, alla Via Lago di Pergusa n.15, con una cantina di pertinenza, posta al piano terra. L'area non è interessata da alcun vincolo. La tipologia edilizia ricorrente del quartiere in cui è collocata è di tipo civile, mediamente di tre piani fuori terra. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie, quali strade, marciapiedi, parcheggi gratuiti e a pagamento, illuminazione pubblica, acquedotto, fognatura e gas di città, nonché delle principali urbanizzazioni secondarie quali scuole, chiese ed edifici comunali.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

