

---

# TRIBUNALE DI TARANTO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare **330/2019** del R.G.E.

promossa da



contro

---



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palagiano (TA) - Via Monteverdi, 12- piano secondo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palagiano (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12 - piano terzo .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Palagiano (TA) - Via Monteverdi, 12- piano terra .....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Lotto 2 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	18
Precisioni .....	18
Patti .....	18
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni .....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
STIMA VALORE D'USO .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3 .....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
Titolarità .....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	28
Dati Catastali .....	29
Precisioni.....	29
Patti.....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti .....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	37
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 330/2019 del R.G.E. ....	40
<b>Lotto 1</b> - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.800,00 .....	40
<b>Lotto 2</b> - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.800,00 .....	40
<b>Lotto 3</b> - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00 .....	41



LIMITI E RISERVE..... 42  
Allegati ..... 43



## INCARICO

---

All'udienza del 09.01.2020, la sottoscritta Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Polibio, 55 - 74121 - Taranto (TA), email bavila.antonella@gmail.com, PEC antonella.bavila@archiworldpec.it, Tel. 334 3550351, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 13.01.2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palagianò (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12 -Piano Secondo (Coord. Geografiche: Long. 40.58197; Latit.17.0450969)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palagianò (TA) - Via Claudio Monteverdi,12 - Piano Terzo (Coord. Geografiche: Long. 40.58197; Latit.17.0450969)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Palagianò (TA) - Via Monteverdi, 12 - Piano Terra (Coord. Geografiche: Long. 40.58197; Latit.17.0450969)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAGIANO (TA) - VIA MONTEVERDI, 12- PIANO SECONDO**

---

Unità abitativa, di proprietà -----, ubicata al secondo piano di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagianò in provincia di Taranto, alla Via Monteverdi, 12, di 177 mq. La disposizione interna dei vani da destra in senso antiorario è: ingresso - lavanderia- cucina - soggiorno – corridoio – studio – cameretta - camera da letto matrimoniale – cabina armadio - bagno. Ha un balcone a nord, su via Monteverdi, uno a est e uno a sud, con pavimentazione in gres porcellanato chiaro. 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, con attività commerciali al piano 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.

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



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAGIANO (TA) - VIA CLAUDIO MONTEVERDI,12 - PIANO TERZO**

---

L'unità abitativa è un bilocale di 77 mq, ubicato al terzo e ultimo piano di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagiano in provincia di Taranto, alla Via Monteverdi, 12. La disposizione interna dei vani entrando dal corpo scale da destra in senso antiorario è: ingresso cucina soggiorno – camera – bagno. Ha un balcone con veranda scoperta a nord, su via Monteverdi, e un'ampia veranda scoperta a sud. Da progetto e da visura catastale originaria il bene è un locale tecnico, che avrebbe dovuto contenere le centrali idriche e termiche dell'intero edificio, quindi di pertinenza dei due piani residenziali sottostanti, di proprietà ----- . In realtà ha le caratteristiche di un'unità abitativa a tutti gli effetti, con un'altezza utile interna abitabile, con ingresso indipendente dal vano scala, con piano cottura, bagno, impianto di riscaldamento e ampie porte-finestre sulle terrazze. Quindi presenta abusi edilizi non sanabili. L'area non è interessata da alcun vincolo.

La tipologia edilizia ricorrente del quartiere in cui è collocata è di tipo civile, di tre piani fuori terra, con attività commerciali al piano 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.

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

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALAGIANO (TA) - VIA MONTEVERDI,12- PIANO TERRA**

---

Locale adibito a garage, di proprietà -----, ubicato al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagiano in provincia di Taranto, alla Via Claudio Monteverdi, 12.

L'area non è interessata da alcun vincolo, ma gode della servitù della strada privata prospiciente il lato est del lotto, come da progetto, non di proprietà -----, per potervi accedere.

La tipologia edilizia ricorrente del quartiere in cui è collocata è di tipo civile, mediamente di tre piani fuori terra, con attività commerciali al piano 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.

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



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palagiano (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12 - Piano secondo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene -----:

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

- -----

### CONFINI

---

Il bene, posto al secondo piano, confina a nord con Via Monteverdi, a ovest con il corpo scala, a sud con il cortile di pertinenza, di proprietà -----

7 di 43



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>153,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>153,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/12/2007</b> al <b>24/01/2008</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1365 Categoria F3
Dal <b>25/08/2008</b> al <b>27/06/2017</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1365 Categoria F3
Dal <b>27/06/2017</b> al <b>09/03/2022</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1365, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 217 mq Rendita € 867,65 Piano Secondo e Terzo
Dal <b>10/03/2022</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1365, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 180 mq Rendita € 759,19 Piano Secondo

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
	12	1365	10		A2	2	7 vani	180 mq	759,19 €	secondo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al raffronto tra la planimetria catastale e i rilievi eseguiti durante il sopralluogo, è stata riscontrata una difformità tra il cartaceo e lo stato dei luoghi del secondo piano. Vi è una difformità della divisione interna degli spazi. Per questo è stata fatta una variazione della planimetria catastale presso l'agenzia delle entrate, di cui si allega copia. Inoltre la situazione catastale prevedeva il terzo piano come vano tecnico, quindi accessorio al secondo piano, ma allo stato di fatto è un immobile indipendente, che non ospita alcun impianto, con caratteristiche residenziali a tutti gli effetti. Per questo il secondo piano è stato frazionato dal terzo e reso indipendente da esso.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

L'immobile beneficia del vincolo a parcheggio della strada confinante a est e a sud, come da progetto, non di proprietà ----- per potervi accedere.

9 di 43



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è collocato in un condominio di quattro piani fuori terra. Sono di proprietà comune il portone di ingresso con il relativo androne e le scale. Si presenta in ottimo stato conservativo.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile beneficia della servitù di passaggio per il parcheggio della strada confinante a est e a sud, come da progetto, non di proprietà ----- per potervi accedere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile in questione presenta buone finiture ed è in buono stato manutentivo.

Il fabbricato presenta 4 piani fuori terra, il primo piano con destinazione commerciale e garage, e i restanti piani con destinazione residenziale. Come sistemi di salita possiede una scala comune. Non è dotato di ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, con intonaci esterni di colore giallo, infissi esterni in legno con persiane. L'unità abitativa di 177 mq, è ubicata al secondo piano. La disposizione interna dei vani da destra in senso antiorario è: ingresso – lavanderia - cucina - soggiorno – corridoio – studio – cameretta - camera da letto matrimoniale – cabina armadio - bagno. Ha un balcone a nord, su via Monteverdi, uno a est e uno a sud, con pavimentazione in gres. La forma dei vani è regolare ed è ben illuminata e aerata naturalmente. L'altezza utile dei vani è di 2,80 m con un abbassamento di soffitto, in cartongesso, in prossimità dell'ingresso/ corridoio in cui l'altezza è di 2,50 m. La camera da letto matrimoniale è munita di cabina armadio. Il bagno prende aria e luce da un lucernario. E' dotata di un termocamino. La porta di ingresso è blindata, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati. Il rivestimento di bagno e cucina è in ceramica e il pavimento è in gress porcellanato chiaro 60x60 cm. Gli infissi sono in legno e le bussole interne in legno. Gli impianti risultano essere a norma ed in sicurezza. Vi è un impianto di riscaldamento autonomo. La cucina è a gas, collegata alla rete pubblica così come l'allaccio all'acquedotto. L'acqua calda sanitaria è garantita da caldaia autonoma a gas. Riversa in ottime condizioni di manutenzione in quanto di recentemente costruzione. Non presenta lesioni, ne macchie di umidità o di condensa.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato -----.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1998	-----	<b>Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione derivante da ruolo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/06/2019	4022	10619
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/06/2019	15715	1832
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1998 al 17/08/2021	-----	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	25/02/2008	123506	18875
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2008	4971	3692
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1998 al 17/08/2021	-----	<b>Concessione a garanzia di mutuo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	23/05/2008	123503	19275
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/05/2008	16305	3813
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/1998 al 17/08/2021	-----	<b>Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	31/07/2019	4530	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/11/2019	28358	20135
<b>Registrazione</b>					
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 17/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 17/09/2019

Reg. gen. 15715 - Reg. part. 1832

Quota: 1000/1000

-----



### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Taranto il 12/11/2019

Reg. gen. 28358 - Reg. part. 20135

Quota: 1/1

-----



Riferimenti in allegato.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel Piano di Fabbricazione del Comune di Palagiano come zona tipizzata "B2 est di completamento".

Scheda raffronto zona B2 - Normativa di P.d.F.		Dato della normativa
1	Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq	0,64
2-3-4-5	Attrezzature	Vedi tav. 3 PdF
6	Qualifica	Fabbricati plurifamigliari
7	Destinazione d'uso	-----
8	Tipo edilizio	In linea
9	Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq	5
10	Superficie minima del lotto mq	250
11	Indice di copertura mq/mq	60%
12	Altezza max	12
13	Volume max	5000
14	Numero dei piani	3 p.t.+ 2 piani superiori
<b>Distacco minimo</b>		
<b>a</b>	Dagli edifici	
15	In rapporto all'altezza m/m	1
16	Absolute	10
<b>b</b>	Dai confini	
17	In rapporto all'altezza m/m	0,5
18	Absolute	5
<b>c</b>	Dai fili stradali	
19	Dai fili stradali	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7 ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 mt. ml. 10 per strade di larghezza superiori a mt. 15



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non 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 non possiede alcuna agibilità.

L'immobile è stato realizzato con Permesso di costruire n. 148 del 31.05.2006. E i lavori sono stati iniziati il 30.05.2007 e terminati il 28.12.2009. E' stata fatta domanda di rilascio di agibilità il 13.09.2010, che però non risulta accolta in quanto non presente nei documenti agli atti del Comune di Palagiano.

Da attenta analisi effettuata sul raffronto della planimetria di progetto con lo stato dei luoghi, dopo scrupolosi sopralluoghi, è emersa una difformità sulla divisione interna dell'appartamento, della sagoma e la presenza del balcone lungo il prospetto est. Rispetto ai metri quadri autorizzati al secondo piano risultano 3 mq in più, i quali rientrano nel 2% tollerati dalla norma in materia di abuso edilizio. Mentre il balcone sul lato est non è stato autorizzato, in quanto non presente sul progetto.

Tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria versando i diritti di segreteria (200 Euro), due marche da bollo da 16 Euro, e gli oneri e i costi di costruzione per aumento di superficie scoperta che in base alle tabelle fornite dal comune di Palagiano, per sanare le irregolarità vengono calcolate come segue:

- **Oneri delle urbanizzazioni primarie e secondarie** per balcone realizzato senza autorizzazione al secondo piano (calcolati al 60%):  $18 \text{ mq} \times 60\% = 10,8 \text{ mq} \times 24,40 \text{ Euro/mq} = \underline{263,52 \text{ Euro}}$

- **Costi di costruzione:**  $18 \text{ mq} \times 60\% = 10,8 \text{ mq} \times 718,56 \text{ Euro} = \underline{7.760,50 \text{ Euro}}$

Inoltre i costi per l'elaborazione grafica e presentazione pratica edilizia in sanatoria ("progetto" dello stato ante e post operam e stato comparativo, se necessario), con compilazione modulistica, relazione tecnica, documentazione fotografica, catastale ed aerofotogrammetrie per inquadramento territoriale dell'opera abusiva si agirano intorno a **2.000 Euro.**

**I costi per sanare gli abusi di questo immobile sono: 10.000 Euro**

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.





VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palagiano (TA) - Via Claudio Monteverdi,12 - Piano Terzo



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene -----  
-----

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

- -----  
-----



## CONFINI

---

Il bene, posto al Terzo piano, confina a nord con Via Claudio Monteverdi, a ovest con il corpo scala, a sud con il cortile di proprietà -----



16 di 43



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	64,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	Terzo
Terrazza	122,00 mq	122,00 mq	0,25	30,5 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,5 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2007 al 24/01/2008	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1365 Categoria F3
Dal 25/08/2008 al 27/06/2017	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1365 Categoria F3
Dal 27/06/2017 al 10/03/2022	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1365, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 217 mq Rendita € 867,65 Piano Secondo e Terzo
Dal 10/03/2022	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1365, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 325,37 Piano Terzo

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
	12	1365	11		A2	2	3 vani	95 mq	325,37 €	terzo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al raffronto tra la planimetria catastale e il rilievo eseguito durante il sopralluogo, è stata riscontrata difformità tra il progetto e lo stato dei luoghi. Non vi è corrispondenza della divisione interna degli spazi, dell'ingombro e della destinazione d'uso, come si evince dalla planimetria dello stato di fatto. E' stata presentata una variazione delle planimetrie catastali presso l'agenzia delle entrate, di cui si allega copia, cambiando la destinazione d'uso da vano tecnico ad abitazione e frazionandola dal secondo piano, in quanto il suddetto immobile non è mai stato un vano di pertinenza del secondo piano, come indicato, ma un'unità immobiliare con tutte le caratteristiche e potenzialità di un appartamento.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

L'immobile risulta dichiarato libero da patti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

18 di 43



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è collocato in un condominio di tre piani fuori terra. Sono di proprietà comune dei condomini il portone di ingresso con il relativo androne e le scale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile beneficia della servitù di passaggio per il parcheggio della strada confinante a est e a sud, come da progetto, non di proprietà -----, per potervi accedere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile in questione presenta buone finiture e in buono stato manutentivo. Il fabbricato presenta 4 piani fuori terra, il primo piano con destinazione commerciale e garage, e i restanti piani con destinazione residenziale. Come sistemi di salita possiede una scala comune. Non è munita di ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, con intonaci esterni di colore giallo, infissi esterni in legno con persiane. L'unità abitativa è un bilocale di 77 mq, ubicato al terzo e ultimo piano. La disposizione interna dei vani entrando dal corpo scale da destra in senso antiorario è: ingresso cucina soggiorno – camera – bagno. Tra il corpo scale e il bagno è presente il lucernario che porta aria e luce al bagno del piano sottostante. Ha un balcone con veranda scoperta a nord, su via Monteverdi, e un'ampia veranda a sud, in cui è presente la canna fumaria del camino dell'appartamento del secondo piano. La forma dei vani è regolare ed è ben illuminata e aerata naturalmente. La copertura è a doppia falda con un'altezza utile media dei vani di 2,70 m (colmo h 2,88 m). La porta di ingresso è in legno, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati. Il rivestimento del bagno è in ceramica chiaro e il pavimento è in gress porcellanato effetto marmorizzato 60x60 cm. Gli infissi esterni e le bussole interne sono in legno. Gli impianti risultano essere a norma ed in sicurezza. Vi è un impianto di riscaldamento. La cucina è a gas e collegata alla rete pubblica così come l'allaccio all'acquedotto. L'immobile non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino. Rivolta in ottime condizioni di manutenzione in quanto di recentemente costruzione. Non presenta lesioni, né macchie di umidità o di condensa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato -----

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1998	-----	Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione derivante da ruolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		-----	14/06/2019	4022	10619
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/06/2019	15715	1832
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1998 al 17/08/2021	-----	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	25/02/2008	123506	18875
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2008	4971	3692
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1998 al 17/08/2021	-----	<b>Concessione a garanzia di mutuo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	23/05/2008	123503	19275
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/05/2008	16305	3813
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1998 al 17/08/2021	-----	<b>Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	31/07/2019	4530	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



			12/11/2019	28358	20135
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 17/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 17/09/2019  
Reg. gen. 15715 - Reg. part. 1832  
Quota: 1000/1000

-----

### **Trascrizioni**

- **Atto giudizionario**  
Trascritto a Taranto il 12/11/2019  
Reg. gen. 28358 - Reg. part. 20135  
Quota: 1/1

-----

Riferimenti in allegato.



## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel Piano di Fabbricazione come zona tipizzata "B2 est" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palagiano.

Scheda raffronto zona B2 - Normativa di P.d.F.		
	Dato della normativa	
1	Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq	0,64
2-3-4-5	Attrezzature	Vedi tav. 3 PdF
6	Qualifica	Fabbricati plurifamigliari
7	Destinazione d'uso	-----
8	Tipo edilizio	In linea
9	Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq	5
10	Superficie minima del lotto mq	250
11	Indice di copertura mq/mq	60%
12	Altezza max	12
13	Volume max	5000
14	Numero dei piani	3 p.t.+ 2 piani superiori
<b>Distacco minimo</b>		
<b>a</b>	Dagli edifici	
15	In rapporto all'altezza m/m	1
16	Assoluto	10
<b>b</b>	Dai confini	
17	In rapporto all'altezza m/m	0,5
18	Assoluto	5
<b>c</b>	Dai fili stradali	
		ml. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7
		ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 mt.
		ml. 10 per strade di larghezza superiori a mt. 15

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta possedere alcun certificato di agibilità.

L'immobile è stato realizzato con Permesso di costruire n. 148 del 31.05.2006. E i lavori sono stati iniziati il 30.05.2007 e terminati il 28.12.2009. E' stata fatta domanda di rilascio di agibilità il 13.09.2010, che però non risulta accolta in quanto non presente nei documenti agli atti del Comune di Palagiano.

Da attenta analisi effettuata sul raffronto tra la planimetria del progetto approvato e lo stato dei luoghi, dopo scrupolosi sopralluoghi, sono emerse importanti difformità (destinazione d'uso, divisione interna e sagoma), come da planimetria e documentazione fotografica allegate.

Da progetto il piano doveva ospitare gli impianti idrici e termici dell'intero edificio (tre piani fuori terra), con destinazione d'uso di vano tecnico. La volumetria di questo piano non è stata quindi autorizzata per uso residenziale e non è stata calcolata nella volumetria complessiva dell'edificio. Quindi il cambio di destinazione d'uso non può essere fatto con una sanatoria in quanto non possiede la doppia conformità, come richiesto dalla norma, superando l'altezza massima (piano terra + 2 piani) e il volume massimo realizzabile.

**Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.**

**L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28febbraio 1985, n. 47.**

Queste difformità non possono essere sanate e dovrebbe esserne prevista la demolizione. In tal caso però la demolizione pregiudicherebbe la staticità della struttura della parte eseguita in conformità. In questi casi si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione e ad essa dovrà seguire una istruttoria per valutarne il rilascio o il diniego. E comunque il pagamento di quest'ultima, oltre ad essere particolarmente remunerativa tale da superare il valore di stima del bene, come da calcolo sotto riportato, e che ne comprometterebbe la possibilità di recuperare il credito da parte del creditore, non eliminerebbe l'abuso, ma ne eviterebbe solo la demolizione.

Questa norma si applica nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali, quando le stesse non abbiano comportato una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78, cioè, l'abuso sia quantificabile in volume senza aumento della superficie, la sanzione è proporzionata al **costo di produzione** inteso come definito dall'art. 12 della L. 392/78, cioè, il costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati dall'art. 15 della stessa Legge;

Per **costo base** invece si intende quanto definito dall'art. 22 della L. 392/78, cioè, il costo di costruzione a mq dell'edificio residenziale aumentato dell'incidenza del contributo di concessione e del costo dell'area;

I decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq di edifici di civile abitazione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguitisi a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18.08.1984 n°330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 18.1 2.1998) hanno costantemente stabilito che tale costo è rappresentato dalle seguenti percentuali di incidenza relative alle rispettive tre voci:

- a) 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78;
- b) 7% degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78;
- c) 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78

In base alla proporzione stabilita dai decreti di aggiornamento al costo base di produzione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguitisi a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18.08.1984 n°330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 1 8.12.1998), al computo metrico estimativo, che rappresenta, per analogia, il costo di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78, vanno aggiunte le percentuali derivate dalla seguente proporzione:

$$81 : 100 = P : x$$

dove: "81" è la percentuale di incidenza del costo di produzione/costruzione, "P" è la percentuale dell'incidenza degli oneri concessori (7%) - oppure quella del costo dell'area (12%), "x" è la percentuale di incremento da applicare al costo di costruzione in relazione alle anzidette due voci; quindi si ottiene:

- per l'incidenza degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78: + 8,6%
- per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78: + 14,8%



Le presenti maggiorazioni derivano, dunque, dalla proporzione definita dai vari decreti di aggiornamento e rimasta invariata nel tempo (81% - 7% - 12%) che, riproporzionata sulla base del costo di costruzione, assume le suddette percentuali arrotondate da applicare in maggiorazione.

Stabilito che il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato, per la destinazione residenziale, come segue:

#### **Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) (Lire ora €.):**

**Sc** (Superficie convenzionale) = Sa = Superficie abusiva: = **76,80 mq**;

**Cc** = Costo costruzione (ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997= £.1.346.000 pari a €.695,15) che attualizzato all'indice ISTAT alla data del 28.12.2009 :  $695,15 \times 1,8 = 1.251,27€$ ;

**Tc** = Tipologia Classe: A2 coeff. **1,25**;

**D** = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000): coeff. **0,90**;

**U** = Ubicazione: coeff. **1**;

**Lp** = Livello di piano: quarto senza ascensore, coeff. **0,95**;

**V** = Vetustà : Anni (dopo i primi sei) 7 coeff. **1**;

**Cs** = Conservazione stato : Buono coeff. **1**;

Si avrà il seguente costo unitario di produzione:

$$\text{Cup} = Cc \times Tc \times D \times U \times Lp \times V \times Cs = 1.251,27 \times 1,25 \times 0,90 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 = \mathbf{1.337,29}$$

da cui si ricava il **CP** (Costo di Produzione)

$$\text{CP} = \text{Sup. convenzionale (= Sup. abusiva)} \times \text{Cup} = 76,80 \times 1.337,29 = \mathbf{102.704,24}$$

$$\text{Sanzione} = \text{doppio del CP (Costo di Produzione)} = \text{CP} \times 2 = \mathbf{€ 205.408,48}$$

Dato che la sanzione supera di gran lunga il valore di stima del bene, è evidente che purtroppo questa soluzione renderà l'immobile non vendibile. Proprio per questo è stato frazionato dall'abitazione del secondo piano che in questo modo potrà essere venduta priva di difformità non sanabili.

L'applicazione dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 che consente all'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento di depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, non può essere applicata in quanto la comunicazione di inizio lavori dell'immobile risale al 31.05.2006.

#### **STIMA VALORE D'USO**

Nel caso specifico, ci troviamo di fronte ad un immobile abusivo e non sanabile; tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

L'immobile quindi, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "Valore d' Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune.

Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni, con la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:



$$Af = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto pari a 3.696 €, determinato con il procedimento di stima analitica avremo:

$$Af = 3.696 \text{ € } (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 59.868,00 \text{ €}$$

**Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 59.868,00 €**

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore d'uso di stima	<b>56.874,60</b>

**In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in € 56.800,00**

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Palagiano (TA) - Via Monteverdi, 12

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene -----:  
-----

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

- -----



## CONFINI

Il bene, un appartamento posto al secondo piano, confina a nord con Via Monteverdi, a ovest con il corpo scala, a sud con il cortile di proprietà -----



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,90 mq	44,40 mq	0,50	22,20 mq	3,10 m	Terra
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,70 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/12/2007</b> al <b>24/01/2008</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 1365 Categoria F3
Dal <b>25/08/2008</b> al <b>27/06/2017</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 1365 Categoria F3
Dal <b>27/06/2017</b> al <b>28/02/2022</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 1365, Sub. 4 Categoria F3 Cl.2, Cons.- Superficie catastale - Rendita € - Piano Terra
Dal <b>01/03/2022</b>	-----	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 1365, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 96,68 Piano 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
	12	1365	4		C6	2	39 mq	45 mq	96,68	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Il garage, posto al piano terra dell'edificio, al momento del sopralluogo risulta terminato, a differenza della categoria riportata dalla visura, cioè F3 (in costruzione). Per questo si è provveduto ad aggiornare la categoria e ad inserire la planimetria.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

L'immobile risulta dichiarato libero da patti.

## STATO CONSERVATIVO

Il locale destinato a garage si presenta in un ottimo stato conservativo.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è collocato in un condominio di quattro piani fuori terra. Sono di proprietà comune dei condomini il portone di ingresso con il relativo androne e le scale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il garage, come indicato nel progetto autorizzato dal comune, gode della servitù della strada privata che costeggia il lato ovest dell'immobile, di proprietà -----.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è collocato il garage presenta buone finiture ed in buono stato manutentivo, con 4 piani fuori terra, il piano terra con destinazione commerciale e garage, e i restanti piani con destinazione residenziale. Come sistemi di salita possiede una scala comune. La struttura portante è in cemento armato, con intonaci esterni di colore giallo.

Il garage ha intonaco civile sui muri e sui soffitti, rifinito con pittura bianca, una saracinesca metallica elettrica carrabile e una porta per accedere dal corpo scale. Inoltre possiede un piccolo ripostiglio collocato in prossimità del sottoscala.

Si presenta in ottime condizioni di manutenzione in quanto di recente costruzione. Non presenta lesioni, né macchie di umidità o di condensa.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato -----

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1998	-----	<b>Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione derivante da ruolo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	14/06/2019	4022	10619
<b>Trascrizione</b>					



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/06/2019	15715	1832
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1998 al 17/08/2021	-----	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	25/02/2008	123506	18875
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/02/2008	4971	3692
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1998 al 17/08/2021	-----	<b>Concessione a garanzia di mutuo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	23/05/2008	123503	19275
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/05/2008	16305	3813
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1998 al 17/08/202	-----	<b>Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-----	31/07/2019	4530	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/11/2019	28358	20135



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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 17/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 17/09/2019  
Reg. gen. 15715 - Reg. part. 1832  
Quota: 1000/1000  
-----

### *Trascrizioni*

- **Atto giudizionario**  
Trascritto a Taranto il 12/11/2019  
Reg. gen. 28358 - Reg. part. 20135  
Quota: 1/1  
-----

Riferimenti in allegato.



## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel Piano di Fabbricazione come zona tipizzata "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palagiano.

Scheda raffronto zona B2 - Normativa di P.d.F.	
	Dato della normativa
1	Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,64
2-3-4-5	Attrezzature Vedi tav. 3 PdF
6	Qualifica Fabbricati plurifamigliari
7	Destinazione d'uso -----
8	Tipo edilizio In linea
9	Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 5
10	Superficie minima del lotto mq 250
11	Indice di copertura mq/mq 60%
12	Altezza max 12
13	Volume max 5000
14	Numero dei piani 3 p.t.+ 2 piani superiori
<b>Distacco minimo</b>	
<b>a</b>	Dagli edifici
15	In rapporto all'altezza m/m 1
16	Absoluto 10
<b>b</b>	Dai confini
17	In rapporto all'altezza m/m 0,5
18	Absoluto 5
<b>c</b>	
19	Dai fili stradali ml. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7 ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 mt. ml. 10 per strade di larghezza superiori a mt. 15

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene non 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 non risulta possedere alcun certificato di agibilità.

L'immobile è stato realizzato con Permesso di costruire n. 148 del 31.05.2006. E i lavori sono stati iniziati il 30.05.2007 e terminati il 28.12.2009. E' stata fatta domanda di rilascio di agibilità il 13.09.2010, che però non risulta accolta in quanto non presente nei documenti agli atti del Comune di Palagiano.

Rispetto al progetto approvato dal Comune, il piano terra destinato a parcheggio risulta essere stato frazionato nello stato di fatto. Quindi solo una parte è di proprietà -----, come da planimetria allegata. Per sanare questa irregolarità bisognerà presentare un permesso di costruire in sanatoria con il pagamento di una sanzione di 516 Euro e diritti di segreteria, più circa 1.000 Euro per la redazione e presentazione della pratica da parte di un tecnico incaricato.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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. Questo valore viene decurtato delle spese necessarie per demolire o sanare o riportare allo stato autorizzato, eventuali opere abusive. Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palagiano (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12 - Secondo piano Unità abitativa, di proprietà -----, ubicata al secondo pianodi un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagiano in provincia di Taranto, alla ViaMonteverdi, 12, di 177 mq. La disposizione interna dei vani da destra in senso antiorario è: ingresso -lavanderia - cucina - soggiorno – corridoio – studio – cameretta - camera da letto matrimoniale –cabina armadio - bagno. Ha un balcone a nord, su via Monteverdi, uno a est e uno a sud, conpavimentazione in gres porcellanato. 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, con attività commerciali al piano 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. 12, Part. 1365, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Via Claudio Monteverdi,12 Palagiano (TA)	153,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 162.800,00	100,00%	€ 162.800,00
Valore di stima:					€ 162.800,00



Valore di stima: € 162.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

**Valore finale di stima: € 152.800,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** – Appartamento bilocale di 77 mq, ubicato al terzo e ultimo piano di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagianò in provincia di Taranto, alla Via Monteverdi, 12. La disposizione interna dei vani entrando dal corpo scale da destra in senso antiorario è: ingresso cucina soggiorno – camera – bagno. Ha un balcone con veranda scoperta a nord, su via Monteverdi, e un'ampia veranda scoperta a sud. Da progetto e da visura catastale originaria il bene è un locale tecnico, che avrebbe dovuto contenere le centrali idriche e termiche dell'intero edificio, quindi di pertinenza dei due piani residenziali sottostanti. In realtà ha le caratteristiche di un'unità abitativa a tutti gli effetti, con un'altezza utile interna abitabile, con ingresso indipendente dal vano scala, con piano cottura, bagno, impianto di riscaldamento e ampie porte-finestre sulle terrazze. Quindi presenta abusi edilizi non sanabili. 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, con attività commerciali al piano terra, e residenziale. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Via Claudio Monteverdi,12 Palagianò (TA)	94,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 104.225,00	100,00%	€ 104.225,00
Valore di stima:					€ 104.225,00

Valore di stima: € 104.225,00

## Valore d'uso deprezzato

Identificativo corpo	Valore	Tipo
Bene N° 2 – Appartamento Via Claudio Monteverdi,12 Palagianò (TA)	56.800,00	€

**Valore finale di stima: € 56.800,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Palagiano (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12 - Piano terra  
Locale adibito a garage, di proprietà ----- ubicato al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagiano in provincia di Taranto, alla Via Claudio Monteverdi, 12. Gode della servitù della strada privata prospiciente il lato est del lotto. 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, con attività commerciali al piano 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. 12, Part. 1365, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.020,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Via Claudio Monteverdi,12 Palagiano (TA)	26,70 mq	600,00 €/mq	€ 16.020,00	100,00%	€ 16.020,00
Valore di stima:					€ 16.020,00



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

**Valore finale di stima: € 14.000,00**

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 11/03/2022



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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palagiano (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12.  
Unità abitativa, di proprietà -----, ubicata al secondo piano di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagiano in provincia di Taranto, alla Via Monteverdi, 12, di 177 mq. La disposizione interna dei vani da destra in senso antiorario è: ingresso – lavanderia - cucina - soggiorno – corridoio – studio – cameretta - camera da letto matrimoniale – cabina armadio – bagno. Ha un balcone a nord, su via Monteverdi, uno a est e uno a sud, con pavimentazione in gres porcellanato. 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, con attività commerciali al piano 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. 12, Part. 1365, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Piano di Fabbricazione come zona tipizzata "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palagiano.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palagiano (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12  
Appartamento bilocale di 77 mq, ubicato al terzo ed ultimo piano. La disposizione interna dei vani entrando dal corpo scale da sinistra in senso antiorario è: ingresso cucina soggiorno – camera – bagno. Ha un balcone con veranda scoperta a nord, su via Monteverdi, e un'ampia veranda scoperta a sud. Da progetto approvato il bene è un vano tecnico, che avrebbe dovuto contenere le centrali idriche e termiche dell'intero edificio. In realtà si presenta come un'unità abitativa a tutti gli effetti, con un'altezza utile interna abitabile, ingresso indipendente dal vano scala, piano cottura, bagno, impianto di riscaldamento e ampie porte-finestre sulle terrazze. **Quindi sul bene grava una difformità non sanabile.** L'area non è interessata da alcun vincolo.  
La tipologia edilizia ricorrente del quartiere in cui è collocata è di tipo civile, di tre piani fuori terra, con attività commerciali al piano 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. 12, Part. 1365, Sub. 11, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Piano di Fabbricazione come zona tipizzata "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palagiano.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Palagiano (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12

Locale adibito a garage, di proprietà -----, ubicato al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagiano in provincia di Taranto, alla Via Claudio Monteverdi, 12. Gode della servitù della strada privata prospiciente il lato est del lotto. 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, con attività commerciali al piano 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. 12, Part. 1365, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Piano di Fabbricazione come zona tipizzata "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palagiano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palagianò (TA) - Via Monteverdi, edificio 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1365, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	153,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento, di proprietà-----, ubicata al secondo piano di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagianò in provincia di Taranto, alla Via Claudio Monteverdi, 12. 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, con attività commerciali al piano 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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta essere occupato -----		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.800,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palagianò (TA) - Via Claudio Monteverdi,12		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento	<b>Superficie</b>	94,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento bilocale di 77 mq, ubicato al terzo ed ultimo piano. La disposizione interna dei vani entrando dal corpo scale da sinistra in senso antiorario è: ingresso cucina soggiorno - camera -bagno. Ha un balcone con veranda scoperta a nord, su via Monteverdi, e un'ampia veranda scoperta a sud. Da progetto approvato il bene è un vano tecnico, che avrebbe dovuto contenere le centrali idriche e termiche dell'intero edificio. In realtà si presenta come un'unità abitativa a tutti gli effetti. <b>Quindi sul bene grava una difformità non sanabile.</b> L'area non è		



	interessata da alcun vincolo. La tipologia edilizia ricorrente del quartiere in cui è collocata è di tipo civile, di tre piani fuori terra, con attività commerciali al piano 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.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta essere utilizzato -----



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Palagianò (TA) - Via Claudio Monteverdi, 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1365, Sub. 4, Categoria F3	<b>Superficie</b>	26,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale destinato a garage si presenta in un ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale adibito a garage, di proprietà -----, ubicato al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra, nel Comune di Palagianò in provincia di Taranto, alla Via Claudio Monteverdi, 12. Gode della servitù della strada privata prospiciente il lato est del lotto 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, con attività commerciali al piano 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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta essere utilizzato -----.		



## LIMITI E RISERVE

---

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ALLEGATI

---



- All.1 – Nomina giudice
- All.2 – Rilievo metrico (sopralluogo 04.02.22)
- All.3 – Rilievo fotografico (sopralluogo 04.02.22)
- All.4 – Certificati anagrafici aggiornati al 31.01.2022
- All.5 – Elenco formalità e certificazione notarile sostitutiva
- All.6 – Atto di provenienza
- All.7 – Documentazione Concessione Edilizia
- All.8 – Stralcio di Piano di fabbricazione
- All.9 – Norme Tecniche di Attuazione
- All.10 – Tabella oneri Comune di Palagiano
- All.11 – Dati catastali Lotto 1
  - Visura catastale
  - Visura storica
  - Planimetria catastale precedente
  - Planimetria catastale aggiornata
- All.12 - Dati catastali Lotto 2
  - Visura catastale
  - Visura storica
  - Planimetria catastale precedente
  - Planimetria catastale aggiornata
- All.13 - Dati catastali Lotto 3
  - Visura catastale
  - Visura storica
  - Planimetria catastale precedente assente
  - Planimetria catastale aggiornata
- All.14 Verbale sopralluogo del 03.08.2021
- All.15 Dichiarazione rilasciata dal Comune di Palagiano

