

Ing. Domenico COLUCCI
Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO
e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu
Cell. 349/7240663

TRIBUNALE di TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
nel procedimento di esecuzione immobiliare

N. 59/2013 R.G.E.

promosso da:

"BANCA POPOLARE PUGLIESE Soc. Coop. Per Azioni"

contro

"[REDACTED]"

C.T.U.: Ing. Domenico COLUCCI

TRIBUNALE DI TARANTO

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico COLUCCI nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 59/2013 R.G.E. promosso da:

"BANCA POPOLARE PUGLIESE Soc. Coop. Per Azioni"

contro

"[REDACTED]"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Informazioni identificative Immobili

Descrizione dei beni ricavata dagli atti giudiziari		
Proc. R.G.E.	Lotto	Descrizione bene
59/2013	Comune di MARTINA FRANCA (TA)	
	Uno	Abitazione civile sita in Martina Franca alla Via Massafra in Catasto al F. 129, p.lla 850/27 pt A/2 vani 7;
	Due	Locale autorimessa sito in Martina Franca alla Via Massafra in Catasto al F. 129, p.lla 850/60 ps 1 mq 73 C/6.
	In ditta: [REDACTED] - piena proprietà.	
	Comune di MOTTOLA (TA)	
	Tre	Garage in Mottola Via da denominare nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/1 ctg. C6 mq 22;
	Quattro	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/13 ctg. C6 mq 22;
	Cinque	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/14 ctg. C6 mq 21;
	Sei	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/15 ctg. C6 mq 21;
	Sette	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/16 ctg. C6 mq 21;
	Otto	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/17 ctg. C6 mq 21;
	Nove	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/18 ctg. C6 mq 21;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti giudiziari</i>		
	Dieci	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/20 ctg. C6 mq 21;
	Undici	Garage in Mottola Via Vincenzo Morea nel NCEU Fol. 113, p.lla 530/21 ctg. C6 mq 22;
	In ditta: [REDACTED] nata a [REDACTED] – piena proprietà.	

Catasto Fabbricati - Dati aggiornati							
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rend.
Comune di MARTINA FRANCA (TA)							
Uno	129	850	27	A/2	1	7 vani	Euro 676,04
In ditta	[REDACTED] nata a [REDACTED] – piena proprietà.						
Comune di MOTTOLA (TA)							
Due	36	1610	2	C/6	2	175 mq	Euro 388,63
In ditta	[REDACTED] nata a [REDACTED] – piena proprietà.						

Catasto Fabbricati - Dati aggiornati								
Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di MARTINA FRANCA (TA)								
Uno	129	850	27	A/2	1	7 vani	196 mq 158 mq (escluso aree scoperte)	Euro 676,04
Due			60	C/6	1	73 mq	79 mq	Euro 135,72
In ditta	[REDACTED] nata a [REDACTED] – piena proprietà.							
Comune di MOTTOLA (TA)								
Tre	113	530	1	C/6	2	22 mq	27 mq	Euro 46,58
Quattro			13	C/6	2	22 mq	26 mq	Euro 46,58
Cinque			14	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Sei			15	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Sette			16	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Otto			17	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

Nove		18	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Dieci		20	C/6	2	21 mq	23 mq	Euro 44,47
Undici		21	C/6	2	22 mq	25 mq	Euro 46,58
In ditta	[redacted] nata a [redacted] – piena proprietà.						

Note sulla situazione catastale

Unità immobiliari censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mottola:

- sulle schede catastali di ciascun subalterno vi è una ininfluente imprecisione nel cognome della legittima proprietaria ossia è riportato [redacted] anziché [redacted];
- inoltre, dal confronto tra l'elaborato planimetrico – che si allega in copia – e l'accertamento informale di alcune proprietà dei locali box auto si è constatata quanto segue:
 - errata imputazione dei subalterni sia dei box sia dei posti auto scoperti (coincidenti con i lastrici solari di ciascun box) ossia “graficamente” è stata invertita la numerazione cioè il subalterno n.ro 1 è stato indicato al posto del subalterno n.ro 12, il subalterno n.ro 2 è stato indicato al posto del subalterno n.ro 11, il subalterno n.ro 3 è stato indicato al posto del subalterno n.ro 10 e via scorrendo fino al subalterno n.ro 21 compreso;
 - errata imputazione del Nord per le aree di parcheggio poste al Piano Terra prospicienti Via V. Morea.

A tal proposito si precisa che, la variazione catastale necessaria è fattibile solamente con la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico e di un Do.c.Fa. per ciascuna unità immobiliare; poiché, per la maggior parte, trattasi di unità immobiliari non più in proprietà della parte debitrice, sarebbe necessario avere le deleghe di tutti i proprietari.

Nella fattispecie, si anticipa che, constatata la complessità e particolarità della situazione urbanistica in cui versano i precitati immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno non procedere ad alcuna segnalazione all'ufficio di competenza dell'Agenzia delle Entrate.

Operazioni peritali

Oltre ai sopralluoghi, sono state eseguite visure catastali e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Martina Franca e Mottola, come descritto nell'elenco seguente:

I. esecuzione sopralluoghi in data 17 e 20 giugno 2016.

Acquisizione della seguente documentazione:

II. visure catastali, stralci di mappa e planimetrie catastali;

III. copie atti di provenienza (Notaio Cosimo PANETTI e Marco MONTI);

IV. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED];

V. documentazione tecnico-amministrativa varia (U.T.C. Martina Franca e Mottola).

Sopralluogo

In data 17 e 20 giugno 2016 sono stati eseguiti i sopralluoghi relativi alle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, alla presenza del Sig. [REDACTED] quale coniuge della parte debitrice. E' stata rilevata la consistenza degli immobili mediante misurazioni nonché dei materiali utilizzati per la realizzazione degli stessi.

La documentazione fotografica, inserita nella presente relazione, documenta la tipologia e lo stato degli immobili.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto a seguito del sopralluogo effettuato dalle risultanze derivanti dagli accertamenti sulla conformità urbanistica, ritiene necessariamente opportuno procedere alla reindividuazione dei lotti così come descritti negli atti giudiziari:

LOTTO 1:

- Unità immobiliare indipendente sita nel comune di Martina Franca (TA), Via Massafra n.69, Piano Terra Categoria A/2 Classe 1 di 7 vani in Catasto Fabbricati di Martina Franca al Fg.129 P.Ila 850 sub 27;

LOTTO 2:

- Locale deposito/autorimessa sita nel comune Martina Franca (TA), Via Massafra n.69, Piano Seminterrato Categoria C/6 Classe 2 di mq 73 in Catasto Fabbricati di Martina Franca al Fg.129 P.Ila 850 sub 60.

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

LOTTO 3:

- Locale deposito/box privato con sovrastante posto auto scoperto non custodito sito nel comune Mottola (TA) alla Strada Privata posta tra Via Vincenzo Morea e Via Pineta, Piano Seminterrato Categoria C/6 Classe 2 di mq 22 in Catasto Fabbricati di Mottola al Fg.113 P.lla 530 sub 1 e Piano Terra P.lla 530 sub 21 Categoria C/6 Classe 2 di mq 22.

A parere dello scrivente, alla luce di quanto si illustrerà nei paragrafi successivi "Regolarità Edilizia" e "Metodo di Stima", TUTTI i beni staggiti, censiti nel Comune di Mottola versano in una particolare situazione urbanistica, pertanto si attribuirà un deprezzamento tale da rendere NULLO il valore commerciale dei beni identificati nel C.F. del Comune di Mottola al Fg.113 p.la 530 dal sub 13 al sub 20.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



Lotto Uno

Descrizione sintetica: Abitazione indipendente in villino al piano terra, sita nella zona periferica di Martina Franca, alla Via Massafra n.69/D in piena proprietà della debitrice [REDACTED]. L'immobile insiste su di un lotto di circa 950 mq ed ha un'area di sedime di circa 220 mq - la restante parte è adibita a giardino attrezzato - ed è censito al C.F. del comune di Martina Franca al Fg. 129 p.lla 850 sub 27 categoria A/7, classe 1, vani 7. L'appartamento confina a nord con proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa e giardino pertinenziale di proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa, ad est e sud con viabilità pubblica (Via Iacovazzo), ad ovest giardino pertinenziale di proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa e/o salvo altri.

Descrizione della zona

L'immobile è ubicato nella parte sud occidentale extraurbana di Martina Franca, in via Massafra, caratterizzata da elevata espansione di recenti costruzioni. La zona è completamente infrastrutturata (Aqp, Enel, Gas, Telecom, ecc...).



Foto 1- Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di pignoramento

Descrizione Fabbricato

L'immobile in esame, insiste su di un appezzamento di terreno di circa 950 mq, facente parte della lottizzazione denominata "Lotto n°23 Piano Particolareggiato Giuliani "D" Villaggio Gemma" consistente in 5 (cinque) lotti edificati (vedi **Foto 1**), di superficie pari a 3.800 mq/cadauno. Ciascun lotto, a sua volta, è stato frazionato in 4 (quattro) aree – denominate A-B-C-D-E - su cui, in posizione centrale, è stata edificata la generica palazzina a 2 piani fuori terra, adibiti ad abitazioni/villini in numero di 4 (quattro) – 2 (due) per ogni piano -, ed un piano seminterrato adibito a box privati in numero di 4 (quattro); pertinenza di ciascuno delle 4 unità immobiliari è un giardino attrezzato. L'immobile è parte integrante della palazzina "D" prospiciente la viabilità comunale denominata Via Donato Iacovazzo. L'unità immobiliare è una delle due costituenti il piano terra; la realizzazione risale alla metà degli anni '90 (rif. C.E. prot. n.5008/91 del 02.11.1992, C.E. in Variante prot. n.10086/96 del 30.09.1997 e D.I.A. prot. n.874 del 15.01.2002).



Foto 2 - (da Via Donato Iacovazzo: freccia gialla cancello pedonale; freccia celeste cancello carraio)



Foto 3- Vista prospettica del fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (freccia rossa) con vista parziale della sistemazione esterna



Foto 4 - Vista prospettica del fabbricato - da Via Iacovazzo - cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (delimitazione linea celeste) con vista delle finestre delle 3 camere da letto e del bagno 1 (quest'ultimo indicato con la freccia gialla), nonché portoncino d'ingresso alla villetta (freccia verde).



Foto 5 - Dettaglio accesso carraio

La struttura dell'immobile è costituita da orizzontamenti in travi in C.A. e solai latero-cementizi e strutture verticali in pilastri in C.A.. Tutti i prospetti sono finiti con intonaco civile per esterni, pitturazione al plastico colorata e parte rivestita con mattoncini tipo Leica. L'immobile è allacciato alle reti urbane di energia elettrica, del gas

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

metano, acquedotto e fognatura. Lo stile architettonico esterno è lineare, mentre all'interno vi è un accentuato movimento di forme dettato dalle tramezzature curve della zona notte.

Descrizione Immobile

Per accedere all'immobile, sia dal cancello carraio che da quello pedonale adiacente, posto al piano terra, si percorre un'area pavimentata e vialetto interno, raggiungendo un portoncino, in legno, ubicato in prospicienza del vano scala d'uso comune.



Foto 6 - Vista parziale area pavimentata e vialetto interno.



Foto 7 - Vista portoncino in legno d'ingresso

L'unità immobiliare ha una superficie utile calpestabile (S_u) di circa **184 mq.**

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

La suddivisione degli ambienti è così distribuita: ingresso, su disimpegno zona giorno, con salone con caminetto, soggiorno, cucina con bucataio; dal salone accesso al secondo disimpegno per la zona notte con bagno (denominato in planimetria W.C. 2), n.ro 3 camera da letto e bagno (denominato in planimetria W.C. 1). Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 2,85 m.

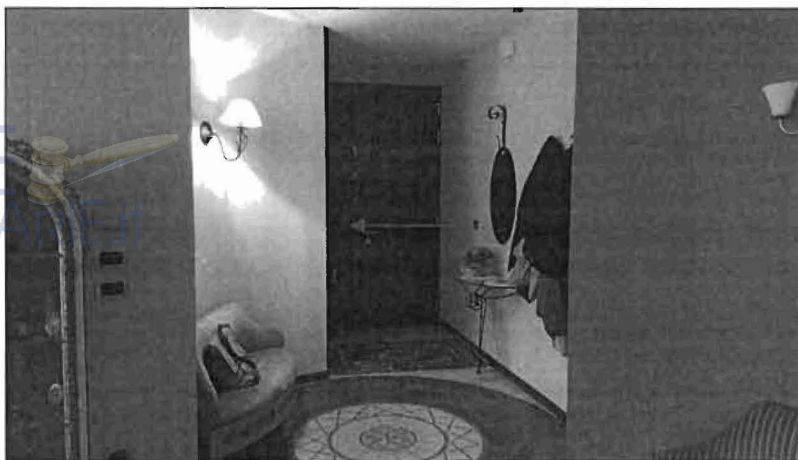


Foto 8 – Vista frontale– spalle alla zona soggiorno – parziale del portoncino d'ingresso e disimpegno – (freccia rossa: ubicazione vano ascensore murato).



Foto 9 – Vista – spalle al portoncino d'ingresso – soggiorno – (frecce rosse: ubicazione veranda coperta chiusa ed in fase di condono – apertura condono 30.01.2004).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663



Foto 10 – Vista laterale della veranda coperta chiusa ed in fase di condono – apertura condono 30.01.2004.



Foto 11 – Vista parziale cucina ubicata in quota parte della veranda coperta chiusa ed in fase di condono – apertura condono 30.01.2004.



Foto 12 – Vista parziale esterna della zona soggiorno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663



Foto 13 - Vista parziale esterna della zona cucina (delimitazione con linee rosse).

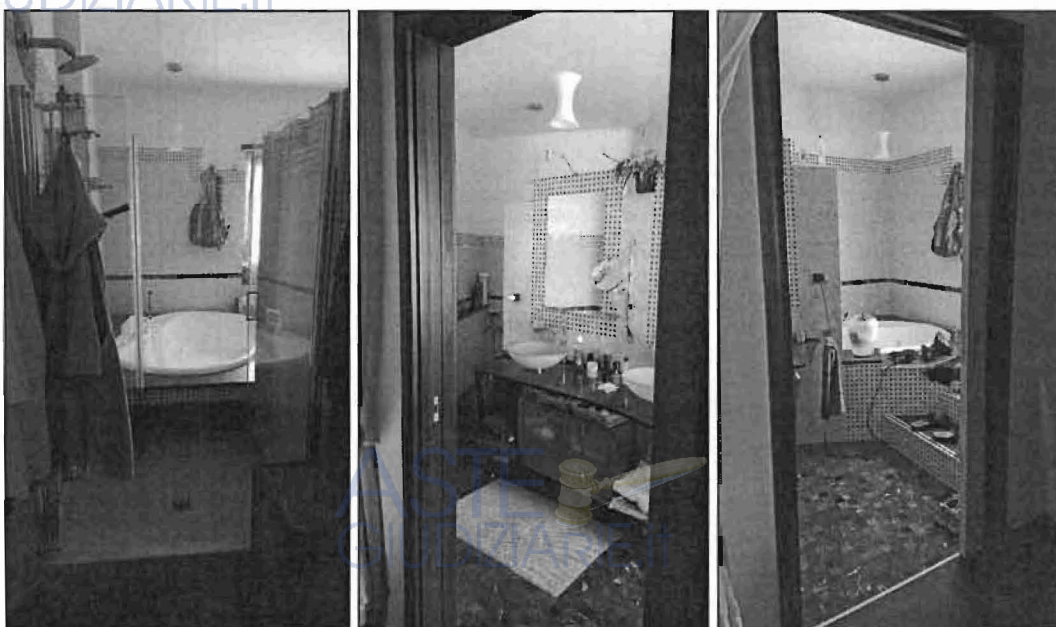


Foto 14 - Viste parziali bagno 1.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

Foto 15 – Vista parziale bagno 2.

Le pareti dei bagni sono piastrellate con ceramica a mosaico tipo Lythos per un'altezza di circa 2,00 m. I bagni sono dotati di accessori igienici (vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno con annessi compartimenti idromassaggio) e di elementi d'arredo da incasso. Tutti gli ambienti, tranne il bagno 2 con aspirazione forzata, sono dotati dell'idonea illuminazione ed aerazione naturale. Le pareti perimetrali della zona notte, all'intradosso, sono state rifinite con intonaco liscio e pitturazione finale di colore chiaro.

La pavimentazione della zona notte è in parquet di legno tranne nei bagni e nella zona giorno che è gres ceramico a mosaico di colore chiaro con tipologia Fiorenza. Le porte interne sono in legno (frassino e ciliegio), mentre le finestre sono tutte a doppio vetro camera.



Foto 16 – Vista parziale disimpegno zona notte.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 17 – Vista parziale camera da letto matrimoniale (in planimetria indicata "letto 3").

Gli impianti tecnologici, elettrico ed idrico-fognante, sono del tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è a pavimento; inoltre l'immobile è dotato di predisposizione impianto centralizzato antintrusione. La caldaia a gas metano è ubicata in un locale tecnico esterno, posto sotto la tettoia lato est.

Per quanto afferente l'impianto idrico, si rammenta che nell'intercapedine, posta al piano interrato, vi è in angolo la cisterna zincata, da 1000 litri, con impianto, di rilancio acqua potabile, dell'abitazione in esame. Pertanto tutte le aperture esistenti sulle mura perimetrali del locale al piano interrato, per ovvie ragioni di suddivisione dei lotti, dovranno essere murate. Inoltre, dovrà essere murato l'attuale accesso del vano scala collegante il piano interrato col piano terra, il cui arrivo è nella proprietà dell'immobile in esame.

I costi delle opere edili per la trasformazione delle aperture in murature saranno considerati nella valutazione economica dell'immobile al piano interrato di cui al Lotto 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663



Foto 18 – Cisterna in acciaio zincato acqua potabile a servizio impianto idrico della unità immobiliare.

La sistemazione esterna è di ottima fattura consistente in giardino attrezzato con prato inglese, alberature da giardino avente età superiore a 10 anni di vita, siepe perimetrale di circa 2 metri con essenza del tipo sempre verde, superfici pavimentate, in gres ceramico per esterni, per complessivi 300 mq così distinti: a) circa 180 mq in area prospiciente la zona soggiorno/cucina con annessa tettoia, indipendente, in legno, a forma di ventaglio, di circa 80 mq con sottostante forno/barbecue e locale tecnico per centrale di condizionamento (caldo/freddo); b) circa 50 mq di vialetti; c) circa 70 mq in prossimità del cancello carraio con annessa tettoia rettangolare in legno, di circa 30 mq, per ricovero auto.



Foto 19 – Vista parziale tettoia ricovero auto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663



Foto 20 – Vista frontale tettoia "a ventaglio" con sottostante locale tecnico centrale di condizionamento e forno/barbecue.



Foto 21 – Vista posteriore tettoia "a ventaglio".



Foto 22 – Vista panoramica – spalle alla portoncino d'ingresso – del giardino attrezzato.

Allo stato attuale, le due tettoie esistenti, poiché prive di autorizzazione amministrativa, risultano abusive; per quanto concerne la sanabilità si rimanda al paragrafo sulla "Regolarità Edilizia".

L'appartamento confina a nord con proprietà [redacted] o rispettivi aventi causa e giardino pertinenziale di proprietà [redacted] o rispettivi aventi causa, ad est e sud

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

con viabilità pubblica (Via Iacovazzo), ad ovest giardino pertinenziale di proprietà

██████████ o rispettivi aventi causa, salvo altri.

L'appartamento gode di un ottimo stato manutentivo.

Regolarità Edilizia

A seguito di accertamenti sugli estremi abilitativi edilizi si è verificato che l'immobile è parte integrante di un intero complesso edificatorio assentito con C.E. prot. n.5008/91 del 02.11.1992, C.E. in Variante prot. n.10086/96 del 30.09.1997 e D.I.A. prot. n.874 del 15.01.2002. Inoltre, dal sopralluogo si è rilevato l'avanzamento del portoncino d'ingresso sul filo esterno della parete perimetrale senza alcuna autorizzazione amministrativa; pertanto, tale difformità è assimilabile ad una diversa distribuzione interna degli ambienti pregiudicando la regolarità edilizia dell'immobile in esame; tale irregolarità è sanabile ai sensi degli ex art. 22 e 37 del "T.U. Edilizia" con ammenda minima di € 516,00.

L'unità abitativa gode di agibilità/abitabilità rilasciata l'11.07.2002 con nota prot. n.3963/2002.

Inoltre, si precisa che per l'avvenuta trasformazione "abusiva" della veranda coperta a civile abitazione è ancora in fase di istruttoria la domanda di sanatoria, datata 31 marzo 2004, protocollata al n.ro prot.8054 all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Martina Franca, intestata a ██████████. A tal proposito, l'ufficio tecnico preposto in data 20 settembre 2016 prot. n.ro 54340 ha inviato, alla debitrice esecutata la comunicazione per concludere l'iter tecnico-amministrativo ai fini del rilascio della concessione sanatoria edilizia.

Sulla scorta della documentazione in possesso, lo scrivente ritiene di quantificare in circa € 6.000,00 i costi (conguaglio oblazione, oneri concessori, incremento regione comprensivi di interessi + spese tecniche) per definire l'aspetto tecnico-amministrativo dell'immobile, che saranno considerati ai fini della stima del valore di mercato dello stesso.

Per quanto concerne la legittimità urbanistica delle due tettoie, ubicate nel giardino di pertinenza, bisogna fare un distinguo, ossia:

- la tettoia, aperta su tre lati, ubicata in adiacenza al cancello carraio, seppur di non modeste dimensioni in pianta (4,50 x 6,40 m per un totale di circa 29 mq), ed un'altezza variabile da 2,30 m a 1,80 m, a parere dello scrivente, è sanabile in

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

quanto, oltre a non costituire un volume edilizio (vi sono diverse sentenze in merito: T.A.R. Campania, Napoli, questa sezione, n. 03543/2011 e n. 03959/2014; T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, n. 00971/2014; T.A.R. Campania Napoli, IV, 24 maggio 2010, n. 8342; T.A.R. Piemonte, n. 2824 del 12.7.2005; T.A.R. Liguria, I, 12 dicembre 1989, n. 943; T.A.R. Sicilia Catania, 30 settembre 1994, n. 2171), non rientra tra gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio subordinati a permesso di costruire, elencati dall'articolo 3, comma 1, lettera e) del citato D.P.R. n. 380 del 2001, e comunque, l'eventuale volume, configurabile, è non superiore al 20% del volume dell'edificio principale (vi è una recente sentenza in merito ad una tettoia aperta su tre lati - TAR Campania, sez. I Salerno, sent. 16 gennaio 2017 n. 109);

- la maxi tettoia, a forma di ventaglio, ubicata sul lato est del giardino, avente una superficie di circa 80 mq (raggio di apertura di circa 9 metri), seppur aperta su tre lati – a parere dello scrivente i sottostanti manufatti, quali locale centrale termica (non autorizzato, ma sanabile), muro con aperture passavivande e forno/barbecue, non concorrono all'ipotetica configurazione di cubatura edilizia, nella sua visione d'insieme della tettoia anche avente un'altezza media di circa 2,50 m. Comunque, oltre a sviluppare una cubatura di molto eccedente il 20% del volume dell'unità immobiliare staggiata, si “sovrappone”, urbanisticamente, all'esistenza della tettoia di cui al p.to precedente e quindi risulta di difficile e complessa lettura la potenziale sanatoria, alla luce anche del Regolamento Edilizio Comunale, approvato il 22 settembre 2016 con Delibera n.22 del Commissario Straordinario, che non legifera in merito alle tettoie. Pertanto, lo scrivente ritiene di affermare che, nella fattispecie, vista la contemporanea presenza di due manufatti simili, “non autorizzati”, quest'ultima tettoia è da ritenersi non sanabile e quindi tale circostanza sarà considerata alla stregua di deprezzamento nella complessiva valutazione immobiliare.

L'appartamento è occupato dal nucleo familiare della debitrice esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza

LOTTO UNO	Appartamento Piano Terra Via Massafra, n.69/D MARTINA FRANCA (TA)
Descrizione Ambiente	Superficie Utile [mq]
Ingresso/Salone	47,56
Soggiorno	31,95
Cucina	23,18
Bucataio	2,46
Bagno 1	13,54
Disimpegno	5,48
Bagno 2	7,18
Camera da Letto n.ro 3	18,13
Camera da Letto n.ro 2	13,13
Camera da Letto n.ro 1	21,68
Superficie Totale [mq]	184,29
RIEPILOGO LOTTO UNICO	
Sup. Tot. Utile Residenziale [mq]	184,29
Sup. Lorda Residenziale [mq]	215,46
Sistemazione esterna (Giardino) [mq]	780,00

Formalità Pregiudizievoli

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12 ottobre 2015</i>						
Fig. 129 p.lla 850 sub 60		[redacted] nata a [redacted]				
Diritto	quota	perv. per	Rogante	Data	Trascr.	N. Reg. Par.
Proprietà	1/1	Comprav endita	Notaio in Martina Franca Arcangelo RINALDI	04 ottobre 2001	23 ottobre 2001	13088
<i>Iscrizioni</i>						
N. Reg. Par.	Del	Tipo	Favore	Contro		
5561	06/09/2005	Ipoteca volontaria	BANCA MONTE PASCHI SIENA SpA	[redacted] [redacted]		

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 12 ottobre 2015						
6210	14/07/2006	Ipoteca volontaria	BANCA MONTE PASCHI SIENA SpA	[REDACTED]		
3346	07/06/2010	Ipoteca giudiziale	BANCA POPOLARE VALLE D'ITRIA e MAGNA GRECIA Soc. Coop. Per Azioni	[REDACTED]		
1448	29/06/2012	Ipoteca giudiziale	BANCA POPOLARE PUGLIESE SpA	[REDACTED]		
Trascrizioni						
N. Reg. Par.	Del	Tipo	Favore	Contro		
2375	07/02/2013	Pignoramento	BANCA POPOLARE PUGLIESE SpA	[REDACTED]		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Si	---	Si	---	---	Si	Si*
Note	(*) istruttoria in corso per condono veranda coperta					
Verifica allegato 2						
n. Trascr. Pignor.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Venten.
Si	Si	---	---	Si	---	Si

Valutazione

Il valore complessivo dell'unità immobiliare è determinato utilizzando il metodo analitico di stima a valore di mercato, valutando la superficie commerciale – essendo il parametro più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nella compravendita dell'immobile nella sua globalità ovvero ragguagliando le destinazioni d'uso di ogni superficie con i coefficienti correttivi ai sensi della Norma UNI 10750.

L'indagine di mercato è stata condotta consultando sia sulla acquisizione di informazioni assunte presso imprenditori edili, tecnici locali, studi notarili e agenzie immobiliari sia basandosi su immobili simili per caratteristiche costruttive. Inoltre, tenuto conto delle quotazioni di mercato nelle zone periferiche extraurbane dell'abitato di Martina Franca, può stimarsi preliminarmente una quotazione unitaria lorda di €/mq

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

2.000 per abitazioni a villini, corretta da alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato di conservazione/manutenzione, della posizione, delle rifiniture, come di seguito riportato:

Denominazione Fattore Correttivo		Coefficiente
centralità		0,95
illuminazione		1,10
ventilazione		1,10
dimensioni/qualità ambienti		1,10
qualità servizi		1,00
zone morte		1,00
rifiniture		1,10
sanatoria		0,98
dimensioni complessive		1,00
Totale Fattore di correzione		1,36
Valore Unitario Lordo [€/mq]	Fattore di correzione	Valore Unitario Corretto [€/mq]
€ 2.000,00	1,36	€ 2.726,15

ciò premesso il valore unitario lordo corretto è pari a €/mq 2.698,34.

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

Superficie Commerciale [mq]		Coefficiente	Superficie di mercato [mq]
superficie utile calpestabile	184,29	1,00	184,29
divisori interni	10,76	1,00	10,76
muri perimetrali	14,45	1,00	14,45
muri perimetrali comuni	3,39	0,50	1,70
locale centrale termica	6,00	0,15	0,90
intercapedine usufruibile (Piano Interrato)	28,50	0,10	2,85
giardino attrezzato	25,00	0,10	2,50
giardino attrezzato	755,00	0,02	15,10
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		[mq]	217,45

Moltiplicando la quotazione unitaria lorda per la superficie commerciale, si ottiene il seguente prospetto di calcolo:

Voce	Prezzo [€/u.m.]	Superficie Lorda [mq]	Valore immobile [€]
Villino Piano Terra con giardino	€ 2.726,15	217,45	€ 592.801,32

pertanto il valore, arrotondato, di mercato complessivo dell'immobile è pari ad €

592.800,00 (eurocinquecentnovantaduemilaottocento/00).

Ing. Domenico COLUCCI

Via Acclavio n. 135 - 74121 TARANTO

e-mail: ingdomenico.colucci@libero.it e-mail: domenico.colucci@ingpec.eu

Cell. 349/7240663

LOTTO UNO

Valore di mercato immobile Piano Terra (piena proprietà):

€ 592.800,00

(euroCINQUECENTONOVANTADUEMILAOTTOCENTO/00)

Taranto, data del deposito telematico

In fede

F.to Ing. Domenico COLUCCI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it