

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 102/2014 R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A.
(avv. Mario Esposito)

Contro

[REDACTED]

Udienza di giuramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

22.09.2014

C.T.U.

dott. arch. Carlo Boschetti

via Lazio, 25 – 74121 Taranto
tel/fax 099.4003087 – cell. 347.5320151
pec : carlo.boschetti@archiworldpec.it

C.F.: BSC CRL 43L19 E986A – P.IVA 00193140738

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 26.06.2014, l'Il.ma Sig.ra Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Zanna ha nominato il sottoscritto dott. arch. Carlo Boschetti, con studio in Taranto alla via Lazio civico 25, ed iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Taranto al n° 151, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura immobiliare di cui innanzi, invitandolo a comparire all'udienza del 22.09.2014 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato:

" Il Giudice pone all'Esperto i seguenti quesiti "

- 1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari ed a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente, ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

provveda :

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed in caso di difformità o mancanza o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;*
- c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
- c¹) se le opere sono sanabili;*
- c²) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;*
- c³) se per il rilascio del Permesso di costruire è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;*
- c⁴) i probabili relativi costi;*
- Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura*
- d) *accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;*
- e) *accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.*

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Massafra		
Appartamento di abitazione al terzo piano in via Gorizia 56, con		

102/2014	UNO	ingresso dall'unica porta di fronte salendo la rampa di scale, quest'ultima sfalsata di mezzo piano, rispetto al pianerottolo per l'accesso agli altri due appartamenti; composto da ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, bucataio, bagno e tre vani, oltre alla cantinola/ripostiglio al piano terra. L'appartamento confina con via Gorizia, con vano scale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. Il tutto all'interno di un lotto di terreno recintato confinante con quattro strade, via Gorizia, via Zaccometti, via Cialdini e via Monfalcone, nata come [REDACTED]. La cantinola/ripostiglio al piano terra, confina con corridoio disimpegno, con locale condominiale e con area comune condominiale, nella parte ad angolo tra le vie Gorizia e Zaccometti. In catasto del Comune di Massafra, al foglio 48 particella 146, sub 8 via Gorizia, 56, piano 3°, ctg. A/2 di classe 2^, consistenza di vani 8, lire 2.040.000, € 1.053,57. N.B. A tutt'oggi non risulta riportato in Catasto la parte proporzionale di proprietà [REDACTED] pari a 71 millesimi relativa al posto auto in garage, giusta assegnazione avvenuta per notar Leogrande di Laterza, risultante da atto rogato il 26.07.1991 - rep. N. 77.443, registrato a Taranto a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] domiciliato in [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni (c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] partita [REDACTED]
----------	-----	--

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Laterza		
102/2014	DUE	Villa con parco, poco fuori la periferia di Laterza, su di un lotto di terreno recintato, distribuita su un unico livello a piano rialzato, comprendente un piccolo piano interrato ad uso cantinola, deposito/ripostiglio, mentre il piano rialzato, è costituito da ampio ingresso, salone, studio, quattro camere da letto e tre bagni di cui uno molto ampio a camera da bagno; corridoio/disimpegno, pranzo, cucina, bucataio, confinante con strada S.Falco strada secondaria, che conduce a Ginosa e Matera, e due lati con tenuta agri-turistica Dell'Aquila e con proprietà [REDACTED]. Fanno parte dell'unità residenziale, un'autorimessa, ed un ambulatorio veterinario. La villa, in Catasto del Comune di Laterza, al foglio 107 particella 167, sub 1 Case Sparse S.Falco, snc, piano terra, ctg. A/7 di classe 2^, consistenza di vani 14, R.C. € 1.337,62. Il laboratorio veterinario, in Catasto del Comune di Laterza, al Fg. 107, part. 167, sub 2 Case Sparse S.Falco, snc, piano terra, ctg. A/10 classe 1^, consistenza vani 1. L'autorimessa, in Catasto del Comune di Laterza, al Fg. 107, part. 167, sub 3 Case Sparse S.Falco snc, piano terra, ctg. C/6, cl. 2^

		consistenza mq. 35,00 R.C. L.222. Giardino/parco , in Catasto del Comune di Laterza, al Fg. 107, part. 167. sub 4 , Case Sparse S.Foca, piano terra, bene non censibile .
--	--	--

Catasto Urbano - Dati originali							
Lt	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di Massafra							
UNO	48	146	8	A/2	2	Vani 8	£. 2.040.000
In ditta : [redacted] diritti ed oneri reali fino al 24.06.1996							

Catasto urbano – dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di Massafra								
UNO		48	146	8	A/2	2	Vani 8	€ 1.053,57
In ditta: [redacted] per 2/9; [redacted] per 2/9; [redacted] per 2/9; [redacted] per 3/9								

Catasto Urbano - Dati originali							
Lt	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di Laterza							
DUE	107	167	1	A/7	2	Vani 14	£. 3.360
	107	167	2	A/10	1	Vani 1	£ 260
	107	167	3	C/6	2	35 mq	£ 222
	107	167	4	Bene non censibile	/	/	/
In ditta : [redacted] nata a [redacted] diritti ed oneri reali fino al 24.06.1996							

Catasto urbano – dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di Laterza								

DUE		107	167	1	A/7	2	Vani 14	€ 1.337,62
		107	167	2	A/10	1	Vani 1	€ 165,27
		107	167	3	C/6	2	35 mq.	€ 75,92
		107	167	4	Benenon censibile	/	/	/
In ditta: [redacted] per 2/18; [redacted] per 2/18; [redacted] per 12/18.								

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto esperto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici Comunali, Agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio ed OMI al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto della stima.

Lo scrivente, opportunamente valutate le condizioni di mercato, individua i seguenti due lotti:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione del bene
Comune di Massafra		
102/2014	UNO	Appartamento per civile abitazione al terzo piano, con affaccio su via Gorizia, del fabbricato sito in Massafra alla via Gorizia n° 56 con ingresso dall'unica porta, salendo le scale, di fronte; identificato nel N.C.E.U. al foglio di mappa n° 48, particella 146, subalterno 8, categoria A/2, classe 2 ^a , R.C. € 1.053,57.
In ditta [redacted] per 2/18; [redacted] per 2/18; [redacted] per 2/18; [redacted] per 12/18.		

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Massafra		
102/2014	UNO	Appartamento di abitazione al terzo piano in via Gorizia 56, con ingresso dall'unica porta di fronte salendo la rampa di scale, quest'ultima sfalsata di mezzo piano, rispetto al pianerottolo per l'accesso agli altri due appartamenti; composto da ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, bucataio, bagno e tre vani confinante con via Gorizia, con vano scale, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted]. Il tutto all'interno di un lotto di terreno recintato confinante con quattro strade, via Gorizia, via Zaccomelli, via Cialdini e via Monfalcone, Il fabbricato è nato come [redacted].

	In catasto del Comune di Massafra, al foglio 48 particella 146, sub 8 via Gorizia 56, piano 3°, ctg. A/2 di classe 2 ^a , consistenza di vani 8, R.C. £ 2.040.000, € 1.053,57.
--	--

N.B. dalla nota di trascrizione di assegnazione, risulta come accessorio un locale ripostiglio al p.t. esteso mq. 10 circa e per 71/1000 i diritti sul locale interrato adibito a garage esteso catastalmente mq. 242 circa. Quest'ultimo bene proporzionale indiviso non risulta ancora intestato in quota parte ai sigg. [redacted] ed alla sig.ra [redacted] perché non lo fu nemmeno al [redacted] condominio ha dato incarico solo ultimamente ad un tecnico per sanare la situazione catastale.

Sono stati eseguiti i controlli in funzione della planimetria di accatastamento e dell'allegato planimetrico per copia conforme all'originale, rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Massafra, (all.diciotto).

2.1 LOTTO UNO

*Appartamento in Massafra alla via Gorizia n° 56,
piano terzo, salendo le scale unica porta, di fronte.*

Il giorno 01.12.2014 il sottoscritto diede inizio alla operazioni di consulenza (all.uno), giusta raccomandate con ricevuta di ritorno all'esecutato ed ai comproprietari (all.ti due,tre,quattro,cinque) ed a mezzo posta elettronica certificata all'avvocato Stefania Maselli, ausiliaria del Giudice, avv. Mario Esposito, all'avv. Luca Bronzato, alla Direzione CR. Veneto SpA, alla BPPB Banca Popolare di Puglia e Basilicata (all.ti sei,sette,otto,nove,dieci).

Al sopralluogo hanno partecipato oltre al sottoscritto, i comproprietari dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare pro-quota, sig.ra [redacted] la sig.ra [redacted] il sig. [redacted] nonché le avv. Maria Lucia e Alessia Lazzaro in rappresentanza dell'avv. Carmelo Michele De Giorgio per i comproprietari. L'avv. Stefania Maselli all'ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, ha telefonato scusandosi e giustificando l'assenza, per urgenti motivi famigliari sopravvenuti, improcrastinabili.

Durante la visita sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con una verifica delle dimensioni dei locali ed un rilievo fotografico. (all. undici)

2.1.1 Il fabbricato

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano terra a pilotis e quattro piani superiori su via Gorizia e piano terra e cinque piani superiori su via Monfalcone, realizzato a piani sfalsati, nato come [redacted], insistente su di un lotto di terreno sistemato con verde ornamentale (FOTO 1 e 2) prospiciente quattro strade, via Gorizia, via Zaccomelli, via Cialdini e via Monfalcone, in zona centrale della cittadina.

Il fabbricato è dotato di parcheggio auto al piano interrato, anche se di difficile fruibilità data la limitata altezza del passaggio per l'accesso. (FOTO 12)

Il piano terra, a pilotis, progettato per una bellezza architettonica e punto di incontro/socializzazione, è invece usato come parcheggio auto, a rotazione (FOTO 3) per i motivi prima accennati, ossia la quasi impraticabilità del garage interrato per la limitata altezza del vano ingresso, mentre i piani superiori risultano civili abitazioni (FOTO 2)

Il piano interrato si presta solo per il parcheggio delle piccole auto e per le moto e come da progetto è un unico grande vano per cui si tratta solo di posti auto.

Il lotto di terreno è delimitato da una recinzione in ferro, poggiante su di un muretto, ricoperta da verde delle aiuole interne a ridosso della recinzione stessa.

L'edificio risulta essere stato edificato dalla cooperativa edilizia "Domus" s.a.r.l. giusta Licenza di Costruzione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Massafra di cui alla pratica n° 9/99 prot. n° 13855 del 18.05.1968, i cui lavori sono durati dal 1968 al 1970, (all. diciassette) e dotato di certificato di abitabilità dal 17.08.1972. (all. diciannove). La licenza di costruzione non riporta il

piano interrato mentre è riportato sul certificato di abitabilità rilasciato in data 17 agosto 1972 indicando 16 box ma che invece sono posti auto senza nessuna individuazione materiale, in proprietà proporzionale indivisa.

L'edificio è realizzato con struttura portante a telaio formato da travi e pilastri in cemento armato con solai gettati in opera, con muratura a cassetta, di compagno dello spessore di cm 45.

Le facciate esterne prospicienti le quattro vie, hanno dei fascioni di rivestimento in graffiato plastico in corrispondenza dei balconi mentre le parti superiori sono rivestite con piastrelle di Clinker ceramico, ad esclusione della parte esterna dell'androne e dei pilastri, al p.t., rifiniti con lastre di Travertino Romano. I balconi sono protetti da pannelli in vetro retinato su montanti in ferro. (FOTO 11)

L'accesso agli appartamenti ai piani superiori avviene attraverso un vano scala (FOTO 4) con accesso dal portone su via Gorizia n° 56 nonché attraverso un solo ascensore che serve n° 3 appartamenti a piano. I tre appartamenti sono distribuiti su piani sfalsati, la cui differenza è mezzo piano, costituito da una rampa di scale di cui due appartamenti sono ad un piano, il terzo, solo, all'altro piano sfalsato.

Ad angolo tra le vie Zaccometti e Monfalcone, vi è un cancelletto in ferro e la relativa rampa per l'accesso al piano interrato, destinato a posto auto. (FOTO 2)

Le pareti del vano scala sono intonacate e integgiate, mentre i gradini e sottogradini ed i barriscopa delle rampe di scala sono in pietra di Trani e sono protette da ringhiera in ferro con passamano in legno. (FOTO 4).

La scala è composta da due rampe, a piani sfalsati di cui una serve due appartamenti e l'altra solamente uno.

Il fabbricato è dotato di un solo ascensore.

Attualmente tutte le parti comuni dell'edificio sono in buone condizioni di manutenzione.

2.1.2 L'appartamento

L'appartamento oggetto della presente CTU è posto al terzo piano, unico appartamento salendo le scale di fronte, con affaccio su via Gorizia.

Si accede in un comodo ingresso che immette sulla sinistra nel soggiorno e poi, più avanti, attraverso un corridoio/disimpegno, sempre a sinistra nel vano pranzo, mentre di fronte, si accede nella cucina, (FOTO 10) e nel bucatoio (FOTO 8); nella parte destra invece ci si immette nel reparto notte, consistente in tre vani letto e bagno. (FOTO 5-9). Si allega domanda al dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune di Massafra con la quale si chiede copia conforme dei grafici presentati ed approvati al Comune di Massafra riguardanti l'unità immobiliare di che trattasi. (all. quindici) e si allega altresì la planimetria di accatastamento (all. tredici) oltre ai grafici progettuali in copia conforme all'originale (all. diciotto).

La cucina ed il vano pranzo sono dotati di un balcone in comune che permette l'affaccio tanto su via Gorizia che su via Cialdini. Anche le due stanze da letto prospicienti la via Gorizia, sono dotate di balcone in comune. (FOTO 11). Essendo il fabbricato realizzato su di un unico lotto prospiciente quattro strade, non vi è interno, ma sono tutte facciate esterne (FOTO 1,2).

Tranne la cucina, tutti gli altri ambienti hanno forma regolare.

2.1.3 Planimetria

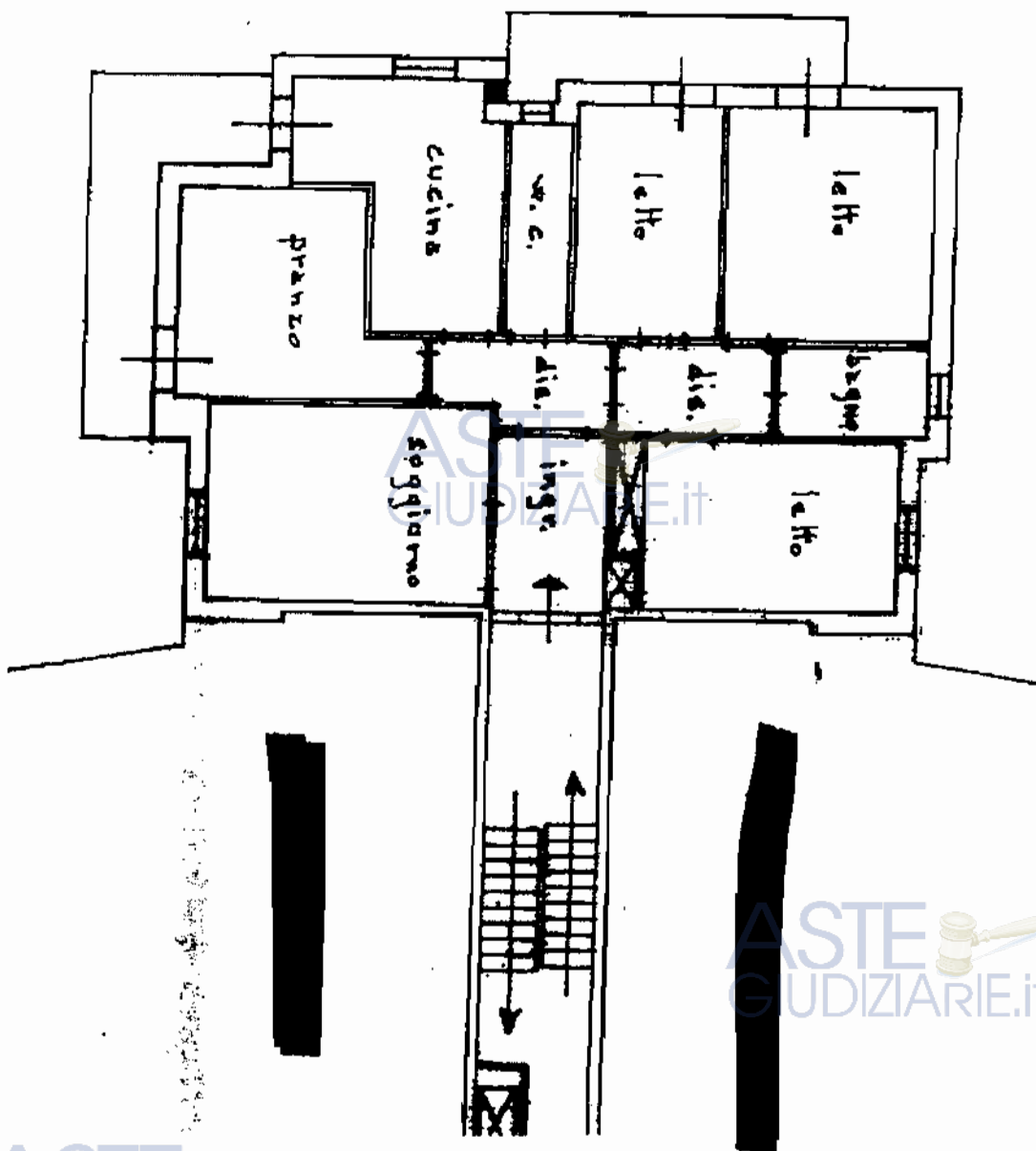
Stato di fatto dell'appartamento sito al terzo piano, di fronte salendo le scale, di proprietà pro-quota indivisa dell'esecutato sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] Scala 1:100 (all. tredici), corrispondente alla planimetria di accatastamento ove si evince che il muro di accesso all'unità immobiliare è spostato in avanti rispetto al progetto approvato (all. diciotto).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Gorizia

Piano 3°



2.1.4 Consistenza dell'immobile

Le superfici utili interne, rilevate in loco e confrontate con quelle catastali e con quelle del progetto approvato, sono:

superficie utile interna circa mq. 122,46

superficie utile interna come da progetto presentato all'ufficio tecnico del Comune di Massafra mq. 128,89.

Differenza tra le due superfici di circa mq. 6,45, è quella corrispondente alla superficie interna sottratta all'unità immobiliare e di conseguenza all'intera ala prospiciente la via Gorizia.

2.1.5 Rifiniture

Tutte le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 15 x 15, dell'altezza di mt. 1,50, di colore bianco (FOTO 10), del bagno che sono rivestite con piastrelle di ceramica colorata ed a disegno, delle dimensioni di cm. 15 x 15 fino all'altezza di mt. 1,50. (FOTO 9) e del bucataio, in ceramica di colore bianco delle dimensioni di cm. 15 x 15 per un'altezza di mt. 1,50. (FOTO 8).

I servizi igienico sanitari rispecchiano le tipologie dell'epoca ossia vasca, bidet, vaso e lavabo di colore bianco nel bagno e doccia vaso all'inglese e vasca a lavare nel bucataio. La cucina è dotata di lavello poggiate su due muretti rivestiti con piastrelle che contengono dei ripiani chiusi da uno sportellino in legno.

La pavimentazione è in tavelloni a scaglia media di marmo, delle dimensioni di cm. 40 x 40, compreso la cucina. Il bagno è pavimentato con piastrelle di cotto di ceramica, lo stesso dicasi per il bucataio; i battiscopa sono in marmo; mentre i pavimenti dei balconi sono in mattonelle di cotto ceramico con terminale in marmo. I balconi sono corredati di ringhiere in ferro pennellate con vetri retinati.

Gli infissi interni sono in legno mogano; quelli esterni in abete dotati di avvolgibili in legno. (FOTO 6).

Gli impianti: elettrico, idrico e telefonico sono sottotraccia. Vi è punto citofonico.

L'impianto elettrico non è a norma (D.M. 37/08).

L'impianto di riscaldamento a gas metano è autonomo con radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare risulta disabitata e libera da suppellettili da diversi anni e necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, vi sono evidenti macchie di umidità rivenienti dalla perdita dai servizi igienico sanitari dell'appartamento del piano superiore (FOTO 10) nella cucina e nel bucataio. (FOTO 7, 8) Gli infissi esterni e gli avvolgibili sono usurati dagli agenti atmosferici e dal tempo. I pavimenti interni hanno bisogno di essere rilucidati ed i muri di essere tinteggiati. Anche le apparecchiature igienico-sanitarie del bagno e del bucataio nonché il lavello della cucina hanno bisogno di essere rivisitati e con ogni probabilità sostituiti. Data l'età del fabbricato e la non utilizzazione degli impianti, specie quello di riscaldamento, occorrerà sostituirlo come l'impianto dell'acqua calda.

E' presente un solo ascensore con fermata al piano ove insistono i due appartamenti con affaccio su via Monfalcone e laterali; per cui per gli appartamenti che affacciano su via Gorizia si deve salire mezzo piano a piedi o scendere mezzo piano a piedi se si sale con l'ascensore al piano superiore. Tutti i materiali sono del tipo economico, tipici dell'epoca degli anni '60, epoca della costruzione dell'edificio.

2.1.6 Sistemazione locativa

L'appartamento non risulta abitato da estranei ed è disabitato da alcuni anni ed è libero da mobili e suppellettili vari.

Spese condominiali: giusta comunicazione da parte dell'amministratore del condominio, sig. Luigi Ambruoso, per accordi presi, i proprietari versano ogni fine anno l'intera quota annuale ed a tutt'oggi sono in regola sino al 31.12.2014 il cui importo è circa € 46/mese. Infine non sono previste opere di ordinaria e/o straordinaria manutenzione delle parti comuni.

2.1.7 Confini

L'appartamento confina con via Gorizia, vano scala, proprietà Zanframundo Vittorio e Trotta Raffaele, salvo se altri. Il fabbricato insiste su di un lotto di terreno, recintato prospiciente quattro strade, via Gorizia, via Zaccometti, via Monfalcone e via Cialdini. Il complesso immobiliare nasce come [REDACTED]

2.1.8 Situazione catastale

L'appartamento è censito al NCEU del Comune censuario di Massafra in ditta [REDACTED] come da visura storica catastale (all. quattordici) e planimetria catastale (all. tredici), in proprietà indivisa per 2/9 ciascuno ai figli e per 3/9 alla madre, sig.ra [REDACTED]. E' allegato altresì l'estratto di mappa catastale (all. dodici).

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens	Microzona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
48	146	8	/	/	A/2	2	8 vani	/	€ 1.053,57 £ 2.040.000

Nella planimetria di accatastamento è riportata oltre all'unità immobiliare, la cantinola, impropriamente indicata box che è ubicata al piano terra, nella parte sinistra entrando nell'androne, ed entrando dalla porta a sinistra prima dell'ascensore, la terza cantinola a sinistra.

Non si è trovata la parte proporzionale millesimale, pari a 71 millesimi del piano interrato relativa al garage perché originariamente accatastato come unico vano intestato alla cooperativa Domus e non ai singoli proprietari tutti in quote millesimali pro-indiviso. Tant'è che in catasto non è intestata alcuna quota millesimale ai sigg. [REDACTED]. A tale problematica, solo ultimamente, verso la metà mese di aprile, attraverso il capo-condomino, sig. Ambruoso, sono venute a conoscenza della notizia che il condominio aveva dato incarico al geom. Antonio Montemurro di Massafra per completare la pratica che all'epoca il notaio Leogrande, nel momento in cui aveva proceduto con l'assegnazione ai singoli soci della cooperativa, non aveva provveduto a completare al Catasto, come registrazione pro-quota. Si allega copia della Conservatoria dei Registri immobiliari di Taranto, nota di Trascrizione di assegnazione a favore di [REDACTED] (de cuius), marito della sig.ra [REDACTED] e padre dei sigg. [REDACTED] (all. ventiquattro).

Solo ultimamente, i vari proprietari, con l'alienazione di alcuni appartamenti, si sono resi conto che la quota pro-capite del garage, non risultava assegnata in quote proporzionali pro-capite ai soci dell'ex cooperativa e quindi non riportata in catasto tant'è che alla prima alienazione, è stata cointestata la quota millesimale al nuovo acquirente mentre la restante totale quota è stata accatastata all'alienante, irregolarità compiuta anche dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio. Si

allega misura catastale consegnatami dal geom. Antonio Montenuro ove si evince che il comproprietario [redacted] proprietari per 857/1000 e non figurano tutti gli altri soci della cooperativa (all. trentanove).

Tale errore è stato possibile commetterlo in quanto al Catasto si è interpretato che la proprietà fosse di quell'unica proprietaria che per prima aveva alienato l'appartamento e la quota proporzionale del vano garage, anche se la prima intestataria era la [redacted] in data 06.07.1989. Già in data 27.07.1991, la quota di 857/1000 viene riportata catastalmente alla famiglia [redacted]

Anche a tale errore sta provvedendo il geom. incaricato dal Condominio che provvederà ad accatastare e ad intestare a tutti i comproprietari la quota proporzionale millesimale assegnata agli originari soci della cooperativa come si evince comunque dal titolo di proprietà a seguito dell'atto di assegnazione per notar Raffaele Leogrande.

2.1.9 Situazione Urbanistica

[redacted] autorizzazione di Costruzione rilasciato dal Comune di Massafra in data 18.05.1968 alla cooperativa DOMUS con il richiamo dell'arretramento e limitazioni come da progetto esecutivo; nessuna costruzione sui lastrici. Che il permesso di abitabilità sia rilasciato un anno dopo l'ultimazione della n.c. e che la sistemazione del marciapiede sia eseguita a spese della cooperativa (all. diciassette). La Licenza di Costruzione riguarda la costruzione di 14 (quattordici) alloggi per i soci della [redacted], costituita da p.t. e cinque piani superiori su via Monfalcone; e da p.t. e quattro piani superiori su via Gorizia (all. diciotto) - elaborato grafico per copia conforme all'originale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale).

In data 17.08.1972 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità da parte del Sindaco di Massafra (all. diciannove).

Vi è una leggera differenza planimetrica tra la planimetria del progetto presentato all'epoca al Comune per l'approvazione (all. diciotto), e quanto oggi esistente e rappresentato nella planimetria catastale (all. tredici) che si traduce in termini di superficie, in circa mq. 6,45 in meno tra quanto riportato in progetto e quanto rappresentato dall'appartamento che ci occupa e quanto realmente esistente.

Tale differenza, è dovuta ad un arretramento del muro di ingresso dell'alloggio, di circa mt. 1,70 e ad un restringimento di tutto il lato dell'appartamento a confine con gli altri due, di circa cm. 20.

Sin dall'epoca dell'ultimazione dei lavori l'appartamento che ci occupa, fu accatastato così come è ora, variando così quanto rappresentato nel progetto presentato al Comune in fase di richiesta di approvazione. Anche in fase di sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità da parte dell'Ufficio Tecnico, la diversa consistenza dell'unità immobiliare, non è stata riportata, in quanto non inficiava la cubatura totale, ma solo una diversa distribuzione di cubatura tra gli alloggi ed all'epoca alla fine dei lavori non si ripresentava il progetto con tutte le varianti che nel corso della costruzione si erano verificate e/o rese necessarie, per cui oggi, non essendoci la conformità dell'unità immobiliare tra quanto realizzato e quanto approvato, occorrerà presentare la pratica di sanatoria per la diversa conformità, se pur per tali lievi difformità.

2.1.10 Provenienza dell'immobile

[redacted] ed alla sig.ra [redacted] nel 2/9 ad ognuno dei primi tre, e di 3/9 per la sig.ra [redacted] con atto di successione legittima in morte di [redacted] nato a [redacted] deceduto il [redacted] giusta dichiarazione di successione registrata a Taranto il 19.12.1996 al n° 43 vol. 1066/96 e trascritta il 09.02.2009 al n° 1783.

Al sig. [redacted] è pervenuto per atto di assegnazione a rogito Notaio Raffaele Leogrande del 26 luglio 1991 trascritto a Taranto il giorno 8 Agosto 1991 al n. 11239 dalla Società [redacted] con sede in [redacted] (all.ventiquattro).

In allegato si rimette copia della richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Massafra inerente la richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione e del certificato di residenza (all.sedici). In merito ai certificati di cui prima, non avendo riscontrato nulla agli atti al Comune di Massafra, successivamente si chiedeva al Comune di Laterza ed ancor dopo al Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella dove in quest'ultimo il sig. [redacted] aveva contratto matrimonio con la sig.ra [redacted] data [redacted] e tra le annotazioni vi è la dichiarazione che le parti hanno reso nell'atto di matrimonio di aver scelto il regime della separazione dei beni. Inoltre con provvedimento del Tribunale di Verona in data 14.04.2007 n° 2706 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (all.ti trentatre,venti,ventuno,ventidue,ventitre).

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27.02.2014					
diritto	qp	perv. per	rogante	data trasc.	n°
Comune di Massafra Fg. 48 part.146 sub 8					
Proprietà [redacted] per 2/9 ed in parte proporzionale ai 71/1000 del sub 15 (garage interrato)					
Intera piena proprietà in regime di comunione legale con [redacted]	Quota parte di 2/9 della proprietà	Successione legittima in morte di [redacted]	Dichiarazione di successione reg. a Taranto il 19.12.1996 al n.43 vol. 1066/96 trascritta il 9.2.09 al n. 1783.	09.02.2009	1783

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il bene apparteneva al sig. [redacted] per la quota di 2/9 della intera proprietà. Gli altri 2/9 proprietari sono: [redacted] per 2/9, [redacted] per 2/9 e [redacted] per 3/9.

N.B. A parere del sottoscritto, l'esatta ripartizione del diritto di proprietà sarebbe dovuta essere: [redacted] 12/18, e 2/18 per ognuno dei tre figli [redacted] atteso che nella nota di trascrizione dell'08.09.1991 a [redacted] venivano assegnati i beni sopra indicati in regime di comunione legale dei beni, ma nella successione, registrata e trascritta, sono state dichiarate le quote in maniera diversa ossia 2/9 per ognuno di tre figli e 3/9 per la sig.ra Murciano Elisabetta.

3. Formalità pregiudizievoli (nel ventennio)

Come risulta dalla certificazione notarile per notar dott. Maurizio Monti, notaio in Taranto, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Taranto, (cfr. doc. ipocatastale allegata alla procedura), nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (dal 13.11.1981 al 12.03.2014), risulta che sul predetto immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI			
N. Particolare	DEL	TIPO	A FAVORE
10011	24.12.2007	Ipoteca volontaria contro [redacted]	B.P.P.B. Soc. Coop. per Azioni con sede in Matera

1143	30.05.2013	Ipoteca giudiziale contro	C.R. del Veneto S.p.A. di Padova

TRASCRIZIONI			
N. Particolare	DEL	TIPO	A FAVORE
3685	27.02.2014	Pignoramento immobiliare Contro n. a	C.R. del Veneto S.p.A. di Padova

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.12.2007 al n. 10011 a favore Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni con sede in Matera e contro nato a nato a per la somma di € 400.000,00 (s.c. € 200.000,00) per atto a rogito Notaio Marco Monti del 13. dicembre 2007, gravante su appartamento in Comune di Massafra alla via Gorizia n. 56, posto al piano 3, di vani 8, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 146 subalterno 8.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 30 maggio 2013 al n. 1143 a favore Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova e contro Miccolis Domenico, nato a Massafra il 14.maggio 1961, per la somma di € 80.000,00 (s.c. 69.883,89) per decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 5 aprile 2013, gravante su:
 - a) quota pari a 2/9 dell'appartamento in Comune di Massafra alla via Gorizia n.56, posto al piano 3, di vani 8, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 146 subalterno 8;
 - b) quota pari a 2/18 della villa in Comune di Laterza, case Sparse San Falco, posta al piano terra di vani 14 riportata in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 1;
 - c) quota pari a 2/18 dell'ufficio studio privato in Comune di Laterza, posto al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 2;
 - d) quota pari a 2/18 del locale autorimessa in Comune di Laterza, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 3;
 - e) quota pari a 2/18 del fabbricato in Comune di Laterza, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 4.
- **PIGNORAMENTO TRASCRITTO PRESSO L'Agenzia delle Entrate** - Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 febbraio 2014 ai nn. 4362/3685 a favore Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova e contro nato a per atto dell'Uff. Giud. Della Corte d'Appello di Lecce Sezione distaccata di Taranto del 27.dicembre 2013, per la somma di € 71.636,89 gravante su :
 - a) quota pari a 2/9 dell'appartamento in Comune di Massafra alla via Gorizia n. 56, posto

- b) quota pari a 2/18 della villa in Comune di Laterza, Case Sparse, San Falco, posta al piano terra, riportata in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 1
- c) quota pari a 2/18 del fabbricato in Comune di Laterza, posto al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 2;
- d) quota pari a 2/18 del fabbricato in Comune di Laterza, posto al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 107 particella 146 subalterno 3;
- e) quota pari a 2/18 del fabbricato in Comune di Laterza riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 107 particella 146 subalterno 4.

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. catast.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
SI	SI	SI	SI	SI	SI	-

4. Stima dei beni

Per determinare il valore venale degli immobili, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetica, ma si trascurerà quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora fosse immesso sul libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente e personalmente tanto privati che agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati. Più precisamente si sono interpellate le seguenti agenzie immobiliari di Massafra Leader, Ancona Italo, Circhi oltre alle tabelle dell'OMI.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione aree simili per ubicazione, posizione, tipo e destinazione, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche di quelle in questione: intrinseche ed estrinseche.

4.1 LOTTO UNO

Appartamento in Massafra al 3° piano salendo le scale di fronte del fabbricato sito alla via Gorizia 65, intero isolato compreso le vie Zaccometti, Cialdini e Monfalcone.

Per la zona dove è ubicata l'appartamento, tenuto conto della zona centrale della cittadina, tra le vie più commerciali della città, (FOTO 20), e delle altre positive caratteristiche estrinseche, nonché delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che ci occupa, le quotazioni degli immobili facenti parte di edifici realizzati nella stessa epoca e con ugual destinazione d'uso, risultano comprese tra € 800,00 ed € 1.000,00 per metro quadrato di superficie utile. L'O.M.I. riporta una quotazione tra un minimo di € 710,00 ed un massimo di € 1.000,00, riferito a civile abitazione e non ad abitazione del tipo economico e popolare, caratteristiche che dovrebbe avere la cooperativa, riferita ad immobili in condizioni manutentive e di conservazione normali. Per quanto attiene le superfici dei balconi, mq. 22,45 si considerano al 50% (mq. 11,225) mentre per la cantinola, mq.

10,00 al 25% (mq. 2,50) e per il posto auto " declassato a posto moto o per auto di piccola cilindrata, mq. 17,18 (71/1000 di mq. 242 catastali dell'autorimessa) al 20%. (mq. 3,44).

Premesso quanto sopra, tenuto conto del cattivo stato manutentivo dell'immobile, della limitatezza dell'uso del posto auto interrato e la mancanza di area a parcheggio esclusivo in quanto si è realizzata sulle aree previste a parcheggio esterno, delle aree a verde, oltre alle rifiniture datate, un solo ascensore che tenuto conto dei piani sfalsati occorre salire o scendere a piedi una rampa di scale, dei lavori di straordinaria manutenzione da farsi in cucina e nel bucataio, può stimarsi una quotazione di € 800,00 al metro quadrato di superficie utile e quindi risulta:

appartamento	m ² 122,46	x € 800,00 = €	97.968,00
balconi	mq. 11,225	x € 800,00 = €	8.980,00
cantinola	mq. 2,50	x € 800,00 = €	2.000,00
posto auto	mq. 3,44	x € 800,00 = €	2.752,00
totale complessivo			€ 111.700,00

a tale importo va detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione all'ufficio tecnico comunale della difformità planimetrica e di superficie che tra oneri comunali ed onorario professionale ammonta ad € 1.400,00, incluso IVA e CAP per la parte professionale

E' da considerarsi altresì l'importo da sostenere per alcune opere di manutenzione straordinaria quali quelle per il ripristino dell'intonaco previa stonatura di quella parte ammalorata, e della tinteggiatura totale, previa rasatura di quella esistente nei vani cucina e bucataio a seguito dei danni rivenienti dalla perdita di acque bianche dalle tubazioni di scarico dall'unità immobiliare del piano superiore che ha causato i danni di umidità, ivi compresa l'impalcatura, il trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta, completo di utile d'impresa e di comunicazione al Comune che per mq 29,50 di intonaco e 55 di tinteggiatura, dall'analisi e computo metrico estimativo con i prezzi di mercato della zona, di è quantificato in € 2.400,00 il lavoro descritto, IVA inclusa.

Pertanto sommando i due costi di € 1.400,00 e € 2.400,00, che detratti al più probabile valore di mercato del bene stimato in € 111.700,00, portano il più probabile valore di mercato del bene ad € **107.900,00**. (diconsieurocentosettemilanovecento/00).

Non si calcolano gli interventi per le altre opere quali i trattamenti agli infissi esterni, agli avvolgibili, la lucidatura dei pavimenti, controllo degli impianti con particolare riferimento all'impianto di riscaldamento autonomo, a partire dalla caldaia etc. perché si è tenuto conto applicando il prezzo minimo della forbice dei prezzi minimi e massimi risultati dalle indagini di mercato.

Tale è risultato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 102/2014 R.G.E.

La quota dell'esecutato sig. Miccolis Domenico, pari a 2/9 , corrisponde al più probabile valore di € **23.978,00** (diconsieuroventitremilanovecentosettantotto/00.)

Descrizione sintetica

LOTTO UNO

Appartamento in Massafra alla via Gorizia n°56, piano 3° salendo le scale di fronte con affaccio su via Gorizia.

Duenoni (2/9) della piena proprietà al sig. [REDACTED] e la restante piena proprietà ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ed alla sig.ra [REDACTED] dell'appartamento sito in Massafra al piano terzo di un edificio in via Gorizia civico 56, composto da ingresso, tre vani letto, soggiorno, pranzo, cucina, bucataio, bagno, balconi e disimpegni, oltre agli accessori quali cantina e posto auto, per una superficie complessiva utile di m² 122,46 circa, balconi di m² 11,225 circa, (rapportati al 50%), cantinola di m² 2,50 circa, (rapportata al 25%), posto auto mq. 2,20 (

rapportato al 20%); il posto auto dell'intera proprietà è corrispondente a 71 millesimi della proprietà del garage, come da assegnazione, non ancora riportata e registrata in catasto né a nome dell'assegnatario [redacted] né degli attuali eredi; riportato in catasto urbano l'appartamento in ditta [redacted] nato a [redacted] per 2/9, e per la restante proprietà, a [redacted] nata a [redacted] per 2/9, [redacted] nato a [redacted] per 3/9; foglio di mappa n° 48, particella 146, subalterno 8, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 8 vani, rendita catastale € 1.053,57, confinante con via Gorizia, vano scala e proprietà [redacted] [redacted], salvo se altri. Il garage, è riportato in Catasto, per ora solo ad alcuni dei proprietari degli alloggi, ([redacted] [redacted], [redacted], [redacted]), sino a quando il tecnico incaricato dal condominio non aggiornerà la proprietà totale ripartita in millesimi, al foglio 48, particella 146, particella 15, ctg. C/6 classe 2^a consistenza mq. 242 R.C. € 449,94 via Zaccometti piano S/1.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio composto da piano terra, quattro piani superiori su via Gorizia e piano terra e cinque piani superiori su via Monfalcone realizzato dalla cooperativa "Domus" giusta Licenza di Costruzione n° prot. 13855 pratica n. 9/99 del 18 maggio 1968 ed è dotato di certificato di abitabilità dal 18 agosto 1972, pratica n. 41

Valore di mercato dell'intera unità immobiliare: € 107.900,00

Valore di mercato della quota 2/9 di proprietà Miccolis Domenico : € 23.978,00

BENI IN COMUNE DI LATERZA INDIVIDUATI COME LOTTO DUE

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Laterza		
102/2014	DUE	Villa con parco, poco fuori la periferia di Laterza, distribuita su un piccolo piano interrato ad uso cantinola, deposito/ripostiglio e piano rialzato, costituito da ampio ingresso, salone, studio, camere da letto e tre bagni di cui uno, una vera e propria camera da bagno, molto ampia, corridoio/disimpegno, pranzo, cucina, confinante con strada S.Falco, strada secondaria, che conduce a Ginosa e Matera, per due lati con tenuta agri-turistica Dell'Aquila e per il quarto lato con proprietà [redacted]. Il tutto all'interno di un lotto di terreno recintato. Fanno parte del complesso residenziale, un'autorimessa, ed un laboratorio veterinario. La villa, in Catasto del Comune di Laterza, al foglio 107 particella

		167, sub 1 Case Sparse S.Falco, snc, piano terra, ctg. A/7 di classe 2^a, consistenza di vani 14, R.C. € 1.337,62. Il laboratorio veterinario, in Catasto del Comune di Laterza, al Fg. 107, part. 167, sub 2 Case Sparse S.Falco, snc, piano terra, ctg. A/10 classe 1^a, consistenza vani 1. L'autorimessa, in Catasto del Comune di Laterza, al Fg. 107, part. 167, sub 3 Case Sparse S.Falco snc, piano terra, ctg. C/6, cl. 2^a consistenza mq. 35, R.C. L.222. Giardino, in Catasto del Comune di Laterza, al Fg. 107, part. 167. sub 4 , Case Sparse S.Foca, piano terra, bene non censibile.
--	--	--

Catasto Urbano – Dati originali							
Lt	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di Laterza							
DUE	107	167	1	A/7	2	Vani14	£. 3.360
	107	167	2	A/10	1	Vani 1	£ 260
	107	167	3	C/6	2	35 mq	£ 222
	107	167	4	Bene non censibile	/	/	/
In ditta [redacted] data [redacted] rititi ed oneri reali fino al 24.06.1996							

Catasto urbano – dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Comune di Laterza								
DUE		107	167	1	A/7	2	Vani 14	€ 1.337,62
		107	167	2	A/10	1	Vani 1	€ 165,27
		107	167	3	C/6	2	35 mq.	€ 75,92
		107	167	4	Bene non censibile	/	/	/
In ditta: [redacted] per 2/18; [redacted] per 2/18; [redacted] per 2/18; [redacted] per 12/18.								

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto esperto ha eseguito sopralluoghi in data 04.12.2014 giusta verbale allegato (all.trentasette) ed ha eseguito ricerche presso gli Uffici Comunali, Agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio ed OMI al fine di reperire la necessaria documentazione ed informazioni riguardante l'oggetto della stima.

Sono stati eseguiti i controlli in funzione della planimetria di accatastamento e dell'allegato planimetrico per copia conforme all'originale, rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Massafra, (all.trentacinque), giusta domanda presentata dal sottoscritto al dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Laterza (all. trentaquattro).

2.1 LOTTO DUE

Villa in Laterza con laboratorio veterinario, autorimessa e giardino in zona Case Sparse San Falco snc.

Il giorno 04.12.2014 il sottoscritto continuò nelle operazioni di consulenza, giusta aggiornamento stabilito nel verbale di inizio delle operazioni peritali in Massafra , per il lotto individuato col n. UNO, (all. trentasette).

Al sopralluogo hanno partecipato oltre al sottoscritto, i comproprietari dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare pro-quota, sig.ra Murciano Elisabetta e la sig.ra Miccolis Giovanna.

Durante la visita sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con una verifica delle dimensioni dei locali ed un rilievo fotografico.

2.1.1 Il complesso immobiliare

Il complesso immobiliare si compone di una villa residenziale molto ampia a forma di Y (ipsilon) con porticato antistante, ubicata alla periferia del centro abitato di Laterza in un lotto di terreno sistemato a verde ornamentale e viabilità per raggiungere nella parte retrostante il laboratorio/ambulatorio veterinario e l'autorimessa. L'accesso nel lotto avviene attraverso un cancelletto pedonale ed uno carrabile, prospicienti la strada San Falco.

VILLA : a forma di Y , insistente su di un lotto della superficie di mq. 2.000,00, è costituita da ampio salone dell'altezza netta interna di mt. 3,60, per una superficie di circa mq. 69,00; dal reparto notte dell'altezza netta interna di mt. 3,14 per una superficie di circa mq. 69,00 e dalla zona giorno, studio, pranzo, cucina, dell'altezza netta interna di mt. 3,40, per una superficie di circa mq. 110,00, oltre ad un ampio ingresso di circa mq. 38,00, oltre ad un patio antistante, della superficie di circa mq. 60,00 con pavimento in cotto. (foto 10). La cucina è corredata di una cantinola della superficie di circa mq. 12,00. (foto 4) Altro vano interrato adibito a deposito, è posto nella parte retrostante la villa, della superficie di circa mq. 27,00.

I pavimenti interni sono in marmo granito Porrino Italiano, nella zona notte, (foto 2) Juparanà Africano nell'ingresso e salone (foto 1).

AMBULATORIO VETERINARIO, della superficie di circa mq. 17,00, e dell'altezza netta interna di circa mt. 3,25 è corredata di un lavabo e dotato di una finestra.

AUTORIMESSA, (foto 14) della superficie di circa mq. 35,00 ha un'altezza di circa mt. 3,25, ha pavimenti in Clinker ed è protetta da saracinesche. Una parte è stata adibita a camera di sgombero-ripostiglio.

Il lotto di terreno è delimitato da una recinzione in muratura con due cancelli di ingresso di cui uno pedonale e l'altro carrabile. (foto 10) Nella parte retrostante vi è altro cancello in ferro che permette l'accesso ai fornitori di gas ed altro, per questo vi è servitù di passaggio dalla proprietà [redacted] (foto 17) Il lotto è corredata di verde ornamentale (foto 16)

Il complesso edilizio risulta essere stato edificato su terreno di proprietà della sig.ra [redacted] in assenza di autorizzazione amministrativa per cui è stata presentata richiesta di Sanatoria in data 30.04.1986 al prot. n. 4636 a cui è seguita C.E. in Sanatoria, n. 159

dell'08.06.1999 ai sensi della L. 47/85 (all.trentacinque) e successiva autorizzazione di Agibilità/Abitabilità ai sensi dell'art. 4 del DPR 22.04.1994 n. 425, in data 31.01.2001 n. 06 (all. trentasei)

L'edificio è realizzato con struttura portante a telaio formato da travi e pilastri in cemento armato con solai gettati in opera, con muratura a cassetta, diompagno.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e corredate di infissi in legno e sui parapetti, di tegole.

L'accesso avviene direttamente dalla strada San Falco ed una volta entrati nel lotto, nella parte retrostante vi è l'Ambulatorio Veterinario e l'autorimessa. (vista esterna foto 12,13)

2.1.2 La Villa

La villa oggetto della presente CTU, per la quota di 2/18, è posta al piano rialzato, su di un lotto della superficie di mq. 2.000,00, ha forma di Y (ipsilon) suddivisa in tre ampie zone, la prima di rappresentanza, la seconda zona giorno, la terza zona notte.

Si accede da un ampio ingresso (foto 1) che immette sulla destra nella zona di rappresentanza, e poi a sinistra nel vano studio, soggiorno, cucina-pranzo, collegata alla cantinola attraverso una scaletta interna, bucataio-wc; mentre di fronte all'ingresso, si accede nel reparto notte costituito da quattro camere da letto e tre bagni, di cui uno da considerarsi camera da bagno. (foto 7); Tranne l'ingresso, tutti gli altri ambienti hanno forma regolare.

2.1.2 A Ambulatorio Veterinario

L'Ambulatorio veterinario, ha forma di L (elle) per una superficie complessiva di mq. 17,00 circa, dotato di un lavabo e di finestra. Ha un'altezza netta interna di circa mt. 3.25. Ha accesso indipendente ed è ubicato nella parte retrostante la Villa Padronale. (vista esterna foto 13)

2.1.2. B Autorimessa

Ha forma rettangolare, ha un'altezza interna di circa mt. 3.25 ,pavimento in clinker ed è chiusa da saracinesche. Rispetto alla planimetria di accatastamento, una parte, sulla destra, a confine con l'ambulatorio veterinario, è attualmente usata a ripostiglio-deposito. (vista esterna foto 13)

2.1.3 Planimetrie

Accatastamento del complesso immobiliare costituito da una villa, dall'ambulatorio veterinario e dall'autorimessa.

Villa: planimetria di accatastamento all. ventisei

Certificato storico catastale all. ventisette

Ambulatorio veterinario: planimetria di accatastamento all. ventotto

Certificato storico catastale all. ventinove

Autorimessa : planimetria di accatastamento all. trenta

Certificato storico catastale all. trentuno.

Certificato storico catastale del giardino, bene economico non censibile.

Estratto di mappa catastale della zona interessata del Comune di Laterza, Case Sparse S.Falco, all.venticinque.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MODULARIO
P. 100.000.000



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

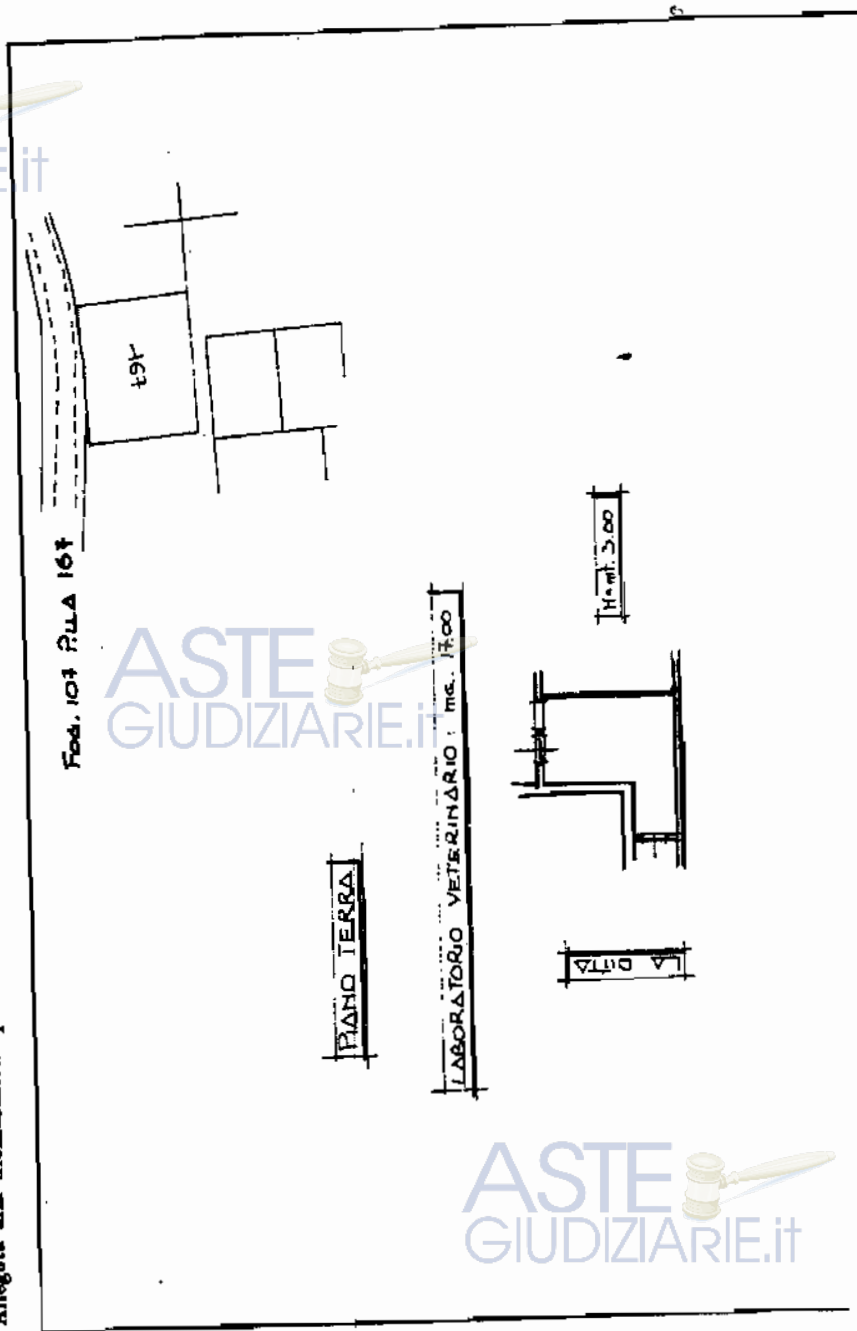
(LE DECRETI 2008 12 APRILE 1998, N. 461)

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di **LATERZA** Via **S.P. SAN FALCO**

Ditta

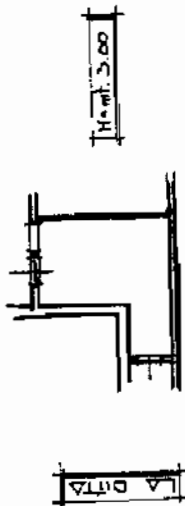
TARANTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PANO TERRA

LABORATORIO VETERINARIO ms. 17,00

14 mt. 3,00

Fod. 101 RUA 161

tst

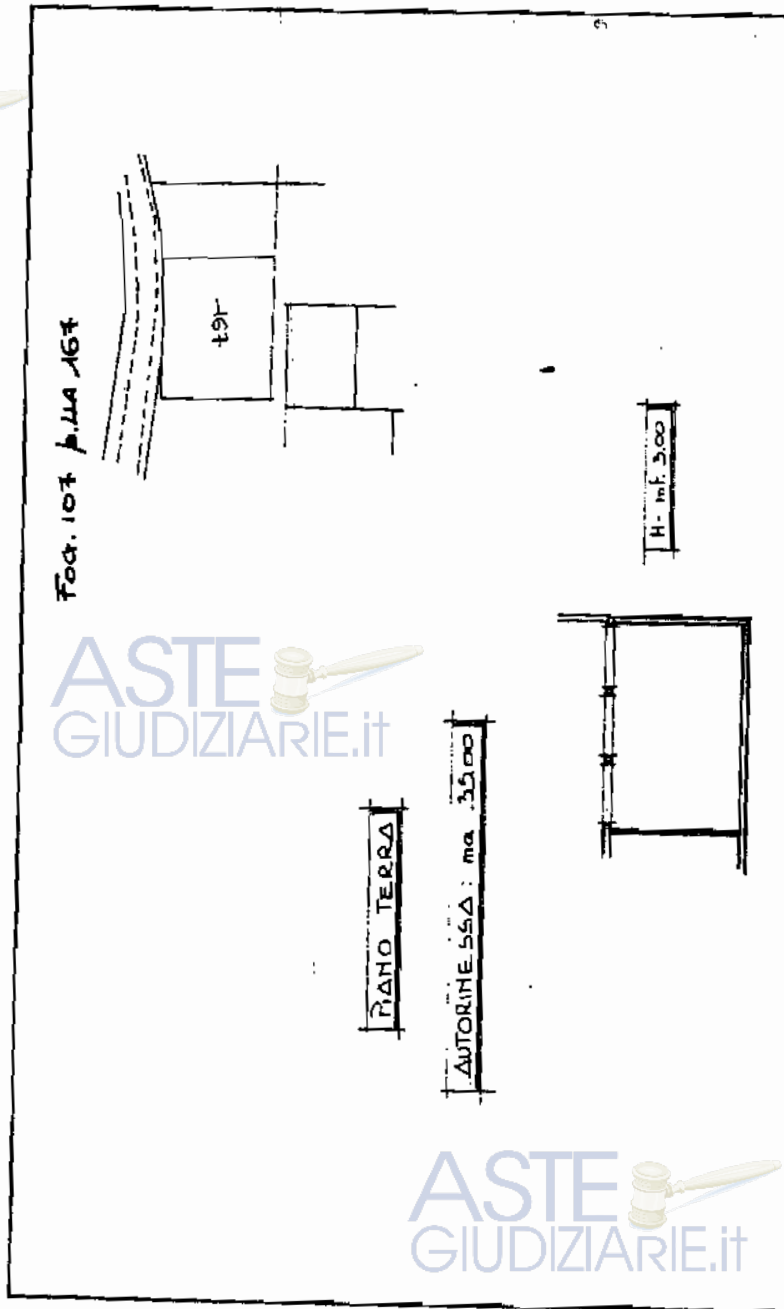
ASTE
GIUDIZIARIE.it

planimetria catastale dell'ambulatorio veterinario

2.1.4 Consistenza dell'immobile

planimetria catastale dell'autorimessa

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
L. 200
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LATERZA (A. DISTRETTO-LEGGE 11 APRILE 1964, N. 104)
Via S.P. SAN FALCO
Ditta TARANTO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



Le superfici complessive utili interne, rilevate in loco, confrontate con quelle catastali e con quelle del progetto a sanatoria, sono:

Superficie utile abitabilemq. 285,83

Superficie per Servizi ed Accessori, superficie non residenziale : veranda mq. 59,45

cantina mq. 12,30

deposito..... mq. 27,13

TOTALE snr mq: 98,88

Autorimessa mq. 35,00

Superficie del lotto mq. 2.000,00

2.1.5 Rifiniture

Tutte le pareti interne della villa sono intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 10 x 10 a tutta altezza, dei bagni che sono rivestiti con piastrelle di ceramica colorata ed a disegno, a tutt'altezza tranne per una fascia superiore di cm. 20 (foto 8,9) e del bucataio.

I servizi igienico sanitari sono di qualità, vasca, bidet, vaso e lavabo, e quelli padronali di lusso, con ampia vasca idromassaggi, piastrelle di ceramica e marmi (foto 7). La cucina-pranzo è sufficientemente ampia.

La pavimentazione è varia, a seconda della destinazione d'uso degli ambienti, in ceramica, in marmo Porrino Italiano nel reparto notte ed in marmo Africano Juparànà nell'ingresso e nella parte di rappresentanza, a disegno (foto 1). Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica, lo stesso dicasi per il bucataio; i battiscopa sono in marmo; mentre i pavimenti del patio sono in mattonelle di cotto ceramico completi di battiscopa.

Gli infissi interni sono in legno, in noce dalla parte interna e douglas dalla parte esterna. Lo stesso dicasi delle persiane, in douglas (foto 3).

Gli impianti: elettrico, idrico e telefonico sono sottotraccia. Vi è punto citofonico, collegato al cancello esterno.

L'impianto di riscaldamento a gas metano è autonomo con radiatori in ghisa, con bombolone esterno posto nella parte retrostante la villa in quanto la zona non è dotata di fornitura pubblica. (foto 17)

Vi sono due caldaie per il riscaldamento, una per il reparto giorno e l'altra per il reparto notte.

L'unità immobiliare risulta condotta dalla sig.ra Murciano Elisabetta e dalla figlia, sig.ra Miccolis Giovanna.

La villa abbisogna di manutenzione ordinaria e straordinaria, (foto 11) i pavimenti in marmo presentano evidenti macchie rivenienti probabilmente da errori di posa in opera e gli infissi esterni sono usurati dagli agenti atmosferici e dal tempo. (foto 5,6)

Anche buona parte del lotto di terreno non è completa di sistemazione esterna, verde etc. I muri esterni hanno bisogno di essere tinteggiati e la pavimentazione esterna antistante l'ambulatorio veterinario e l'autorimessa ha bisogno di essere rifatto in vari punti perché vi sono diverse sconnessioni.

E' presente una cisterna di acqua domestica non potabile.

La manutenzione ordinaria di un complesso così grande e con quel grado di rifiniture, ha bisogno di un piano di manutenzione non indifferente i cui costi oggi sono molto onerosi e se trascurati, diventando straordinari, i costi diventano improbi.

2.1.5 A Ambulatorio veterinario

Trattasi di un unico vano di ridotte dimensioni, della superficie di circa mq. 17,00, dell'altezza di mt. 3,25 con pareti intonacate , e pavimento in clinker, corredato di un lavabo la cui parete è rivestita con piastrelle. Si accede dalla parte retrostante la villa, adiacente l'autorimessa, attraverso una porta-finestra. L'ambiente è dotato di finestra .

2.1.5 B Autorimessa

Dall'autorimessa è stata scorporata una parte di superficie, usata a deposito-ripostiglio, centrale termica ed autoclave con riserva idrica domestica non potabile etc.(foto Detta parte è protetta da infisso metallico mentre l'autorimessa vera e propria è dotata di pavimento in clinker, pareti intonacate e tinteggiate , chiusa da infissi-saracinesche. (foto 15)

2.1.6 Sistemazione locativa

Il complesso immobiliare è condotto dalla famiglia Marciano-Miccolis e più precisamente dalla sig.ra [REDACTED]

2.1.7 Confili

La villa confina con via San Falco strada secondaria Ginosa - Matera, proprietà [REDACTED] e per due lati con proprietà [REDACTED] salvo se altri. Il fabbricato insiste su di un lotto di terreno, recintato, della superficie di mq. 2.000,00.

2.1.8 Situazione catastale

Il complesso immobiliare è censito al NCEU del Comune censuario di Laterza in ditta [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il
[REDACTED] come da visure storiche catastali (all.ventisette,ventinove,trentuno,trentadue) e
planimetrie catastali (all.ventisei,ventotto,trenta), in proprietà indivisa per 2/18 ciascuno ai figli e
per 12/18 alla madre, sig.ra [REDACTED] allegato altresì l'estratto di mappa catastale (all.
venticinque).

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens	Microzona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
107	167	1	/	/	A/7	2	14 vani	/	€ 1.337,62
107	167	2	/	/	A/10	1	1	/	€ 165,27
107	167	3	/	/	C/6	2		Mq. 35	L. 222
107	167	4	/	/	/	/	giardino	Bene non censibile	/

2.1.9 Situazione Urbanistica

L'edificio risulta essere stato edificato in assenza di autorizzazione amministrativa rilasciata dal competente Ufficio Tecnico Comunale di Laterza ma sanato giusta domanda di condono edilizio del 30.04.1986. prot. n. 4636 a cui è seguita concessione edilizia in sanatoria n. 159 dell'07.06.1999 ai sensi della L. 47/85(all. n. 36/A) e successiva Agibilità/Abitabilità dell'intero complesso immobiliare costituito da villa, 14 vani, ambulatorio/studio medico di 1 vano e garage mq. 35,00, ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/'94 in data 31.01.2001 n. 06 di protocollo. (all. n. 36)

Quanto esistente corrisponde a quanto accatastato ed a quanto presentato all'Ufficio Tecnico Comunale per la domanda in Sanatoria, tranne una leggera difformità di destinazione d'uso di una parte del garage che è stata adibita a deposito-ripostiglio-riserva idrica, separata da un tramezzo.

2.1.10 Provenienza dell'immobile

Il complesso immobiliare è pervenuto ai sigg. [redacted] ed alla sig.ra [redacted] in quota parte dei 2/18 ad ognuno dei primi tre, e di 12/18 per la sig.ra [redacted], con atto di successione legittima in morte di [redacted], nato a [redacted] e deceduto il [redacted], giusta dichiarazione di successione registrata a Taranto il 19.12.1996 al n° 43 vol. 1066/96 e trascritta il 09.02.2009 al n° 1783.

Il complesso immobiliare, è stato realizzato per costruzione su area di proprietà della sig.ra [redacted] coniugata [redacted], in Catasto Terreni del Comune di Laterza già in ditta alla sola [redacted] fino al 20. febbraio 1991, pervenuta per atto di acquisto a rogito notaio Raffaele Caravaglios del 13.11.1981 trascritto a Taranto il 04.12.1981 al n. 18674 dai sigg. [redacted]

[redacted] In Catasto Terreni già in ditta [redacted] per 1/2 ciascuno, fino al 13 novembre 1981.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 27.02.2014						
diritto	qp	perv. per	rogante	data	trasc.	n°
Comune di Laterza Fg. 107 part.167 sub 1,2,3,4 Proprietà [redacted] per 2/18						
Piena proprietà in regime di comunione legale	Quota parte di 2/18 della proprietà	Successione legittima in morte di [redacted]	Dichiarazione di successione reg. a Taranto il 19.12.1996 al n.43 vol. 1066/96	09.02.2009	-	1783-

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il bene apparteneva al sig. [redacted] per la quota di 2/18 dell'intera proprietà. Gli altri comproprietari sono : [redacted] per 2/18, [redacted] per 2/18 e [redacted] per 12/18.

3. Formalità pregiudizievoli (nel ventennio)

Come risulta dalla certificazione notarile per notar dott. Maurizio Monti, notaio in Taranto, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Taranto, (cfr. doc. ipocatastale allegata alla procedura), nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (dal 13.11.1981 al 12.03.2014), risulta che sul predetto immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI			
N. Rep.	DEL	TIPO	A FAVORE
1143	30.05.2013	Ipoteca giudiziale contro [redacted]	C.R. del Veneto S.p.A. di Padova

TRASCRIZIONI			
N. Particolare	DEL	TIPO	A FAVORE
3685	27.02.2014	Pignoramento immobiliare Contro [REDACTED]	C.R. del Veneto S.p.A. di Padova

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Taranto – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 30 maggio 2013 al n. 1143 a favore Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la somma di € 80.000,00 (s.c. 69.883,89) per decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 5 aprile 2013, gravante su:
- f) quota pari a 2/9 dell'appartamento in Comune di Massafra alla via Gorizia n.56, posto al piano 3, di vani 8, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 146 subalterno 8;
 - g) quota pari a 2/18 della villa in Comune di Laterza, case Sparse San Falco, posta al piano terra di vani 14 riportata in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 1;
 - h) quota pari a 2/18 dell'ufficio studio privato in Comune di Laterza, posto al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 2;
 - i) quota pari a 2/18 del locale autorimessa in Comune di Laterza, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 3;
 - j) quota pari a 2/18 del fabbricato in Comune di Laterza, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 4, giardino, bene non censibile.
- **PIGNORAMENTO TRASCRITTO PRESSO** L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Taranto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 febbraio 2014 ai nn. 4362/3685 a favore Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova e contro Miccolis Domenico nato a Massafra il 14 maggio 1961. per atto dell'Uff. Giud. Della Corte d'Appello di Lecce Sezione distaccata di Taranto del 27 dicembre 2013, per la somma di € 71.636,89 gravante su :
- a) quota pari a 2/9 dell'appartamento in Comune di Massafra alla via Gorizia n. 56, posto al piano terzo riportato in Catasto Fabbricati al foglio 48 particella 146 subalterno 8;
 - b) quota pari a 2/18 della villa in Comune di Laterza, Case Sparse, San Falco, posta al piano terra, riportata in Catasto Fabbricati al foglio 107 particella 167 subalterno 1
 - c) quota pari a 2/18 del fabbricato in Comune di Laterza, posto al piano terra, riportato in Catasto Fabbricato al foglio 107 particella 167 subalterno 2;
 - d) quota pari a 2/18 del fabbricato in Comune di Laterza, posto al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 107 particella 146 subalterno 3;
 - e) quota pari a 2/18 del fabbricato in Comune di Laterza riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 107 particella 146 subalterno 4.

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. catast.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
SI	SI	SI	SI	SI	SI	

4. Stima dei beni

Per determinare il valore venale degli immobili, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetica, ma si trascurerà quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora fosse immesso sul libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità.

La stima andrebbe pertanto definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente e personalmente tanto privati che agenzie immobiliari, oltre alle tabelle dell'OMI.

Pur tuttavia bisogna mettere in evidenza che il metodo comparativo nella fattispecie ha poco riscontro in quanto beni simili, per tipologia di costruzione, caratteristiche intrinseche, superficie, non ve ne sono. Lo stesso dicasi per l'autorimessa in quanto con la superficie libera a disposizione nel lotto, il parcheggio non risentirebbe della difficoltà di parcheggio come in città, se non per il fatto di avere le auto al riparo dagli agenti atmosferici; e lo stesso dicasi per il solo vano destinato ad ambulatorio veterinario che intanto è compatibile, in quanto il dott. Veterinario è uno dei componenti la famiglia, non certamente un estraneo che creerebbe disagio col solo passaggio dei clienti ed animali dinanzi all'abitazione oltre a comportare una linea diretta ed indipendente di linea citofonica.

Pertanto si prenderà in considerazione la stima a valore di costruzione, applicando un coefficiente di deprezzamento-obsolescenza derivante dall'età della costruzione; inoltre in relazione alle richieste di mercato al momento della stima, si valuta che il fabbricato sia strutturato con ambienti eccessivamente spaziosi ed il che comporterebbe che se il bene fosse posto sul mercato, con ogni probabilità indurrebbe il potenziale acquirente, alla richiesta del cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uno più redditizio, atteso il fatto che il complesso immobiliare ha delle deficienze manutentive e di posa in opera irreversibili, colmabili solo con la sostituzione, con riferimento alla pavimentazione in marmo.

Oggi, rispetto agli anni settanta-ottanta, la mentalità del bene rifugio, del bene casa, della qualità dell'abitare è notevolmente cambiata. Il nucleo familiare è notevolmente diminuito di numero, le unità immobiliari sono di superficie molto contenuta per una serie di motivi, non ultimo per il fatto che la coppia è costretta a lavorare e la casa è usata come "dormitorio".

I costi di costruzione, senza considerare materiali e rifiniture ricercate, sono comunque alti, come i costi di manutenzione e di gestione, in particolar modo per il tipo di costruzione che ci occupa e che risale ai primissimi anni '80, dove non si teneva granché conto del contenimento energetico, delle pompe di calore, degli impianti fotovoltaici.

La tassazione in genere sulla casa è lievitata molto, senza considerare la riforma del Catasto di prossimo varo.

Gli ammortamenti, il contenuto credito bancario, la difficoltà nell'ottenimento di mutui dagli istituti bancari etc. etc. fanno sì che beni simili, non sono più realizzabili, se non in numero limitato ed oggi sono pochissimo appetibili se non a costi contenutissimi.

Se a ciò aggiungiamo che i beni si trovano fuori dalla cinta urbana per cui si è costretti a prendere continuamente l'auto per le varie necessità, e che le opere di urbanizzazione primaria sono deficitarie, il quadro è completo.

Pertanto un conforto nel confronto è difficile trovarlo ed il metodo più idoneo per la ricerca del più probabile valore di mercato è stato individuato appunto nella stima a valore di costruzione applicando un deprezzamento per l'età della costruzione e per le caratteristiche costruttive ampie.

Per i costi di costruzione unitari si sono considerati quelli che normalmente si applicano sul mercato locale tanto dei materiali che della mano d'opera che dei noli.

4.1 LOTTO DUE

Villa in Laterza sita alla via San Falco, case sparse.

In considerazione del tipo di costruzione e delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggi esistenti nonché delle nuove tecnologie specie per il contenimento energetico, obbligatorie per le nuove costruzioni, il costo di costruzione risulta essere pari ad € 1.600,00 per metro quadrato di superficie utile riferito alle caratteristiche della villa in esame, per una superficie di mq. 285,83. Per quanto attiene la superficie del patio, mq. 59,45 si considera un costo di costruzione pari ad € 450,00/mq mentre per la cantinola ed il deposito, per un totale di mq. 39,43 si considera un costo a mq. pari ad € 350,00.

Pertanto si avrà villa	mq.	285,83 x € 1.600,00 = € 457.328,00
Patio	mq.	59,45 x € 450,00 = € 26.752,50
Cantinola e deposito	mq.	39,43 x € 350,00 = € 13.800,50
Area a giardino e recinzione	mq	2.000,00 x € 40,00 = € 80.000,00
		Totale unico = € 577.881,00

A tale costo si applica il deprezzamento dell'1% annuo in considerazione della vita dimena costruzione considerata di 100 anni.

La costruzione, ultimata tra la fine del 1982 e l'inizio del 1983, porta a 32 anni la vita della villa e pertanto si ha :

$$€ 577.881,00 \times 0,78 = € 450.747,18$$

Infine si applica un coefficiente di deprezzamento per le caratteristiche strutturali degli ambienti eccessivamente spaziosi, caratteristiche scelte per esigente e per gusto dai proprietari ma che una volta messo il bene sul mercato, difficilmente trovano appetibilità.

Pertanto il coefficiente stimato, anche in considerazione del particolare momento di crisi del mercato in generale e non solo di quello immobiliare in particolare, è del 15% che porta il più probabile valore di mercato di € 450.747,18 x 0,85 a ridursi ad € 383.135,10.

Infine per considerare la villa in condizioni normali, si applica un deprezzamento al valore dei pavimenti danneggiati e per i lavori di manutenzione ordinaria da eseguirsi essenzialmente agli infissi ed alla pavimentazione esterna antistante l'autorimessa e l'ambulatorio veterinario, pari ad € 25.000,00, che porta il più probabile valore di mercato della villa ad € 358.135,10 che si arrotondano in € 358.100,00 (diconsi euro trecentocinquantomilacentocinquantotto/00).

Ambulatorio veterinario

Stesso criterio per la valutazione si è applicato per tale vano a destinazione ambulatorio veterinario. Costo di costruzione, determinato pari ad € 800,00 x coefficiente di deprezzamento di vetustà di 32 anni, porta il bene ad un più probabile valore di mercato pari ad € 800,00 x 0,78 = € 624,00 che per mq. 17,01 = € 10.614,24 che si arrotondano in € 10.600,00 (diconsi euro diecimilaseicento/00).

Autorimessa

Stesso criterio per la valutazione si è applicato per tale ambiente a destinazione autorimessa. Costo di costruzione, determinato pari ad € 650,00 x coefficiente di deprezzamento di vetustà di 32 anni, porta il bene ad un più probabile valore di mercato pari ad € 650,00 x 0,78 = € 507,00 che

per mq. 35 = € 17.745,00 che si arrotondano in € 17.700,00 (diconsi euro diciassettemilasettecento/00).

Totale valori stimati:

- villa € 358.100,00
- ambulatorio veterinario € 10.600,00
- autorimessa € 17.700,00
totale unico € 386.400,00 (diconsi euro trecentottantaseimilaquattrocento/00)

Tale è risultato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 102/2014 R.G.E. relativamente ai beni censiti nel Comune di Laterza. La quota dell'esecutato sig. [redacted] pari a 2/18, corrisponde al più probabile valore di € 42.933,00 (diconsi euro quarantaduemilanovecentotrentatre/00)

Descrizione sintetica

LOTTO DUE

Villa in Laterza alla via San Falco, case sparse, snc,

Duediciottesimi (2/18) della piena proprietà al sig. [redacted] e la restante piena proprietà ai sigg. [redacted] ed alla sig.ra [redacted], della villa, ambulatorio veterinario ed autorimessa siti in Laterza in via San Falco, case sparse snc, riportati in catasto urbano la villa in ditta [redacted] nato a [redacted] per 2/18, e per la restante proprietà, a [redacted] nata a [redacted] per 2/18, [redacted] nato a [redacted] per 2/18 e [redacted] per 12/18; foglio di mappa n° 107, particella 167, subalterno 1, categoria A/7, classe 2^a, consistenza 8 vani, rendita catastale € 1.053,57, confinante con via Gorizia, vano scala e proprietà [redacted] e [redacted] salvo se altri..

L'unità immobiliare fa parte di un edificio composto da piano terra, quattro piani superiori su via Gorizia e piano terra e cinque piani superiori su via Monfalcone realizzato dalla [redacted] " giusta Licenza di Costruzione n° prot. 13855 pratica n. 9/99 del 18 maggio 1968 ed è dotato di certificato di abitabilità dal 18 agosto 1972, pratica n. 41

Valore di mercato dell'intero complesso immobiliare: € 386.400,00	
Valore di mercato della quota 2/18 di proprietà Miccolis Domenico : € 42.933,00	

In considerazione dei due lotti, quello di Massafra e quello di Laterza, tenuto presente le quote indivise di proprietà del sig. [redacted] il più probabile valore di mercato in totale della proprietà, ammonta ad € 66.911,00 diconsi euro sessantaseimilanovecentounidici.=

Taranto 07.05.2015

Il CTU

dott. arch. Carlo Boschetti

ELENCO ALLEGATI

ASTE GIUDIZIARIE

UNO - Lettera di convocazione inviata alle parti in data 03.11.2014 per l'inizio delle operazioni peritali in Massafra all'abitazione di via Gorizia civico 56, per proseguire alle unità immobiliari in Laterza, per il giorno 01.12.2014, alle ore 10,00 con la continuazione;

DUE - racc. a.r. al sig. [REDACTED];

TRE - racc. a.r. alla sig.ra [REDACTED];

QUATTRO - racc. a.r. alla sig.ra [REDACTED];

CINQUE - racc. a.r. al sig. [REDACTED];

SEI - pec all'avv. Stefania Maselli, Ausiliaria del Giudice;

SETTE - pec all'avv. Mario Esposito;

OTTO - pec allo studio degli avv.ti Bronzato e Aldegheri;

NOVE - pec alla direzione CR Veneto-Intesa S.Paolo;

DIECI - pec a BPPB, Banca Popolare di Puglia e Basilicata;

UNDICI - verbale di sopralluogo n° 01;

DODICI - estratto di mappa catastale del Comune di Massafra di via Gorizia e dintorni;

TREDICI - Planimetria di accatastamento dell'appartamento di via Gorizia civico 56, piano terzo in Massafra;

QUATTORDICI - visura storica catastale dell'appartamento di via Gorizia, civico 56, piano terzo in Massafra;

QUINDICI - copia della domanda all'ufficio tecnico comunale di Massafra inerente la richiesta di copie conformi all'originale del progetto dell'unità immobiliare di via Gorizia civico 56;

SEDICI - copia della domanda all'ufficio anagrafe del comune di Massafra inerente la richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione e del certificato di residenza, domicilio e stato di famiglia del sig. [REDACTED];

DICIASSETTE - Copia conforme all'originale della licenza di costruzione per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Massafra in data 18.05.1968 alla [REDACTED] inerente la costruzione del fabbricato di via Gorizia, [REDACTED] composto da piano terra e cinque piani superiori su via Monfalcone e p.t. e quattro piani superiori su via Gorizia, per un totale di 14 alloggi per i soci della [REDACTED];

DICIOTTO - Copia conforme all'originale dell'elaborato grafico relativo al progetto presentato dalla [REDACTED] per la realizzazione del fabbricato di cui all'allegato TRE, consistente in piante, sezione e prospetti.

DICIANNOVE - Copia conforme all'originale del certificato di abitabilità del fabbricato di via Gorizia, 56, composto da piano terra e cinque piani superiori su via Monfalcone e p.t. e quattro piani superiori su via Gorizia, con decorrenza dal 17.05.1972

VENTI - Certificato dell'ufficio anagrafe di Massafra con dichiarazione che il sig. [REDACTED] nato a Massafra il 14.05.1961 è emigrato a Laterza in data 17.10.1975;

VENTUNO - Dichiarazione del 29.12.2014 dell'ufficio Anagrafe del Comune di Laterza che il sig. [REDACTED] non risulta residente in Laterza in quanto emigrato a Padova il 28.08.1984, pratica n° 99.

VENTIDUE - Certificato dell'ufficio anagrafe del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, in Provincia di Verona, dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio ove si dichiara che nel predetto Comune, contrassero matrimonio [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] in data 11.03.2001. Tra le annotazioni vi è la dichiarazione che le parti hanno reso nell'atto di matrimonio di aver scelto il regime della separazione dei beni. Inoltre con provvedimento del Tribunale di Verona in data 14.04.2007 n. 2706, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. La predetta certificazione è stata ottenuta, unitamente a quella di residenza, attraverso l'agenzia investigativa "Aurelio Caso", dal sottoscritto CTU incaricata;

VENTITRE - Dichiarazione dell'ufficio anagrafe del Comune di Verona inerente la residenza del sig. [REDACTED] in via Tre Marchetti, 30/4, in data 02.01.2015;

VENTIQUATTRO - copia della nota di trascrizione di assegnazione degli immobili in Massafra, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto;

VENTICINQUE - estratto di mappa catastale del Comune di Laterza della zona di via Case Sparse

VENTISEI - planimetria di accatastamento della villa in Laterza in via Case Sparse S.Falco

VENTISETTE - certificato storico catastale della villa

VENTOTTO - planimetria catastale dell'ambulatorio veterinario in via Case Sparse S.Falco;

VENTINOVE - certificato storico catastale dell'ambulatorio veterinario

TRENTA - planimetria di accatastamento dell'autorimessa in via Case Sparse S.Falco;

TRENTUNO - certificato storico catastale dell'autorimessa

TRENTADUE - certificato storico catastale del giardino, bene economico non censibile;

TRENTATRE - copia della domanda presentata all'ufficio anagrafe del Comune di Laterza per la richiesta del certificato di residenza, domicilio e contestuale stato di famiglia nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni;

TRENTAQUATTRO - domanda al dirigente dell'ufficio Tecnico del Comune di Laterza inerente la richiesta di copia conforme all'originale del progetto presentato e relativo agli immobili siti in zona Case Sparse S.Falco oltre al certificato di agibilità degli stessi;

TRENTACINQUE - copia conforme all'originale del progetto presentato a sanatoria comprendente la villa, l'ambulatorio veterinario e l'autorimessa in via Case Sparse S.Falco in Laterza;

TRENTASEI - copia conforme all'originale del certificato di agibilità degli immobili in Laterza

TRENTASEI/A - Copia conforme della concessione edilizia n° 159/99, in sanatoria relativa al complesso immobiliare in Laterza, zona case sparse, S. Falco;

TRENTASETTE - copia del verbale di sopralluogo n° 2 eseguito negli immobili in Laterza in via Case Sparse, S.Falco.

TRENTOTTO - copia lettera richiesta al Giudice di proroga termini;

TRENTANOVE - copia del certificato catastale del piano interrato destinato ad autorimessa, consegnatomi dal geom Antonio Montemurro di Massafra, tecnico incaricato dal condominio per sanare la pratica catastale con l'intestazione ai soci della originaria cooperativa [REDACTED] in quote pro-indivise millesimali, come da atto di assegnazione dalla cooperativa Domus ai soci con atto per notar Raffaele Leogrande.

QUARANTA - copia ricevuta per connessione non riuscita in data 30.04.2015, iniziata in data 16.03.2015;

QUARANTUNO - Album fotografico immobile in Massafra;

QUARANTADUE - Album fotografico immobili in Laterza

QUARANTATRE - Specifica onorario e spese;

QUARANTAQUATTRO - pec consegna relazione di CTU all'avv. Stefania Maselli, Ausiliaria del Giudice;

QUARANTACINQUE - pec consegna relazione di CTU all'avv. Michele De Giorgio, avv. Di parte dei sigg. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED], costituitosi il giorno ed all'ora fissata per il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in Massafra il data 01.12.2014.

QUARANTASEI - pec consegna relazione di CTU all'avv. Mario Esposito;

QUARANTASETTE - pec consegna relazione di CTU allo studio degli avv. Bronzato e Aldegheri;

QUARANTOTTO - pec consegna relazione di CTU alla Direzione CR Veneto;

QUARANTANOVE - pec consegna relazione di CTU alla BPPB.

Il CTU

dott. arch. Carlo Boschetti