

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzione Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA
n. 53/2024 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA ING BANK N.V. CONTRO [REDACTED]
Relazione tecnica di perizia dell'esperto Arch. Ilaria Pignatelli

Sommario

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI - PIGNORAMENTO	7
3. OPERAZIONI PERITALI	7
4. SOPRALLUOGO	7
5. REINDIVIDUAZIONE DEI BENI – FORMAZIONE DEI LOTTI	7
8. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE – LOTTO N. 1	9
9. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	9
10. DESCRIZIONE DEL LOTTO	9
11. STATO MANUTENTIVO	9
12. SPESE CONDOMINIALI E RELATIVI INSOLUTI	9
13. SUPERFICI RILEVATE	9
14. CONFINI	9
15. SITUAZIONE EDILIZIA	10
16. DIFFORMITA' E SANABILITA'	10
17. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE	10
18. SITUAZIONE CATASTALE	10
19. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO	11
20. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO E STATO CIVILE	11
21. STIMA	12
22. DESCRIZIONE SINTETICA	12
23. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE – LOTTO N. 2	13
24. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	13

25.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	13
26.	STATO MANUTENTIVO	13
27.	SPESE CONDOMINIALI E RELATIVI INSOLUTI	13
28.	SUPERFICI RILEVATE	13
29.	CONFINI	13
30.	SITUAZIONE EDILIZIA	13
31.	DIFFORMITA' E SANABILITA'	14
32.	SITUAZIONE CATASTALE	14
33.	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO	14
34.	STATO DI POSSESSO DEL LOTTO E STATO CIVILE	14
35.	STIMA	15
36.	DESCRIZIONE SINTETICA	15
37.	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	16

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Ilaria Pignatelli (C.F. PGNLRI84B49L049L), domiciliata in Taranto alla via Giovinazzi n.3 – PEC: ilaria.pignatelli@archiworldpec.it , regolarmente iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Taranto al n. 962 ed all’Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente tecnico di Ufficio dall’Ill.ma Giudice del Tribunale di Taranto Dott.ssa Francesca Zanna, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 53/2024 promossa da ING BANK N.V. contro [REDACTED].

Nel predetto decreto di nomina del 27.07.2024 l’Ill.ma Giudice ha disposto quanto segue:
“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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte 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 nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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

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

e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) al 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.

2. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI - PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere:

PROCEDURA ESECUTIVA NRG	LOTTO	DESCRIZIONE DEL BENE
53/2024		<i>Piena proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Palagiano, Via Vivaldi interno 2, censita al NCEU di detto Comune, al foglio 20, part. 493, sub. 12, categoria A/3, pano n. 1, vani 6;</i>
		<i>Piena proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, sita nel Comune di Palagiano, Via Vivaldi interno 2, censita al NCEU di detto Comune, al foglio 20, part. 493, sub. 6, categoria C/6, pano n. T, mq 19.</i>
	A FAVORE	ING BANK N.V.
	CONTRO	[REDACTED]

3. OPERAZIONI PERITALI

La scrivente CTU, verificata preliminarmente la documentazione allegata al fascicolo, al fine di espletare correttamente l'incarico, ha svolto le seguenti operazioni peritali:

1. Esecuzione sopralluogo in data 22.04.2025 (allegato 1 – verbale di sopralluogo);
2. Certificati di residenza e stato civile (allegato 2);
3. Visura catastale precedente e storica (allegato 3);
4. Visura planimetrica precedente (allegato 4);
5. Acquisizione del titolo di provenienza (allegato 5);
6. Visura catastale aggiornata (allegato 6);
7. Visura planimetrica aggiornata (allegato 7).

4. SOPRALLUOGO

La scrivente, verificata preliminarmente la documentazione allegata al fascicolo, in data 22.04.2025 alle ore 16,00 ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in Palagiano alla via Vivaldi n. 28, unitamente alla presenza del debitore esecutato, l'ex moglie e dell'avv. Fedele Moretti, Ausiliare del Giudice dell'Esecuzione, verificando lo stato dei luoghi ed effettuando i rilievi necessari, metrici e fotografici.

5. REINDIVIDUAZIONE DEI BENI – FORMAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta, tenendo conto della tipologia dell'immobile dell'atto di pignoramento, individua due lotti di vendita.

Individuazione dei Lotti

proc. n.	lotto n.	Descrizione						
53/2024	1	Appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Palagiano alla via Vivaldi n. 28 interno 2, composto da sei vani catastali. Riportato in Catasto:						
		<i>NCEU</i>						
		<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
		20	493	12	A/3	3	6 vani	€ 511,29
		Proprietà: ██████████ Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni						
	2	Autorimessa sita in Palagiano alla via Vivaldi n. 32 piano T. Riportato in Catasto:						
		<i>NCEU</i>						
		<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
		20	493	6	C/6	2	19 m ²	€ 47,10
		Proprietà: ██████████ Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni						

8. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE – LOTTO N. 1

Appartamento al piano primo del fabbricato sito in Palagianò (TA) alla via Vivaldi n. 28, composto da ingresso soggiorno, ampia cucina, bagno, due camere e un ripostiglio.

9. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sito nella zona ovest dell'abitato di Palagianò (TA), dista 600 mt dal Municipio vecchio – Piazza Vittorio Veneto. La zona è caratterizzata da fabbricati di uno o due piani con buona possibilità di parcheggi ed è munita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, impianti idrico, fognante, elettrico, telefono ecc.) e in prossimità di attività commerciali, scuole e farmacie.

10. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Appartamento al piano primo del fabbricato sito in Palagianò (TA) alla via Vivaldi n. 28, composto da ingresso soggiorno, ampia cucina, bagno, due camere e un ripostiglio. L'appartamento non è servito da ascensore ed ha due balconi su entrambi i lati di affaccio (via Vivaldi e affaccio interno).

La camera da letto principale dispone di una piccola cabina armadio. Le porte sono in legno per lo più scorrevoli, finestre in legno con doppio vetro e vetrocamera, tapparelle in pvc, porta blindata, videocitofono, impianto di riscaldamento con radiatori d'arredo. L'impianto elettrico risulta completo. I pavimenti sono in gres; in bagno rivestimento e pavimento in ceramica.

11. STATO MANUTENTIVO

L'appartamento vige in buono stato manutentivo e dispone di condizionatori in tutte le stanze, riscaldamento con caldaia funzionante ed impianto di allarme.

12. SPESE CONDOMINIALI E RELATIVI INSOLUTI

La quota condominiale è di circa 550,00 € annui. L'amministratore dichiara che non ci sono insoluti (vedi allegato 11).

13. SUPERFICI RILEVATE

Superficie lorda:	103,00 mq
Superficie netta:	86,00 mq
Balconi:	10,45 + 12,41 mq

14. CONFINI

L'appartamento è confinante con Via Vivaldi, con vano scala e con appartamento sub 31.

15. SITUAZIONE EDILIZIA

La costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata realizzata in forza ed in conformità del Permesso di Costruire n. 19 rilasciato dal Comune di Palagiano il 28 febbraio 2006 prot. n. 3732 (giusta richiesta presentata in data 04 novembre 2004 prot. n. 17992), e successivo Permesso di Costruire in variante n. 51 rilasciato dal predetto Comune il 14 giugno 2007 prot. n. 9146, nonché successiva D.I.A. prot. n. 16102 presentata in data 13 novembre 2007; il fabbricato in oggetto è stato dichiarato agibile con certificato n. 33/2008 rilasciato dal Comune di Palagiano in data 15 luglio 2008. Non risultano richiesti ulteriori interventi edilizi.

16. DIFFORMITA' E SANABILITA'

La sanatoria delle difformità interne dell'unità immobiliare di cui al subalterno 41 non comporta un aumento delle superfici e dei volumi, ma solo la diversa distribuzione dei locali (tramezzature) interne. Pertanto normalmente viene applicata la sanzione minima prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001 pari a 1.032,00 euro.

Per quanto riguarda la cosiddetta Serra Tampone o Serra Solare, non è prevista dal vigente regolamento edilizio comunale e, per quanto rilevabile dal rilievo fotografico, si tratta di un aumento di volumetria delle unità immobiliare con trasformazione della superficie accessoria (balcone) in superficie residenziale.

La sanatoria di tali superfici/ volume prevede il presupposto di un'assemblea condominiale che autorizzi tale manufatto e (fondamentale) la possibilità di ampliare i volumi del fabbricato se il lotto sviluppa ancora volumetria disponibile. Pertanto, si ritiene che tale serra dovrà essere smontata.

17. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

I costi per la regolarizzazione edilizia e per l'agibilità si stima un costo comprensivo di sanzioni, oneri e spese tecniche di circa 6.000,00 Euro.

18. SITUAZIONE CATASTALE

E' stata aggiornata la situazione catastale allo stato dei luoghi.

lotto n.	Descrizione						
1	Appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Palagiano alla via Vivaldi n. 28 interno 2, composto da sei vani catastali. Riportato in Catasto:						
	<i>NCEU</i>						
	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
	20	493	41	A/3	3	6,5 vani	€ 553,90
	Proprietà: [REDACTED] Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni						

19. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO

Diritto	Qt	Perv.per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà [REDACTED]	Piena propr.	Atto compravendita num rep. 1441/1232	Notaio Ermanno Leccese	31/07/2008	05/08/2008	23948/16258

ISCRIZIONI

N.r.p.	Del	Tipo	A favore/Contro
23949/5892	05/08/2008	Ipoteca volontaria	ING DIRECT N.V.

TRASCRIZIONI

N.r.p.	Del	Tipo	A favore/Contro
5975/4461	04/03/2024	Verbale di pignoramento immobili	ING BANK N.V.

20. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO E STATO CIVILE

L'appartamento è attualmente abitato dalla signora [REDACTED], coniuge separata del signor [REDACTED], e dalle figlie minori.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

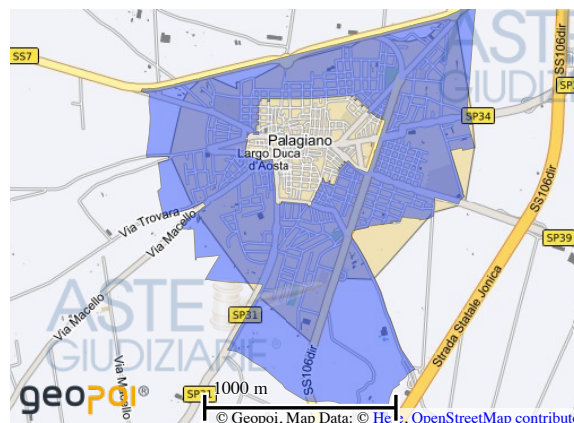
L'Esperto esecutore ha provveduto all'acquisizione del certificato con estratto di riassunto dell'atto di matrimonio. Al comune di Palagiano risulta che il giorno 09 del mese di Aprile dell'anno 2008 hanno contratto matrimonio in Palagiano (TA) [REDACTED] con dichiarazione di regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Taranto in data 01/07/2019 n. 257/2019, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

21. STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona periferica di Palagiano.

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



Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Ai fini della valutazione economica non è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione in quanto l'immobile è antecedente al ventennio ed in buono stato di manutenzione.

Sup. Commerciale: 93,30 mq x 1.100€/mq = 102.630,00 €

Decurtando dal valore commerciale anzi calcolato le spese prevedibili per la regolarizzazione (comprensivo di spese tecniche e smontaggio serra), si ottiene il seguente valore commerciale finale:

VALORE COMMERCIALE FINALE: 102.630,00 € - 6.000,00 € = 96.630,00 €

22. DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano primo del fabbricato sito in Palagiano (TA) alla via Vivaldi n. 28, composto da Ingresso soggiorno, ampia cucina, bagno, due camere e un ripostiglio. L'appartamento non è servito da ascensore ed ha due balconi su entrambi i lati di affaccio (via Vivaldi e affaccio interno).

Dispone di impianto di allarme, climatizzazione e riscaldamento.

23. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE – LOTTO N. 2

Autorimessa posta al piano terra del fabbricato sito in Palagiano (TA) alla via Vivaldi n. 28 di mq 19.

24. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sito nella zona ovest dell'abitato di Palagiano (TA), dista 600 mt dal Municipio vecchio – Piazza Vittorio Veneto. La zona è caratterizzata da fabbricati di uno o due piani con buona possibilità di parcheggi ed è munita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, impianti idrico, fognante, elettrico, telefono ecc.) e in prossimità di attività commerciali, scuole e farmacie.

25. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Autorimessa di 19 mq, con allaccio idrico ed elettrico, con apertura automatica.

26. STATO MANUTENTIVO

Il locale si presenta in buono stato manutentivo, con pavimentazione in gres.

27. SPESE CONDOMINIALI E RELATIVI INSOLUTI

La quota condominiale è di circa 84,00 € annui e non si certificano insoluti.

28. SUPERFICI RILEVATE

Superficie lorda:	20,00 mq
Superficie netta:	19,00 mq

29. CONFINI

L'autorimessa posta al piano terra del fabbricato sito in Palagiano alla Via Vivaldi è confinante con detta via, con locale sub 18 e locale sub 5.

30. SITUAZIONE EDILIZIA

La costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata realizzata in forza ed in conformità del Permesso di Costruire n. 19 rilasciato dal Comune di Palagiano il 28 febbraio 2006 prot. n. 3732 (giusta richiesta presentata in data 04 novembre 2004 prot. n. 17992), e successivo Permesso di Costruire in variante n. 51 rilasciato dal predetto Comune il 14 giugno 2007 prot. n. 9146, nonché successiva D.I.A. prot. n. 16102 presentata in data 13 novembre 2007; il fabbricato in oggetto è stato dichiarato agibile con certificato n. 33/2008 rilasciato dal Comune di Palagiano in data 15 luglio 2008. Non risultano richiesti ulteriori interventi edilizi.



31. DIFFORMITA' E SANABILITA'

Non vi sono difformità.

32. SITUAZIONE CATASTALE

lotto n.	Descrizione						
2	Autorimessa sita in Palagiano alla via Vivaldi n. 32 piano T. Riportato in Catasto:						
	NCEU						
	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
	20	493	6	C/6	2	19 m ²	€ 47,10
Proprietà: [REDACTED] Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni							

33. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO

Diritto	Qt	Perv.per	Rogante	Data	Trascr.	n.
Proprietà [REDACTED]	Piena propr.	Atto compravendita num rep. 1441/1232	Notaio Ermanno Leccese	31/07/2008	05/08/2008	23948/16258

ISCRIZIONI

N.r.p.	Del	Tipo	A favore/Contro
23949/5892	05/08/2008	Ipoteca volontaria	ING DIRECT N.V.

TRASCRIZIONI

N.r.p.	Del	Tipo	A favore/Contro
5975/4461	04/03/2024	Verbale di pignoramento immobili	ING BANK N.V.

34. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO E STATO CIVILE

L'autorimessa, unitamente all'appartamento, è attualmente utilizzata dalla [REDACTED], coniuge separata del signor [REDACTED], e dalle figlie minori.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

L'Esperto esecutore ha provveduto all'acquisizione del certificato con estratto di riassunto dell'atto di matrimonio. Al comune di Palagiano risulta che il giorno 09 del mese di Aprile dell'anno 2008 hanno contratto matrimonio in Palagiano (TA) [REDACTED]

[REDACTED]), con dichiarazione di regime di separazione dei beni.

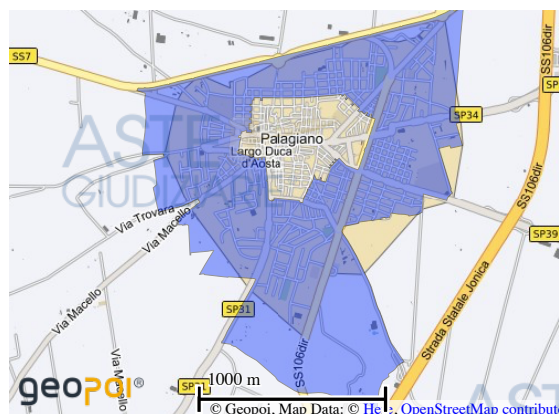
Con provvedimento del Tribunale di Taranto in data 01/07/2019 n. 257/2019, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

35. STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona periferica di Palagianò.

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

[Stampa](#) [Legenda](#)



Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Ai fini della valutazione economica non è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione in quanto l'immobile è antecedente al ventennio ed in buono stato di manutenzione.

VALORE COMMERCIALE FINALE: 19,00 mq x 730€/mq = 13.870,00 €

36. DESCRIZIONE SINTETICA

Autorimessa al piano terra del fabbricato sito in Palagianò (TA) alla via Vivaldi n. 28, di 19 mq, con allaccio idrico ed elettrico, ed apertura automatica.



37. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Esecuzione sopralluogo in data 22.04.2025 (allegato 1 – verbale di sopralluogo);
- Certificati di residenza e stato civile (allegato 2);
- Visura catastale precedente e storica (allegato 3);
- Visura planimetrica precedente (allegato 4);
- Acquisizione del titolo di provenienza (allegato 5);
- Visura catastale aggiornata (allegato 6);
- Visura planimetrica aggiornata (allegato 7);
- Copia atti urbanistici (allegato 8);
- Documentazione Fotografica interna ed esterna (allegato 9);
- Relazione formato privacy (allegato 10).



Data e Luogo
12.11.2025, Taranto



L'Esperto Esecutore
Arch. Ilenia Pignatelli

