

# **TRIBUNALE DI TARANTO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

### **Procedura Esecutiva**

**NRG 8/2023**

**LOTTO UNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare

promosso da:  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENASPA"**

contro

"[REDACTED]"



<u>Giudice delle Esecuzioni:</u> <b>Dott.ssa Francesca ZANNA</b>	<u>Prossima Udiienza:</u> 05.02.2024
<u>Depositata il:</u> 11.Gennaio.2024	<u>CTU:</u> Geom. Michele LATERZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti.....	7
Operazioni peritali.....	7
Sopralluogo .....	7
1. Reindividuazione dei beni .....	8
1.1 Descrizione sintetica generale .....	8
1.2 Caratteristiche della zona .....	9
1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....	10
1.4 Documentazione fotografica.....	13
1.5 Stato manutentivo.....	15
1.6 Superfici rilevate .....	16
1.7 Pratica edilizia.....	17
1.8 Agibilità.....	17
1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale .....	17
1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento .....	19
1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	19
1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare .....	19
1.13 Documentazione allegata e verificata .....	20
1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo .....	20
1.15 Descrizione sintetica .....	22

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Premessa

Il sottoscritto geom. Michele LATERZA (C.F.:LTRMHL65R11F784J), domiciliato in Mottola (TA) alla Via Antonio De Curtis n. 19 con Studio Professionale in Mottola (TA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 69 PEC: michele.laterza@geopec.it, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto al n. 1521 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.ma Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca ZANNA, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **8/2023** promossa da **Banca Monte dei Paschi di Siena SPA** contro [REDACTED].

Nel predetto decreto di nomina, del 13.04.2023, l'Ill.ma Giudice ha disposto quanto segue:

*Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;*

*- che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:*

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare l'esperto precisi:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;*

*oppure*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – all'immobile pignorato:*

*- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione al soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione al soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.*





L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).



5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza



*l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati. L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.*

*Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;*

*Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:*

*a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;*

*b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 compendio immobiliare costituito da (Tabella 1):

**Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare**

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto			Descrizione bene			
8/2022	Unico			- immobile sito in Manduria (TA), nel N.C.E.U. al foglio 83 – particella 78; categoria A/3, classe 3, vani 4,5, - R.C. Euro 336,99.			
	A FAVORE			BANCA MONTE DEI PASCHI DI SEINA SPA			
	CONTRO						
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 –  il (C.F. ) e  (C.F. )							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Manduria (TA)							
Unico	83	78	-	A/3	4,5 vani	terra	€ 486,76
	83	551	-	Seminativo	Ha 00 are 49 ca 91	-	R.D. € 20,62 R.A. € 12,89
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 –  il (C.F. ) e  (C.F. )							

## Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, lo scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio convocazione sopralluogo del compendio immobiliare a mezzo di raccomandata A/R (Allegato 1);
- 2) Verbale di esecuzione sopralluogo;
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2);
- 4) Atto di acquisto (Allegato 4), Titolo edilizio (Allegato 4.1);
- 5) Certificato di residenza (Allegato 5);
- 6) Estratto di matrimonio (Allegato 6);
- 7) Stato di famiglia (Allegato 7)
- 8) Ispezione ipotecaria aggiornata (Allegato 8).

## Sopralluogo

L'ispezione dell'unità immobiliare, avvenuta in data 10 Novembre 2023 alla presenza del sig. [REDACTED], proprietario, ha permesso al deducente di verificare che trattasi di numero uno immobile ad uso abitazione, sito in agro di Manduria alla Contrada Torre Bianca – località Masseria Pozzi Cagnazzi e un terreno agricolo di pertinenza all'abitazione. Per l'unità immobiliare, il deducente, unitamente alle parti presenti, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico appurando al contempo lo stato di conservazione e manutenzione e l'esistenza di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca al fine di fornire il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di esecuzione. Il tutto dettagliatamente descritto nel proseguo del presente elaborato peritale.

Al termine della perlustrazione, non avendo altre risultanze da acquisire, il sottoscritto ha dichiarato chiuse le operazioni peritali.

### 1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, il C.T.U. individua numero uno lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

**Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti**

Reindividuazione del lotto							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto	Descrizione bene					
8/2022	Unico	- immobile sito in Manduria (TA), nel N.C.E.U. al foglio 83 – particella 78; categoria A/3, classe 3, vani 4,5, - R.C. Euro 336,99. - terreno agricolo sito in Manduria (TA), nel C.T. al foglio 83 – particella 551; qualità seminativo, classe 3, ha 00 are 49 ca 91., - R.D. Euro 20,62 R.A. Euro 12,89.					
	A FAVORE	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SEINA SPA					
	CONTRO						
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 –  il (C.F. ) e  (C.F. )							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Manduria (TA)							
Unico	83	78	-	A/3	4,5 vani	terra	€ 486,76
	83	551	-	Seminativo	Ha 00 are 49 ca 91	-	R.D. € 20,62 R.A. € 12,89
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 –  il (C.F. ) e  (C.F. )							

Nel proseguo del presente elaborato peritale, lo scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti il Lotto e, quindi, dell'appartamento con relativo terreno di pertinenza circostante all'abitazione, siti in agro di Manduria alla Contrada Torre Bianca – località Masseria Pozzi Cagnazzi.





## 1.1 Descrizione sintetica generale

Il lotto ubicato in agro del Comune di Manduria alla Contrada Torre Bianca – località Masseria Pozzi Cagnazzi è costituito da un unico corpo di fabbrica destinato ad unità abitativa e un terreno agricolo di pertinenza all'immobile circostante il corpo di fabbrica:

- Abitazione foglio 83 particella 78, superficie catastale 87 mq. (reale 131,67 mq.), la stessa è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto, ripostiglio, lavanderia e locale deposito.
- Terreno agricolo di qualità seminativo della estensione totale di ha 00.49.91, è censito al C.T. del Comune di Manduria al fg. 83 p.lla 551.

## 1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente Unico Lotto risulta essere sito nel Comune di Manduria (TA) Contrada Torre Bianca – località Masseria Pozzi Cagnazzi, in una zona semi-periferica della città, in una zona agricola, costituita prevalentemente da edifici destinati all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse.



**Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)**



**Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)**





### 1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Unico, risulta essere un immobile con destinazione abitazione, con annesso terreno pertinenziale, in agro del Comune di Manduria (TA) alla Contrada Torre Bianca – Località Masseria Pozzi Cagnazzi.

L'immobile è stato realizzato verso la fine degli anni settanta del secolo scorso, ha la struttura portante in muratura di conci in tufo (*materiale tipico della zona*), la copertura è del tipo a solaio piano, in calcestruzzo armato e travetti gettati in opera, adeguatamente ancorato ai cordoli di tenuta.

Lo stesso strutturalmente versa in pessime condizioni di tenuta, sono visibili, all'esterno, il cattivo stato manutentivo dei cordoli perimetrali, all'interno, la presenza di controsoffittatura e la buona manutenzione delle pareti, maschera l'effettivo stato dell'immobile che nel complesso versa in pessime condizioni.

Oltrepassata la porta di ingresso è possibile accedere all'unità immobiliare, si distribuiscono gli ambienti, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto e ripostiglio. Le rifiniture interne sono del tipo per civili residenze, La pavimentazione è in mattoni di ceramica, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite, gli infissi esterni sono in PVC, gli interni in legno tamburato.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, non è conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti, è collegato alla rete pubblica; non è presente l'impianto di riscaldamento; l'impianto idrico e fognario non sono collegate alle reti dinamiche.

Adiacente all'abitazione, con accesso sia dal piazzale esterno che dall'interno della abitazione, è stato realizzato, successivamente alla data di acquisto ed in assenza di titolo abilitativo (*Atto Notar Magda Garofalo del 08/01/2008*) un locale deposito ed un vano destinato a lavanderia, (*Figura 3*), il tutto allo stato grezzo con copertura in lamiera.

Pertinenziale all'abitazione è un terreno agricolo dell'estensione di are 49,91, catastalmente di qualità seminativo classe 3, di fatto destinato in parte a piazzale parcheggio ed in parte ad uliveto.

Il terreno sia nelle previsioni del PUG del Comune di Manduria adottato con delibera n. 79 del 22/07/2020 ed in corso di definitiva approvazione, sia nel PRG ricade per il 78% della sua estensione in zona "agricola" e per il 22%, zona "Turistico residenziale".



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





### *Stato dei luoghi*

Stessa proprietà



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## Elenco Immobili

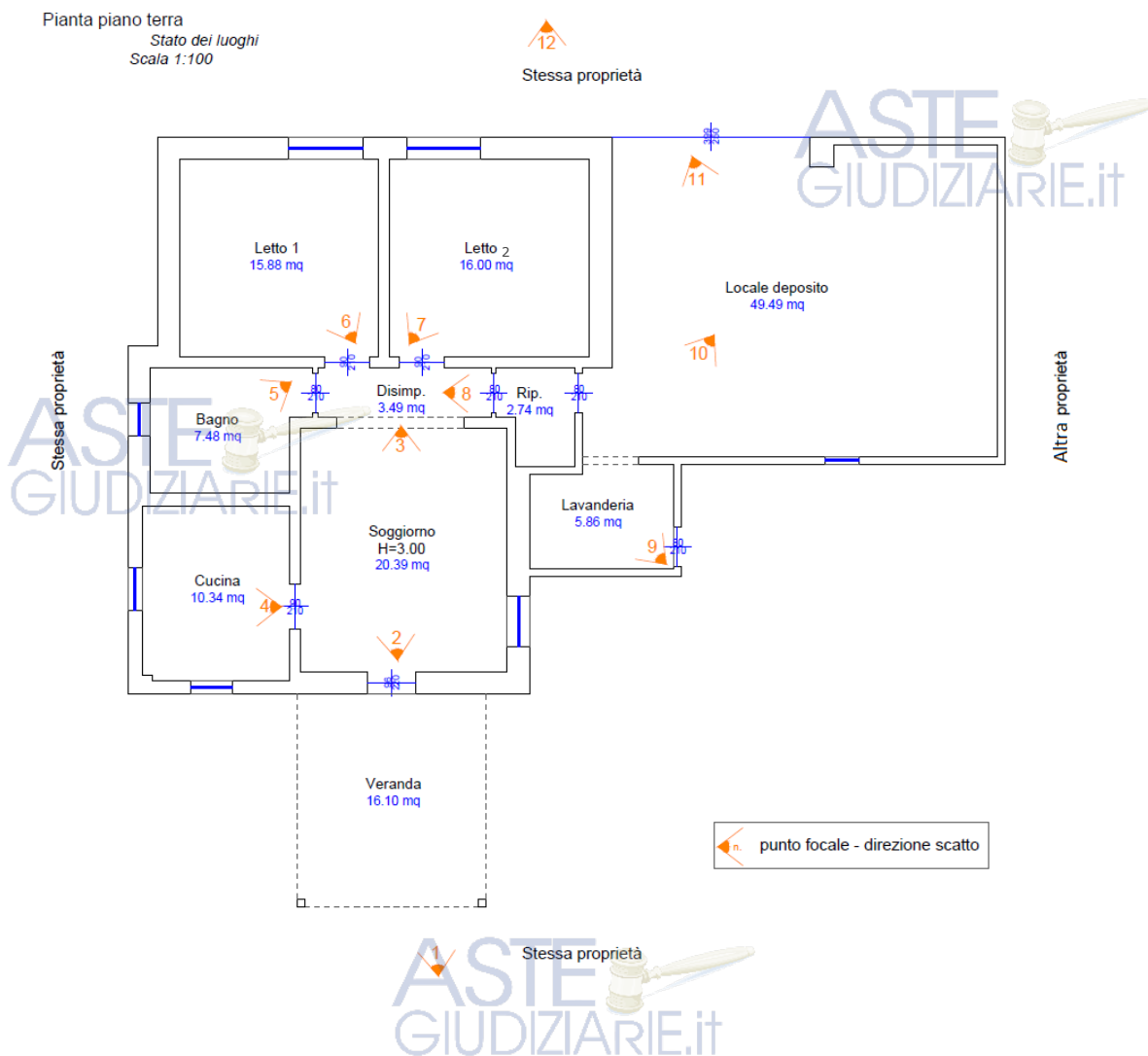
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	83	78		LOCALITA' MASSERIA POZZI CAGNAZZI Piano T		A03	03	4,5 vani	R.Euro:336,99		

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="radio"/>	83	551		SEMINATIVO	3	0	49	91	Euro: 20,62	Euro: 12,89	0057381	

Figura 4: Risultanze catastali



## 1.4 Documentazione fotografica



**Foto 1: Prospetto Nord edificio**





Foto 2 e 3: Soggiorno



Foto 4: Cucina



Foto 5: Bagno



Foto 6 e 7: Camere da letto







Foto 8: Ripostiglio



Foto 9: Lavanderia



Foto 10 e 11: Locale deposito



Foto 12: Prospetto Sud dell'edificio



Foto 13 e 14: Terreno di pertinenza

### 1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare riversa in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, strutturalmente sono visibili all'esterno, il cattivo stato manutentivo dei cordoli perimetrali, all'interno, la presenza di controsoffittatura e la buona manutenzione delle pareti, maschera l'effettivo stato dell'immobile che nel complesso versa in pessime condizioni.

### 1.6 Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici utili di ciascun ambiente

**Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo**

Ambiente	Superficie (Mq)
Soggiorno	20,39
Cucina	10,34
Disimpegno	3,49
Bagno	7,48
Letto 1	15,88
Letto 2	16,00
Ripostiglio	2,74
Lavanderia	5,86
Deposito	49,49
Veranda d'ingresso	16,10
<b>Superficie Utile</b>	<b>147,77</b>
<b>Pertinenza</b>	<b>Superficie (Mq)</b>
Terreno di pertinenza	4991,00

### Superficie

Abitazione: utile 131,67 mq – lorda 158,06 mq

Terreno di pertinenza: 4991,00 mq





## Confini

Relativamente ai confini, il Lotto Unico risulta essere così circoscritto:

- A nord con strada vicinale Contrada Torre Bianca – località Masseria Pozzi Cagnazzi, a sud, est ed ovest con altre proprietà non rilevate.

**Tabella 4: Dati catastali**

Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Manduria (TA)							
Unico	83	78	-	A/3	4,5 vani	terra	€ 486,76
	83	551	-	Seminativo	Ha 00 are 49 ca 91	-	R.D. € 20,62 R.A. € 12,89
In ragione della piena proprietà vantata in parti uguali 1/2 - [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED])							

## 1.7 Pratica edilizia

L'immobile realizzato in assenza di titolo abilitativo nell'anno 1976, è stato oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 con pratica n. 3454/86, e **ha ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5465/38** del 31/01/2001, **per mq. 65,98 di superficie utile e mq. 10,34 di superficie non residenziale.**

## 1.8 Agibilità

L'immobile non è provvisto di autorizzazione di abitabilità.

## 1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

### i. Conformità urbanistico edilizia

Vi è da rilevare che lo stato dei luoghi risulta essere completamente difforme dal titolo edilizio, in quanto, sono presenti ampliamenti con nuova edificazione per mq. 55,35 (*locale deposito mq. 49,49 e lavanderia mq. 5,86*), tali illeciti edilizi **non sono attualmente regolarizzabili.**

La superficie abusiva di mq. 55,35 sarà possibile sanarla, solo in presenza di "Condono Edilizio", i costi di un eventuale condono edilizio:

- sulla scorta dei tre condoni precedenti e dell'andamento crescente delle oblazioni (Condono 1986 £ 36.000 – Condono 1994 £ 108.000 – Condono 2004 € 110,00) il costo presunto dell'oblazione sarà di € 330,00/mq. per un totale di **€ 18.265,50**;
- oltre agli oneri dovuti al Comune per Costo di Costruzione, Oneri di Urbanizzazione e Diritti di Segreteria per un totale di **€ 4.428,00**;
- ed onorario tecnico, che per la tipologia di pratica ammonta ad **€ 3.000,00.**

Inoltre è stata eseguita la variazione nella destinazione di un vano (*da veranda a cucina*) con incremento di superficie utile per mq. 10,34, tale variazione è sanabile con la presentazione di una pratica edilizia (*P.d.C. a sanatoria*) con un costo presunto di **€ 5.000,00** compreso di onorario tecnico.

**Totale costi di regolarizzazione € 30.693,50**

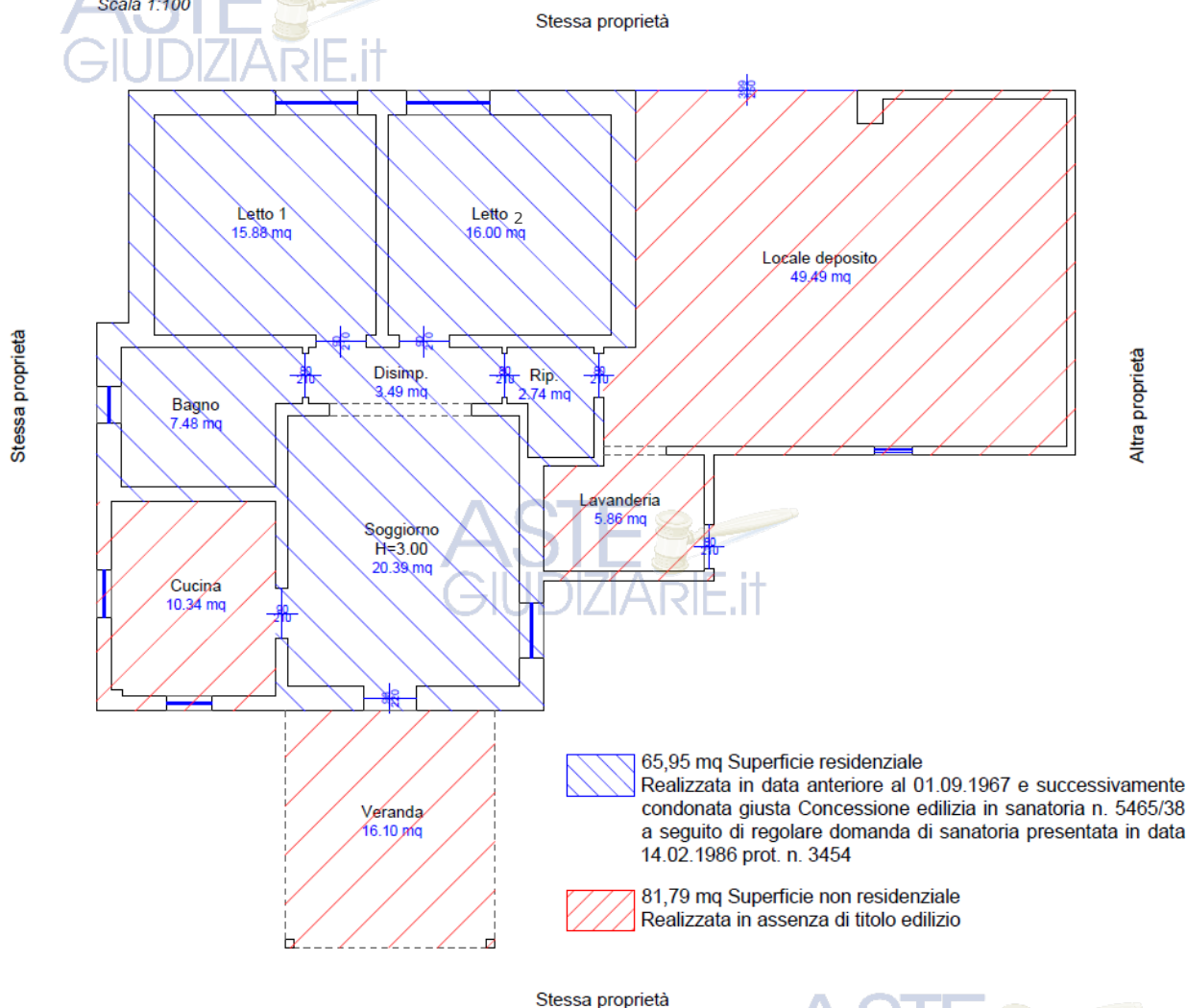
## ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare risulta essere difforme dallo stato attuale dei luoghi, in quanto il vano adibito a cucina, la lavanderia e il locale deposito non sono accatastati.

Considerato che l'aggiornamento catastale dovrà essere eseguito con procedura PREGEO (*catasto terreni*) e successivamente con procedura DOCFA (*catasto fabbricati*), la spesa presumibile per la regolarizzazione della situazione catastale, compreso onorario di tecnico abilitato si stima in **€ 2.500,00**.

Pianta piano terra

Stato dei luoghi  
Scala 1:100



Stessa proprietà

### 1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 01.03.2023, il Lotto Unico apparteneva per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e alla [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per averlo ottenuto con atto di compravendita del 08.01.2008 per Notar Dott. Garofalo Magda dalla [REDACTED].

**Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

Data di trascrizione del pignoramento: 05.08.2022						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione	N.r.
Manduria (TA) - Fg. 83, P.Ila 551 e 78						
Proprietà	1/2	[REDACTED]	Compravendita	08.01.2008	Dott. Garofalo	09.01.2003 606 / 410

### 1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili e della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Manduria 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:

**Tabella 6: Trascrizione**

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
4306	5766	01.03.2023	Pignoramento	SOVIME SRL PER AMCO SPA

- iscrizioni:

**Tabella 7: Iscrizione**

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
112	607	09.01.2008	Ipoteca volontaria	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

### 1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare

Lo scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione dal nucleo familiare dei [REDACTED], come risulta dallo stato di famiglia e dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Manduria (TA).

### 1.13 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, il deducendo ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 8 che segue:

**Tabella 8: Documentazione allegata**

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Certificato di destinazione urbanistica	-
Atto di provenienza	✓
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	✓



Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 1.14 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 inoltre 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 e nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato risulta essere min. 450,00 €/mq a max 670,00 €/mq, pertanto alla stima si è applicato il valore unitario di € 600,00/mq.

Sul punto preme a questo CTU specificare, che il predetto valore unitario di mercato tiene conto degli aspetti caratteristici dell'immobile in esame, dello stato d'uso e manutenzione (par. 1.5), vetustà e stato di possesso dello stesso (par. 1.12) e del terreno di pertinenza.

Tale valore, deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e del 60% della superficie non residenziale comprese le pertinenze di ornamento ad uso esclusivo.





Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene quanto segue:

**Tabella 9: Calcolo superficie commerciale**

Tipologia di superficie		Percentuale	Sup. comm.
Superficie utile	76,32	100 %	76,32
Superficie non residenziale	71,45	60%	42,87
Box auto non collegati ai vani principali	0,00	50 %	0,00
Locali tecnici	0,00	15 %	0,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>119,19</b>

**Tabella 10: Determinazione del valore di mercato Abitazione e Accessori**

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
119,19 mq	600,00 €/mq	€ 71.514,40

**Tabella 11: Applicazione della riduzione per costi di regolarizzazione**

Valore complessivo	costi	Risultato operazione
€ 71.514,40	€ 33.193,50	€ 38.320,50
<b>Valore corretto</b>		
<b>€ 38.320,50</b>		

**Tabella 12: Valore di mercato corretto**

Valore di mercato
<b>€ 38.000,00</b> (valore arrotondato di € 38.320,50)



### 1.15 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'abitazione posta al piano terra in agro di Manduria (TA) alla contrada Torre Bianca-località Masseria Pozzi Cagnazzi, comprensivo del terreno pertinenziale di are 49 e 91.

L'immobile è stato realizzato verso la fine degli anni settanta del secolo scorso in assenza di titolo abilitativo e successivamente condonato con pratica edilizia n. 3454/86 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 5465/38 del 31/01/2001, lo stesso ha la struttura portante in muratura di conci in tufo (*materiale tipico della zona*), la copertura è del tipo a solaio piano, in calcestruzzo armato e travetti gettati in opera, adeguatamente ancorato ai cordoli di tenuta.

L'immobile strutturalmente versa in pessime condizioni di tenuta, sono visibili, all'esterno, il cattivo stato manutentivo dei cordoli perimetrali, all'interno, la presenza di controsoffittatura e la buona manutenzione delle pareti, maschera l'effettivo stato dell'immobile che nel complesso versa in pessime condizioni.

Adiacente all'abitazione, con accesso sia dal piazzale esterno che dall'interno della abitazione, è stato realizzato, successivamente alla data di acquisto (*Atto Notar Magda Garofalo del 08/01/2008*) ed in assenza di titolo abilitativo un locale deposito ed un vano destinato a lavanderia, il tutto allo stato grezzo con copertura in lamiera.

Pertinenziale all'abitazione è un terreno agricolo dell'estensione di are 49,91, catastalmente di qualità seminativo classe 3, di fatto destinato in parte a piazzale parcheggio ed in parte ad uliveto.

Il terreno sia nelle previsioni del PUG del Comune di Manduria adottato con delibera n. 79 del 22/07/2020 ed in corso di definitiva approvazione, sia nel PRG ricade per il 78% della sua estensione in zona "agricola" e per il 22%, zona "Turistico residenziale".

Parte degli illeciti edilizi riscontrati **non sono assolutamente regolarizzabili** in ragione delle vigenti normative in materia di Urbanistica, per tanto sarà necessario procedere con la sanatoria attraverso un Condono Edilizio, qualora venga emanata un'apposita Legge e una pratica edilizia a firma di tecnico abilitato, tutti i costi già debitamente sottratti nella determinazione del valore di mercato.

Dal punto di vista catastale, lo stato dei luoghi risulta totalmente difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio - Sezione Taranto, per tanto sarà necessario procedere all'aggiornamento mediante procedura PREGEO e DOCFA a firma di tecnico abilitato i cui costi già debitamente sottratti nella determinazione del valore di mercato.

L'immobile attualmente è occupato dal nucleo familiare dei [REDACTED], come risulta dallo stato di famiglia e dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Manduria (TA). Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni adiacenza, pertinenza, accessione, con le servitù attive e passive esistenti, parti comuni e condominiali come per legge e titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 22 (ventidue) pagine compresa la presente e da 8 (otto) allegati.

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

Mottola (TA), lì 11 Gennaio 2024

Il CTU  
Geom. Michele LATERZA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Laterza Michele

Mobile: 338 7921595

Via G. ppe Mazzini n. 69, 74017 Mottola (TA)

PEC: michele.laterza@geopos.it E-mail: michele.laterza@libero.it

22

