

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 201/2016 RGE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

"UNICREDIT S.p.A."

contro



Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Andrea PAIANO

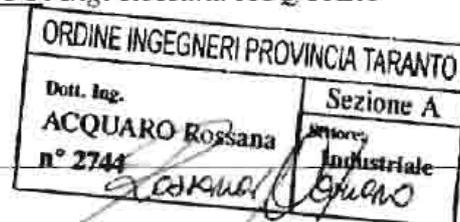
Depositata il: 27/09/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Udienza di prima comparizione: 10/04/2017

Prossima Udienza: 30/10/2017

CTU: Ing. Rossana ACQUARO



Indice

Indice	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	7
Capitolo 1. LOTTO UNICO	7
1.1. Operazioni peritali.....	7
1.2. Sopralluogo	8
1.3. Reindividuazione del bene componente il lotto unico	8
1.4. Descrizione sintetica generale.....	9
1.5. Caratteristiche della zona	9
1.6. Descrizione dell'edificio	10
1.7. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata	11
1.8. Documentazione fotografica	14
1.9. Materiali ed impianti	18
1.9.1 Edificio	18
1.9.2 Appartamento piano quarto	18
1.10. Stato manutentivo	18
1.11. Superfici utili rilevate	19
1.12. Confini.....	19
1.13. Pratica edilizia	19
1.14. Abitabilità.....	20
1.15. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale	20
1.16. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	22
1.17. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	22
1.18. Altre informazioni concernenti i beni	23
1.19. Stato di possesso dell'unità immobiliare.....	23
1.20. Documentazione allegata e verificata.....	23
1.21. Metodo di stima – sintetico comparativo	24
1.22. Descrizione sintetica.....	26

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare al Numero del Registro Generale (NRG) 201/2016 promossa da UNICREDIT S.p.A. contro la signora

All'udienza del 29 settembre 2017, la sottoscritta Ing. Rossana ACQUARO ha accettato l'incarico di esperto espletando le formalità di rito e leggendo la formula di impegno.

Successivamente al giuramento di rito, il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. Andrea PAIANO poneva al CTU, i seguenti quesiti:

1) *acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, 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 e a mezzo fax al Creditore procedente e 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 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 della C.E. 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.
3. REDIGA, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

Tabella 1: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Tabella 2: una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Tabella 3: lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a quale titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risulterebbero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio; si precisi che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

Tabella 4: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Tabella 5: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Tabella 6: l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso

affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

f₁) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) e altre trascrizioni;

f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;

f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso /es. uso, abitazione, servizi ecc.);

f₂) per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;

f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Tabella 7: l'Esperto dovrà fornire altresì le seguenti informazioni:

g₁) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie;

g₂) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g₃) eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di perizia;

4. FORNISCA, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.

5. ALLEGHI a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invio.

7. *DEPOSITI* altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.

8. *SEGNALI* tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.

9. *IN CASO* di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.

10. *ACQUISISCA* direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.

11. *SOSPENDA* le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziaria.

12. *RIFERISCA* immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione dei beni come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un appartamento per uso abitativo, priva di area solare, ubicato al piano terra in via Terra D'Otranto 47, dettagliatamente descritto nella seguente Tabella 1:

Tabella 1: Descrizione del Lotto Unico

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento		
Procedura Esecutiva N. R.G.E.	Lotto	Descrizione bene
201/2016	Unico	Casa per uso abitativo, priva di area solare, ubicata al piano terra in via Terra D'Otranto, 47, composta da tre vani ed accessori, compreso l'annesso scoperto pertinenziale della superficie di circa 10 mq e per quanto effettivamente è, in tutta la sua consistenza; confinante con la detta via, con ragioni eredi [REDACTED] e con quella [REDACTED], salvo altri. Nel catasto fabbricati del comune di Manduria al Fg. 62, p.lla 608, sub. 2, Categ. A/4, cl. 2, vani 3,5, via Terra D'Otranto 47, p. T, R.C. 131,95.
	A FAVORE	UNICREDIT S.p.A.
	CONTRO	[REDACTED]

Dati catastali da nota di trascrizione dell'atto di pignoramento							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Manduria (TA)							
Lotto unico	62	608	2	A/4	2	35 vani	131,95
<i>In ditta: proprietà in ragione della quota di 1/2 del signor [REDACTED] - ed in ragione della quota di 1/2 della signora [REDACTED]</i>							

Capitolo 1. LOTTO UNICO

1.1. Operazioni peritali

Per l'espletamento dell'incarico, la scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio convocazione sopralluogo dell'immobile pignorato a mezzo di raccomandata A/R all'esecutato ed a mezzo di posta elettronica certificata al creditore precedente (All. 1);
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 22.05.2017 (vedi All. 2).

Acquisizione presso i pubblici uffici preposti di:

- 3) Estratto dell'atto di matrimonio (All. 3);
- 4) Certificato di residenza (All.4);
- 5) Visura catastale (All. 5), stralcio di mappa catastale (All. 5.1) e planimetria catastale (All. 5.2);
- 6) Copia della concessione edilizia emessa il 07.08.1968 (All. 6) e del relativo progetto (All. 7).

6.1), della concessione edilizia in sanatoria – Legge 47/85 – N. pratica 24497/85 – Concessione N. 5468/41 emessa dal Sindaco di detto comune in data 31.01.2001 (Allegato 6.2) e relativo progetto (Allegato 6.3).

- 7) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. 7);
- 8) Copia dell'atto di compravendita (All. 8);
- 9) Ispezione ipotecaria aggiornata al 05/07/2017 (All. 9).

1.2. Sopralluogo

In data 22 maggio 2017, alla presenza della signora Calò Rossella, comproprietaria dell'appartamento oggetto del presente elaborato peritale, è stata condotta l'ispezione dell'unità al fine di accertarne lo stato di conservazione per la determinazione del più probabile valore di mercato oltre all'eventuale presenza di difformità urbanistiche e catastali.

Pertanto, nel corso delle operazioni peritali, la scrivente ha eseguito la rilevazione metrica dei vani costituenti l'unità immobiliare ed un'ispezione fotografica annotando al contempo ogni particolare utile alla descrizione dei luoghi sul relativo verbale di sopralluogo riportato in Allegato 2.

D'ausilio allo svolgimento delle predette operazioni peritali sono risultati essere i documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (TA), l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia del Territorio nonché presso lo studio Notarile del Dott. Gargano.

1.3. Reindividuazione del bene componente il lotto unico

Oggetto del pignoramento, opportunamente valutato in termini di consistenza, di localizzazione e di quote pignorate, risulta essere un appartamento posto al piano terra di un edificio sito in Manduria (TA) alla via Terra D'Otranto n. 47.

Tabella 2: Individuazione del lotto

Reindividuazione dei lotti		
Procedura Esecutiva N. R.G.E.	Lotto	Descrizione del complesso immobiliare
201/2016	Unico	Appartamento di tipo popolare posto al piano terra di un edificio costituito da numero due piani fuori terra, sito nel comune di Manduria (TA) alla via Terra D'Otranto n. 47 e catastalmente riportato nel N.C.E.U. di detto comune al Fg. 62, p.lla 608, sub. 2, categoria A/4, classe 2, rendita catastale Euro 131,95.
Procedura Esecutiva		
201/2016	A FAVORE	UNICREDIT S.p.A.
	CONTRO	[REDACTED]

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Manduria (TA)							
Lotto unico	62	608	2	A/4	2	3,5 vani	€ 131,95
In ditte: ██████████, in ragione della quota di 1/2 di proprietà; ██████████, in ragione della quota di 1/2 di proprietà.							

1.4. Descrizione sintetica generale

Piena proprietà di un appartamento di tipo popolare (categoria catastale A/4), posto al piano terra di un edificio, costituito da numero due piani fuori terra, del comune di Manduria (TA) alla via Terra D'Otranto n. 47 e catastalmente riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 62, p.lla 608, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale €uro 131,95.

L'appartamento, con accesso diretto dalla strada, risulta essere costituito da un disimpegno rappresentato da un lungo corridoio che funge d'accesso alle camere da letto ed al soggiorno intercomunicante con il bagno e la sala pranzo – cucina; oltre quest'ultimo vano trovasi l'area pertinenziale scoperta sulla quale è stato realizzato un ulteriore vano ad uso ripostiglio.

1.5. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel comune di Manduria (TA) alla via Terra D'Otranto n. 47, nella zona periferica nord – est della città come ben rappresentata nella Figura 1

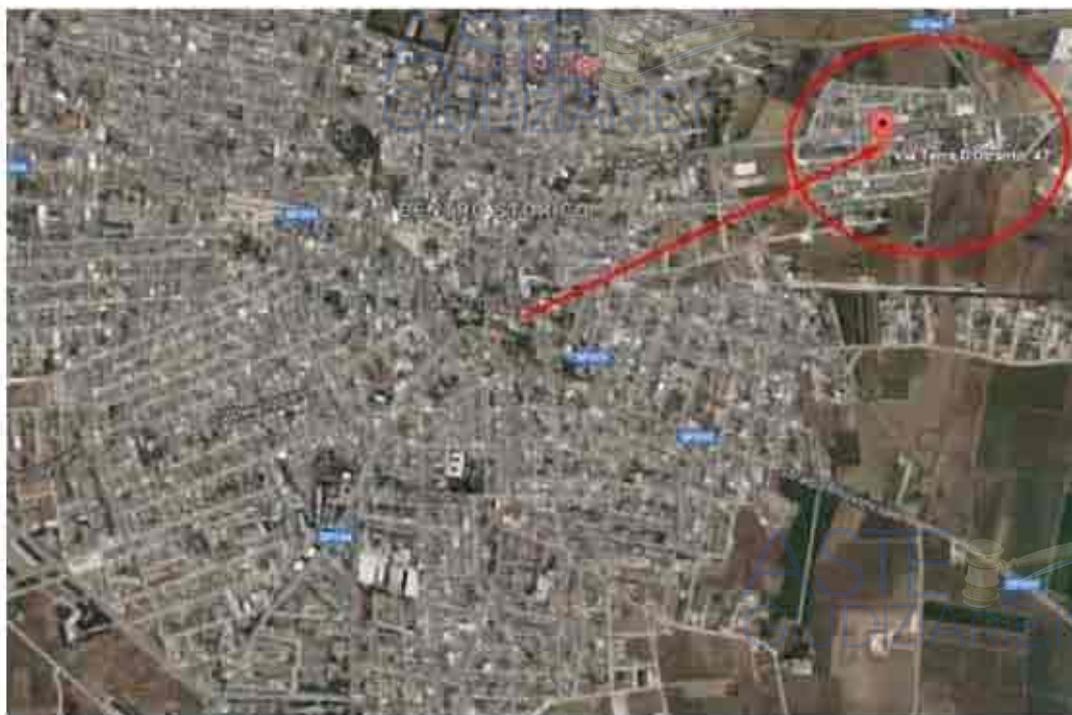


Figura 1 – Individuazione della zona rispetto al centro della città

Il tessuto urbanistico – ambientale che circonda l'appartamento è caratterizzato dalla diffusa presenza di edifici residenziali per civili abitazioni; assenti risultano essere i locali adibiti ad uso commerciale.



Figura 2 - Ingrandimento della zona di interesse

1.6. Descrizione dell'edificio

Trattasi di un fabbricato costituito da piano terra e piano primo alla via Terra D'Otranto n. 47. Detta struttura è stata realizzata con conci di tufo mentre il solaio è stato costruito in C.A. (cemento armato) misto laterizi. Si veda a scopo illustrativo la Figura 3.



Figura 3 – Edificio di via Terra D'Otranto n. 47

1.7. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Come già anticipato nei precedenti paragrafi, oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un appartamento di tipo popolare con accesso diretto dalla via Terra D'Otranto n. 47 e sviluppano nell'insieme una superficie utile pari a circa 94,5 mq oltre 16,3 mq di superficie scoperta.

Oltrepassata la porta di ingresso, l'appartamento presenta un lungo corridoio che funge d'accesso alle camere da letto posizionate nell'immediata destra oltre che al vano soggiorno. Da quest'ultimo poi si accede al vano bagno ed alla sala da pranzo – cucina che risulta essere confinante con l'area pertinenziale scoperta munita di ripostiglio.

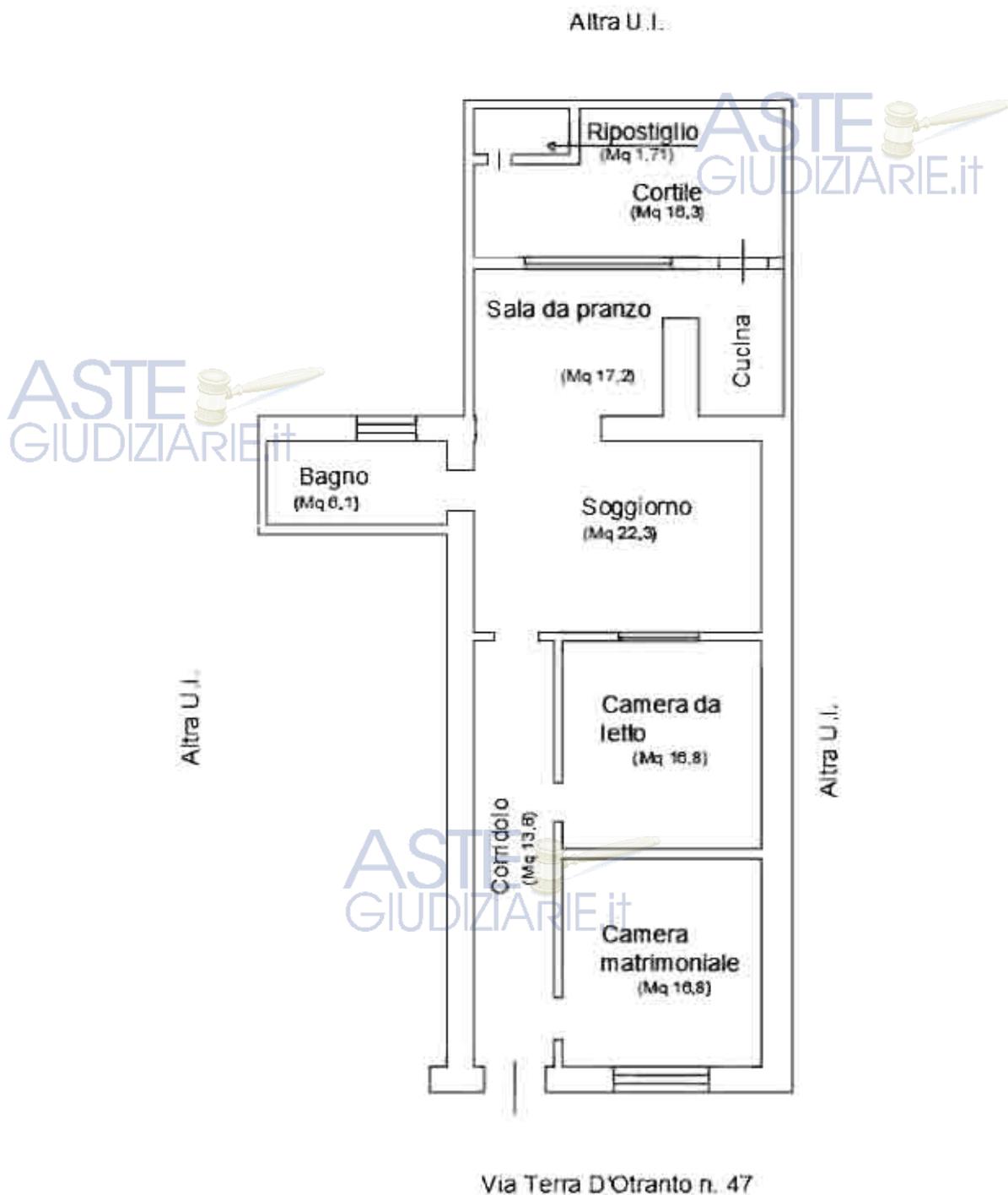
I predetti vani, fatta eccezione per il soggiorno e la camera da letto, sono disposti in modo tale da essere direttamente illuminati ed arieggiati ricevendo luce ed aria per mezzo di finestre e/o portefinestre con affaccio su detta via Terra D'Otranto e su cortile pertinenziale interno.

Si riporta a titolo esemplificativo la pianta dell'immobile con l'indicazione dei vani e dei relativi mq di superficie utile oltre alla pianta dei con visivi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Via Terra D'Otranto n. 47

Figura 1: Pianta immobile

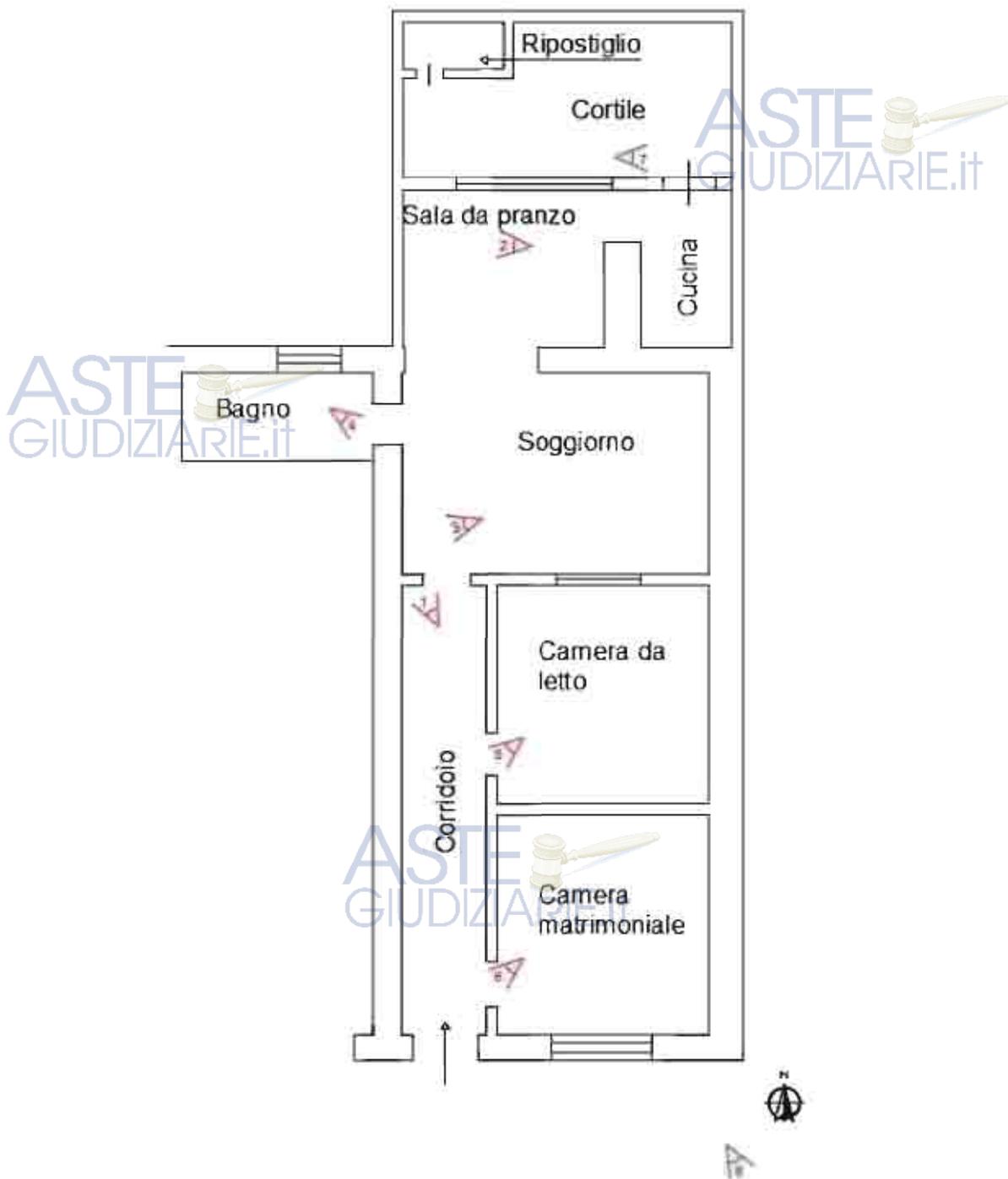


Figura 2: Pianta immobile (Coni visivi)



1.8. Documentazione fotografica



Foto 1: Corridoio



Foto 2: Sala da pranzo - cucina



Foto 3: Soggiorno





Foto 4: Bagno



Foto 5: Camera da letto



Foto 6: Camera matrimoniale



Foto 7: Ripostiglio esterno



Foto 8: Vista esterna



1.9. Materiali ed impianti

Nel proseguo, una breve descrizione dei materiali e degli impianti ivi presenti.

1.9.1 Edificio

L'edificio di cui l'appartamento fa parte, realizzato con struttura portante in conci di tufo e con chiusure orizzontali costituite da solai in latero cemento, risulta essere esternamente rivestito con intonaco tradizionale e rifinito con tinteggiatura bianca uniformemente distribuita.

1.9.2 Appartamento piano terra

Al piano terra di detto edificio, con ingresso indipendente dal civico 47, trovasi l'appartamento per uso abitazione.

Lo stesso è caratterizzato da pareti rifinite con intonaco tradizionale e con pittura bianca o colorata, come nel caso della camera da letto e del vano soggiorno, eccezion fatta per il bagno, rivestito con piastrelle di dimensioni 0,30 x 0,20 cm di colore celeste sino ad un'altezza di 2,40 m, e per la parete ospitante la cucina la quale è munita di piastrelle di analogo colore sino ad un'altezza di 2,10 m circa.

Il piano di calpestio di tutti i vani è pavimentato con gres opaco di colore rosa di dimensioni 0,33 x 0,33 cm con interstizio (fuga) di colore nero mentre per il bagno è stata adottata la soluzione della ceramica chiara.

Le finestre, prive di vetro camera, sono in legno di color marrone chiaro a richiamo delle porte interne di analoga tinta e della porta di ingresso, del tipo non blindata; ciascun infisso è munito di sistema di oscuramento del tipo tapparella di colore marrone.

L'appartamento risulta essere privo di allacci alla rete idrica e fognaria ed alla rete del gas metano; per le esigenze di acqua calda sanitaria oltre che di riscaldamento dell'unità immobiliare vi sono rispettivamente uno scaldino posizionato nel ripostiglio realizzato nell'area pertinenziale ed un termoconvettore.

1.10. Stato manutentivo

L'appartamento de quo, al momento del sopralluogo, presentava un inadeguato stato di conservazione e manutenzione stante la diffusa presenza di fenomeni di umidità di due differenti tipi; nello specifico i vani cucina e bagno risultano essere ammalorati da umidità da condensa mentre nella camera matrimoniale ed in parte nel corridoio, in corrispondenza della porta di ingresso, vi è umidità da risalita. Il tutto a discapito della salubrità degli ambienti oltre che dell'aspetto estetico stante la presenza di macchie di colore nero unitamente a zone di distacco di pittura.

1.11. Superfici utili rilevate

Di seguito si riassumono, in forma tabellare, i vari ambienti costituenti le unità immobiliari del compendio pignorato con l'indicazione delle corrispondenti superfici utili.

Tabella 3: Appartamento

Ambiente	Superficie utile (mq)
Camera matrimoniale	16,80
Camera da letto	16,80
Corridoio	13,60
Bagno	6,10
Soggiorno	22,30
Sala da pranzo - cucina	17,20
Ripostiglio	1,71
Cortile	16,30
Totale Superfici	
Superficie utile	94,51
Superficie scoperta	16,30

1.12. Confini

Relativamente ai confini, l'appartamento risulta essere confinante a nord con detta via Terra D'Otranto mentre nei restanti lati con altre unità immobiliari.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Manduria (TA)							
Lotto unico	62	608	2	A/4	2	3,5 vani	€ 131,95
Catasto urbano - Dati originali							
In ditta: _____, in ragione della quota di 1/2 di proprietà; _____ in ragione della quota di 1/2 di proprietà							

Nota: in All. 5 è riportata copia della Visura Catastale

1.13. Pratica edilizia

Per accertare la regolarità dell'oggetto di pignoramento, la scrivente CTU ha presentato formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (TA) al fine di visionare ed effettuare copia degli estremi autorizzativi e di ogni altro provvedimento presente in atti.

Tale istanza, con la diretta assistenza del Responsabile dell'area tecnica, ha prodotto la seguente documentazione:

- ✓ l'esistenza in atti di concessione edilizia emessa dal Sindaco del Comune di Manduria (TA) in data 07.08.1968 (Allegato 6) e relativo progetto (Allegato 6.1);
- ✓ la presenza di concessione edilizia in sanatoria - Legge 47/85 - N. pratica 24497/85 -

Pr. Es. Immobiliare n. 201/2016 - UNICREDIT S.p.A. d/ _____

Concessione N. 5468/41 emessa dal Sindaco di detto comune in data 31.01.2001 (Allegato 6.2) e relativo progetto (Allegato 6.3).

1.14. Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (TA) non risulta esser stato rilasciato il certificato di agibilità.

1.15. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del confronto tra gli elaborati di progetto in variante e lo stato attuale dell'appartamento per civile abitazione, la deducente ha riscontrato la presenza di difformità urbanistiche – edilizie:

1. Realizzazione di un locale tecnico sul lato sx dell'area pertinenziale interna;

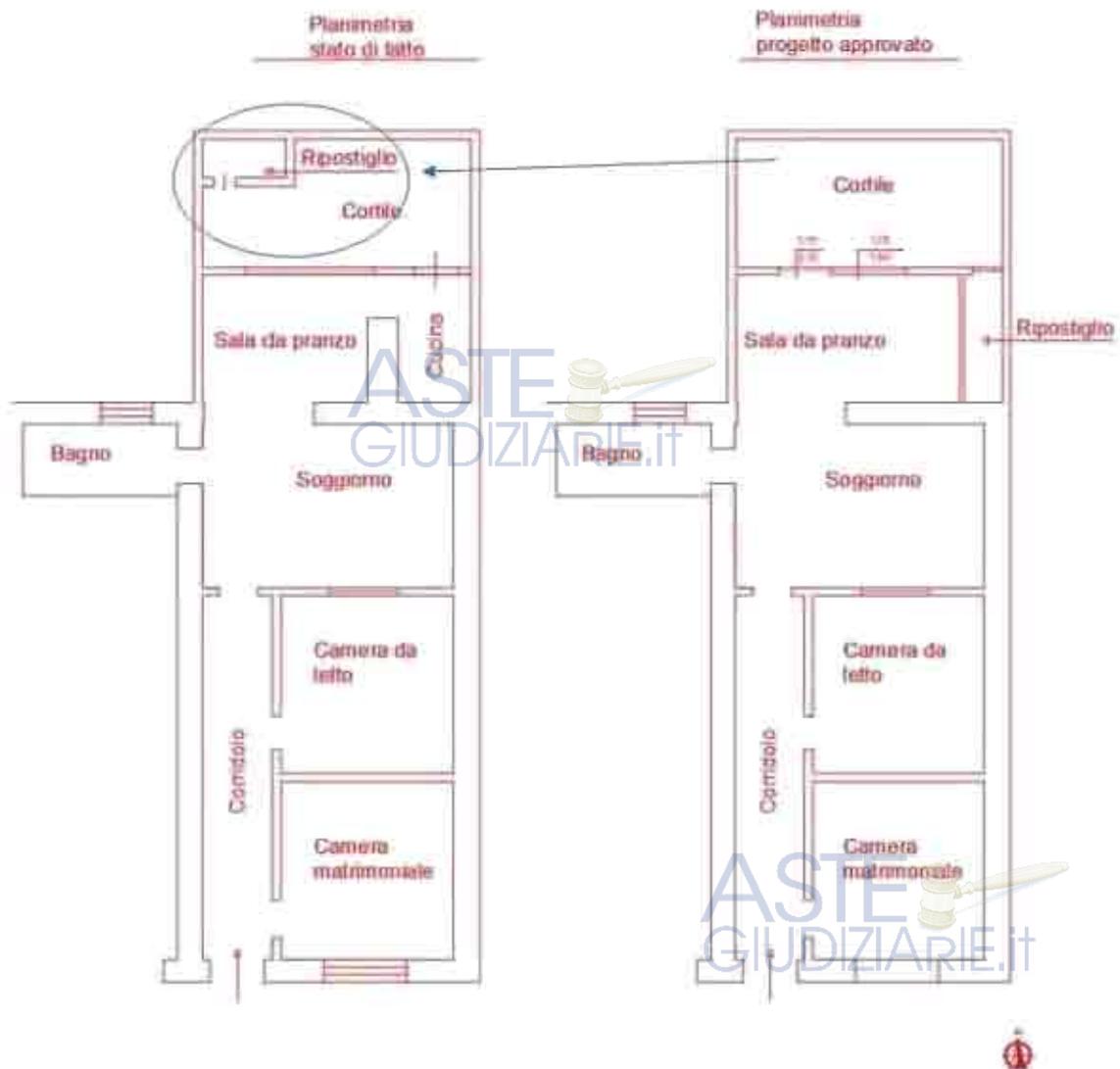


Figura 4: Realizzazione del ripostiglio nell'area pertinenziale

2. Fusione di due vani;

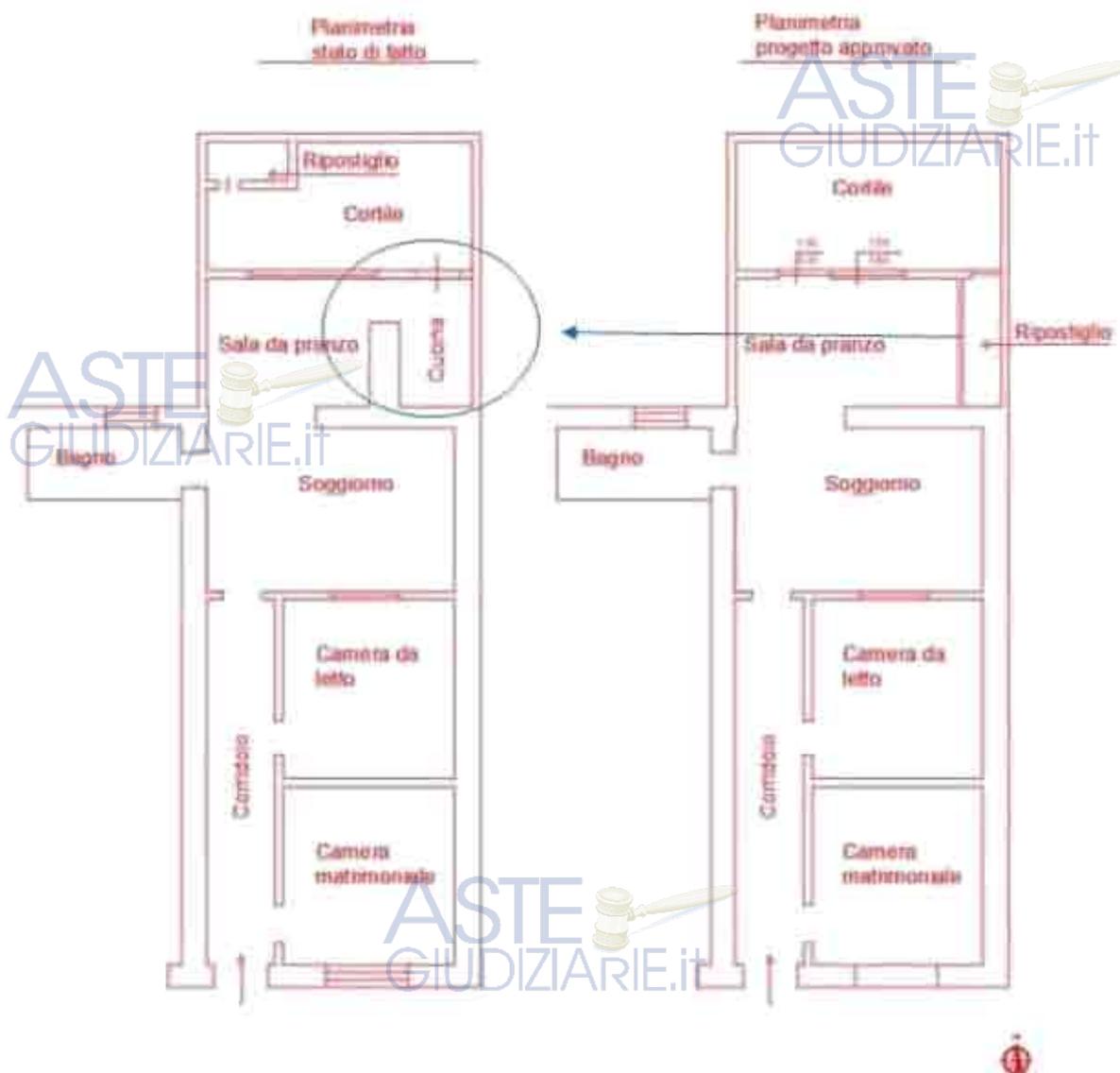


Figura 5: Fusione della sala da pranzo – cucina e del ripostiglio

Come già anticipato, pertanto, le difformità urbanistiche rilevate sono rappresentate dalla realizzazione di un vano destinato ad ospitare lo scaldacqua elettrico, Figura 4, oltre che dalla fusione di due vani, nello specifico sala da pranzo – cucina e ripostiglio (Figura 5).

Entrambe le sopracitate difformità risultano essere sanabili così come previsto dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 34, comma 2, del medesimo D.P.R.

I costi relativi al ripristino della conformità urbanistico – edilizia sono stati considerati nella valutazione del prezzo unitario di stima dell'immobile.

ii. Conformità catastale

Il confronto eseguito tra la documentazione tecnica recuperata presso l'Agenzia del Territorio, con particolare riferimento alle planimetrie allegata, e le operazioni di ricognizione dei luoghi ha

evidenziato l'esistenza di un'unica difformità rappresentata dall'aumento di volumetria mediante realizzazione di un vano tecnico in quanto destinato ad ospitare lo scaldacqua elettrico. Tale variazione di planimetria catastale necessita di adeguamento mediante presentazione di pratica Docfa all'Agenzia del Territorio Competente a cura di un tecnico abilitato ed il cui costo verrà considerato nella valutazione del prezzo unitario di stima.

1.16. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 19.05.2016, l'unità immobiliare si apparteneva in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà cadauna ai debitori eseguiti per averla acquistata in data 20.11.2007 con atto di compravendita per Notar Dott. Aldo Gargano dal signor [REDACTED] (Tabella 5):

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 19 maggio 2016						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascrizione	NRP
Manduria (TA) - Fg. 62 P.lla 608 Sub. 2 -						
Proprietà	$\frac{1}{2}$	Compravendita	Notaio Gargano	20.11.2007	23.11.2007	24174

Nota: In All. 8 è riportata la copia del predetto Titolo di Provenienza

Si precisa inoltre che al signor Mancini Ippazio l'immobile era pervenuto dai genitori [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di donazione a rogito del notaio Aldo Gargano.

1.17. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Manduria (TA) riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- assenza di domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- trascrizione del verbale di pignoramento per cui si procede e precisamente

Tabella 6: Trascrizioni

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
6466	9127	19.05.2016	Pignoramento	UNICREDIT S.p.A.

Note: Pignoramento immobiliare contro i coniugi [REDACTED] notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce - Sez. distaccata di Taranto in data 05.04.2016 presso la Casa Comunale ai sensi dell'art. 140 c.p.c., a favore di UNICREDIT S.p.A.

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
4150	5790	28.03.2017	Atto compravendita	-

Note: Soggetto venditore

- iscrizione di ipoteca volontaria

Tabella 7: Iscrizione

Ipoteca volontaria				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
9057	36571	23.11.2007	Ipoteca volontaria	UNICREDIT BANCA S.p.A.

- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;
- come già anticipato ai punti i ed ii del paragrafo 1.15, l'unità immobiliare in questione presenta difformità urbanistiche – edilizie e catastali.

1.18. Altre informazioni concernenti i beni

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, la sottoscritta CTU ha riscontrato altresì che:

- non vi sono utenze scadute e non ancora saldate;
- non esistono cause riguardanti l'appartamento in questione;
- non vi sono spese condominiali già deliberate e/o scadute e non ancora pagate in quanto trattasi di appartamento indipendente.

1.19. Stato di possesso dell'unità immobiliare

La scrivente CTU rappresenta che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava essere occupato dagli stessi debitori esecutati, così come altresì dichiarato e riportato a verbale dalla signora [REDACTED]

1.20. Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale:

Tabella 8: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Certificato di destinazione urbanistica	Non necessario
Storico ventennio	✓
Atto di provenienza	✓
Planimetria attuale	✓
Planimetria catastale	✓
Planimetria progetto	✓
Contratto di locazione	Non esistente
Estratto dell'atto di matrimonio	✓
Istanza di condono	Non esistente



Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

1.21. Metodo di stima – sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento. I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;



- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che, per ciascuna unità immobiliare, il valore unitario di mercato risulta essere il seguente:

- Appartamento = 481,00 €/mq,

Sul punto preme a questo CTU precisare che ciascun predetto valore unitario di mercato tiene conto degli aspetti intrinseci all'immobile e legati allo stato d'uso e manutenzione (par. 1.9), alla vetustà ed allo stato di possesso dello stesso (par. 1.18) nonché alla correzione dovuta alle difformità urbanistiche (par. 1.14).

Tale valore, così come dettato dall'art. 568 c.p.c., deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo, tra cui i balconi.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene che la superficie commerciale totale di ciascuna unità immobiliare risulta essere pari a:

Tabella 9: Computazione superfici

Appartamento			
Tipologia di superficie	Mq	Misura di computazione	Totale (Mq)
Superficie vani principali, compresi gli accessori diretti	94,51	100%	94,51
Muri perimetrali condivisi	94,9	50%	47,45
Muri perimetrali non condivisi + divisorii	10,29	100%	10,29
Superficie pertinenze	16,30	30%	4,89
Superficie commerciale totale			157,14

Moltiplicando ciascuna superficie per il prezzo al metro quadrato si ricava che il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

- Appartamento = €uro 75.570,00;

Tuttavia il suddetto valore dovrà essere modificato applicando la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) stimata pari al 5% del valore del compendio immobiliare (5% = 3.778,50 €uro).

$$75.570,00 \text{ €uro} - 3.778,50 \text{ €uro} = 71.791,50 \text{ €uro}$$

Valore di mercato Lotto Unico: €uro 71.792,00
--

1.22. Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito nella zona periferica del Comune di Manduria (TA) alla via Terra D'Otranto n. 47, con accesso a livello della strada e con superficie utile interna di circa 94,51 mq oltre 16,30 mq di superficie scoperta; il tutto riportato nel N.C.E.U. al Fg. 62, P.lla 608, sub. 2, cat. A/4, classe 2, vani 3,5, e confinante con detta via Terra D'Otranto e con altre unità abitative.

La consistenza immobiliare come sopra descritta è stata realizzata in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Manduria in data 07.08.1968, cui ha fatto seguito concessione edilizia in sanatoria n. 5468/41 rilasciata dallo stesso comune in data 31.01.2001.

Sono state rilevate difformità urbanistiche – catastali i cui costi, necessari per l'allineamento allo stato di progetto approvato, sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore economico del lotto.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 26 pagine compresa la presente e da 9 allegati.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Taranto, li 27 settembre 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

dott. ing. Rossana ACQUARO

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. ACQUARO Rossana n° 2744	Sezione A Settore: Industriale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it