

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto geom. Ignazio Sossi nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 275/1990 R.G.E., riunito ai nn° 126/92, 154/92, 492/93 e 87/2015, promosso dal

BANCO DI NAPOLI S.P.A

contro

[REDACTED]

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

*Elenco dei beni da pignoramento*

<i>Proc. N°</i>	<i>Descrizione beni sottoposti ad esecuzione immobiliare</i>
87/2015	1) Locale garage sito in Manduria al N.C.E.U., foglio 61, particella 1565, sub.43.
	2) Locale garage sito in Manduria al N.C.E.U., foglio 142, particella 1621, sub.1.
	3) Appartamento sito in Manduria al N.C.E.U., foglio 142, particella 1621, sub.2.
	4) Appartamento sito in Manduria al N.C.E.U., foglio 142, particella 1621, sub.3.
	5) Terreno sito in Manduria al N.C.T., foglio 142, particella 1621 ex p.lla 1201.

Note

\* Sul terreno di cui al **punto 5)** della tabella che precede è stato realizzato un fabbricato composto da un garage al piano seminterrato, di cui al **punto 2)**, da due abitazioni, una al piano terra ed un'altra al primo piano, rispettivamente ai **punti 3 e 4)**. Al piano seminterrato è risultato realizzato un ulteriore locale garage. Poiché quest'ultimo immobile non risultava accatastato, lo scrivente ha espletato la pratica di Pregeo per Tipo Mappale prot. TA0009815 del 07.01.2017, resasi necessaria per l'aggiornamento in mappa della sagoma del fabbricato. Successivamente a tale adempimento è stata redatta la pratica DOCFA per accatastamento di nuova costruzione, di conseguenza la nuova unità immobiliare è stata censita al foglio 142, particella 1621, sub.4, categoria C/6, classe 4, mq.21,00, R.C. € 48,38.

\* La certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] prodotta in atti attesta che nelle more del procedimento di esecuzione immobiliare è deceduto l'originario debitore [REDACTED] titolare della quota della metà indivisa degli immobili sottoposti a pignoramento con la procedura de qua.

Gli odierni esecutati, con denuncia di successione aperta l'11.01. 2001 e registrata a Taranto l'11.07.2001 al n.38, Volume 1222 e trascritta in data 01.10.2009 al n.r.p. 17664, e successiva accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario con atto giudiziario del Tribunale di

Taranto - Sez. Distaccata di Manduria - rep. n.10 del 02.02.2001, trascritta il 16.05.2001 al n.r.p.8665, hanno acquisito l'eredità relitta dal de cuius.

\* A seguito della voltura della successione integrativa, alla quale è stato allegato l'atto del Tribunale di Taranto rep.1/03 del 21.03.2003 di rinuncia all'eredità dei figli, registrata il 25.06.2015 al n.2131 del volume 9990, per eredità devoluta per legge al coniuge [REDACTED], co-  
stei, già titolare della metà della quota indivisa, è stata registrata in catasto come unica proprietaria del compendio immobiliare.

<i>Proc. N.</i>	<i>Elenco dei beni che restano pignorati</i>
87/2015	1) Locale garage sito in Manduria, alla via Roma n.102, palazzina 5, piano interrato, interno n.13, al N.C.E.U., foglio 61, particella 1565 sub.43. 2) Locale garage sito in Manduria, località S. Pietro in Bevagna, alla S.P. n.122 s.n., piano seminterrato, al N.C.E.U., foglio 142, particella 1621, sub.1. 3) Appartamento sito in Manduria, località S. Pietro in Bevagna, alla S.P. n.122 s.n., piano terra, al N.C.E.U., foglio 142, particella 1621, sub.2. 4) Appartamento sito in Manduria località S. Pietro in Bevagna, alla S.P. n.122 s.n., piano primo, al N.C.E.U., foglio 142, particella 1621, sub.3. 5) Locale garage sito in Manduria, località S. Pietro in Bevagna, alla via Piacentini s.n., piano seminterrato, al N.C.E.U., foglio 142, particella 1621, sub.4.

#### RELAZIONE TECNICA

##### *Avviso di inizio delle operazioni peritali*

L'inizio delle operazioni peritali è stato notificato a mezzo raccomandata a.r. alla comproprietaria, agli eredi dell'esecutato [REDACTED], nonché a mezzo PEC al difensore dei debitori, ai procuratori dei creditori e al custode giudiziario, Avv. Serena Gaetani.

##### *Formazione dei lotti:*

Lo scrivente ritiene economicamente conveniente, vendere la massa immobiliare pignorata suddivisa nei seguenti lotti:

**Lotto A:** Quota della metà indivisa della piena proprietà del box in Manduria, alla via Roma n. 102, palazzina 5, piano interrato, int.13, censito al N.C.E.U. al foglio 61, p.lla 1565, sub.43.

**Lotto B:** Quota della metà indivisa della piena proprietà del fabbricato sito in Manduria, località "S. Pietro in Bevagna", S.P. n.122 angolo via Piacentini, costituito da due autorimesse al piano seminterrato e da due abitazioni, una al piano terra ed un'altra al primo piano, censito al N.C.E. U. al foglio 142, p.lla 1621, subb.1-2-3-4.

##### *Adempimenti dell'esperto*

\* Copia della presente perizia sarà trasmessa mezzo raccomandata a.r. agli eredi di [REDACTED] [REDACTED] odierni esecutati.

Taranto 10 febbraio 2017

L'esperto

*Allegati*

- n.5 consultazioni catastali storiche;
- n.5 planimetrie catastali;
- copia di n.1 successione;
- copia n.2 atti di provenienza;
- avviso di sopralluogo comunicato ai difensori dei debitori, alla comproprietaria, agli eredi del debitore ██████████, al custode giudiziario ed ai procuratori dei creditori;
- n.3 ricevute di raccomandate A.R.;
- n.2 cartoline di raccomandate A.R.;
- n.1 raccomandata A.R. tornata al mittente;
- n.18 ricevute di fax inviate ai procuratori dei creditori;
- n.3 certificati di residenza;
- copia della Concessione Edilizia n.97/E del 15.02.1979 relativa all'abitazione in Manduria alla via Roma n.102, rilasciata alla S.I.C.E. dal Comune di Manduria;
- copia attestazione di abitabilità del 28.09.1987, relativa al fabbricato n.5 in Manduria alla via Roma n.102.
- copia del nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciata a ██████████ ██████████ dal Comune di Manduria con parere favorevole della Commissione Edilizia del 27.06.1968, pratica n.15, e dei relativi grafici di progetto;
- copia della domanda di condono edilizio in sanatoria del 18.08.1986, protocollata al n.2658, mod.47/A e 47/R;
- copia pratica di Pregeo per Tipo Mappale;
- copia pratica DOCFA per accatastamento.

## LOTTO "A"

QUOTA DELLA METÀ INDIVISA DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL BOX SITO IN MANDURIA, ALLA VIA ROMA 102, PALAZZINA 5, INTERNO 13, PIANO INTERRATO.

### Caratteristiche della zona

Il bene pignorato è ubicato in zona di espansione edificata periferica ad alta densità abitativa di Manduria.

### Fabbricato

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato e sei piani fuori terra, al quale è annessa un'area libera circostante completamente recintata, adibita a giardino. L'edificio versa in buono stato di conservazione.

### Unità immobiliare

Trattasi di un monovano per ricovero autovettura al piano interrato della palazzina n.5 denominata "Sirio" sita al civico 102 di via Roma, individuato in loco dall'interno n.13, e precisamente il quarto a sinistra scendendo dalla rampa carrabile. La rampa scale mette in comunicazione il piano interrato con il piano terra del fabbricato.

### Caratteristiche costruttive

Le opere di finitura sono di discreta qualità. La pavimentazione è con marmette di cemento.

L'infisso d'accesso al locale è costituito da una serranda metallica basculante. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

### Confini

Il locale confina a Nord, con area di manovra condominiale, ad Est con proprietà [REDACTED] e a Sud ed Ovest con terrapieno.

### Consistenza

Superficie netta: mq.19,00 circa;

Superficie coperta: mq.23,00 circa;

Altezza utile: mt.2,75 circa;

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Cronistoria catastale		
periodo	proprietà	dati catastali
Fino al 24.12.1987	[REDACTED]	Fg. 61, part.1565, sub.43, catg. C/6, classe 3°, Mq.21,0, rendita L.177, piano P-S1.
Da 24.12.1987 a 11.01.2001	[REDACTED] proprietario per 1/2.	Fg 61, part.1565, sub.43, catg. C/6, classe 3°, Mq.21,0, rendita € 36,87, piano P-S1.
Da 11.01.2001 a 25.06.2015	[REDACTED] proprietario per 1/6.	Fg 61, part.1565, sub.43, catg. C/6, classe 3°, Mq.21,0, rendita € 36,87, piano P-S1.
Da 25.06.2015 a 09.11.2015	[REDACTED] 1.	Fg 61, part.1565, sub.43, catg. C/6, classe 3°, Mq.21,0, rendita € 36,87, piano P-S1.
Da 19.11.2015 a 08.02.2017	[REDACTED] 1/1.	Fg 61, part.1565, sub.43, catg. C/6, classe 3°, Mq.21,0, superficie catastale mq.23,0. rendita € 36,87, piano P-S1.

Catasto Urbano								
Foglio	P.lla	Sub.	Z.C.	Categ.	Cls.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
61	1565	43	/	C/6	3°	Mq.21	Totale 23 mq.	€ 36,87
In ditta:		proprietà per 1/1.						
Stato di occupazione								
L'immobile è nella disponibilità della comproprietaria								
Provenienze ventennali								
periodo	proprietà	atti						
Ante 24.12.1987		//						
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.			
		//	//	//	//			
Da 24.12.1987		compravendita						
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.			
				11786	7182			
	per 1/2 indiviso.	trascrizione						
		presso	data	reg. gen.	reg. part.			
		Conservatoria RR II TA	23.01.1988	1751	1357			
		registrazione						
		presso	data	reg. n.	vol n.			
		Uff. del Registro di TA	13.01.1988	437	//			
Da 11.01.2001		dichiarazione di successione						
		de cuius			data decesso			
					11.01.2001			
		registrazione						
		presso	data	reg. n..	Vol.			
		Uff. del Registro di TA	11.07.2001	38	1222			
		trascrizione						
		presso	data	reg. gen.	reg. part.			
		Agenzia delle Entrate	01.10.2009	27358	17664			
Da 16.05.2001		Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario						
		presso	data	rep. n.				
		Tribunale di Taranto	02.02.2001	n.10				
		trascrizione						
		presso	data	reg. gen.	reg. part.			
		Agenzia delle Entrate	16.05.2001	6407	8665			
Formalità pregiudizievoli aggiornate al 04.06.2016								
Iscrizioni								
N.r.p.	Data	Tipo	A favore			Contro		
4048	03.06.2009	Iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca giudiziale	Banco di Napoli S.p.A.					
Trascrizioni								
N.r.p.	Data	Tipo	A favore			Contro		
5231	24.04.2015	Pignoramento	Banco di Napoli					
Regolarità Edilizia								

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.91/E del 15.02.1979 ed è stato dichiarato abitabile in data 28.09.1987

<b>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente</b>
Nessuno
<b>Completezza documentazione ex art.567 cpc</b>
Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 cpc risulta completa
<b>Titolarità</b>
L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene a: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] della quota di 1/6 della piena proprietà ereditata da [redacted] [redacted]
L'esecutato [redacted] ha contratto matrimonio il 23.05.1948 con [redacted] in regime della comunione dei beni. Con atto per [redacted] del 15.03.1993 gli sposi scelsero il regime della separazione dei beni.

**Nota in merito alla titolarità degli esecutati relativamente alla proprietà dell'immobile pignoro, con riscontro dalla documentazione prodotta in atti.**

Alla data di trascrizione del pignoramento, 24.04.2015, gli attuali esecutati, eredi dell'originario debitore [redacted], erano ciascuno titolare di un sesto indiviso della piena proprietà ad essi pervenuto a seguito della denuncia di successione del 11.01.2001, n.38 volume 1222 registrata l'11.07.2001 e trascritta l'01.10.2009 al n.r.p. 17664 con la quale l'eredità veniva devoluta per legge in parti uguali a favore del coniuge e dei figli. Con atto giudiziario del Tribunale di Taranto - Sez. distaccata di Manduria - n.10 del 02.02.2001 e trascritta il 16.05.2001 al n.r.p. 8665 [redacted], [redacted] accettavano tacitamente l'eredità con beneficio di inventario.

Da accertamenti effettuati dallo scrivente esperto è emerso che in data 25.06.2015 veniva registrata presso l'Agenzia delle Entrate la successione integrativa n.2131 vol.9990 per eredità devoluta per legge al coniuge, alla quale, oltre all'integrazione di alcuni immobili, è stato allegato l'atto del Tribunale di Taranto rep.1/03 del 21.03.2003 con il quale i figli del de cuius rinunciano all'eredità.

<b>Stima</b>
--------------

Metà indivisa del box per ricovero autovettura al piano interrato della palazzina n.5 denominata

“Sirio” sita al civico 102 di via Roma, individuato in loco dall’interno n.13, e precisamente il quarto a sinistra scendendo dalla rampa carrabile.

L’unità immobiliare è censita al N.C.E.U. al comune censuario di Manduria, al foglio 61, particella 1565, sub.43, categ. C/6 di 3° classe, mq.21,0, superficie catastale totale 23 mq., rendita € 36,87.

In considerazione dello stato di fatto dell’immobile, tenuto altresì in debito conto l’assenza della garanzia per vizi del bene, il valore commerciale dell’immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova e così come in effetti è, viene così determinato:

Superficie commerciale mq.23,00 x € 660,00 = € 15.200,00 c.t.

Il valore della quota della metà indiviso è: (€ 15.200,00:2)= € 7.600,00 c.t.

Taranto 9 febbraio 2017

L’esperto  
Geom. Ignazio Sossi

## LOTTO "B"

METÀ INDIVISA DELLA PROPRIETÀ DEL FABBRICATO COSTITUITO DA DUE ABITAZIONI, UNA A PIANO TERRA ED UN'ALTRA A PRIMO PIANO, E DA DUE BOX A PIANO SEMINTERRATO, SITO IN MANDURIA, LOCALITÀ SAN PIETRO IN BEVAGNA, IN ANGOLO CON LA S.P.N.122 E VIA PIACENTINI.

### *Caratteristiche della zona*

Il bene è ubicato a circa 300 metri dal mare, alla località Pietro in Bevagna, in zona centrale dell'abitato in cui vi sono numerosi insediamenti abitativi, prevalentemente a carattere di residenza estiva.

### *Fabbricato*

Il fabbricato è costituito da due abitazioni, una a piano terra ed un'altra a primo piano, e da due box a piano seminterrato.

Al fabbricato si accede dalla S.P. n.122 da un ingresso pedonale, dal quale tramite una piccola scalinata si giunge ad un camminamento che disimpegna l'accesso diretto all'abitazione del piano terra e la scalinata esterna che conduce all'alloggio del primo piano.

Al piano seminterrato sono realizzati due box per ricovero auto, aventi accessi diretti uno dalla S.P. n.122 e l'altro da via Piacentini.

### *Unità immobiliare*

L'appartamento al piano terra è costituito da ampio ingresso-disimpegno, quattro vani, cucinino e bagno avente accesso dal cortile esterno dell'abitazione, oltre che da un balconcino ed una veranda.

L'abitazione al primo piano è composta da ingresso, disimpegno, tre vani, bagno e cucinino, dal quale si accede ad un pianerottolo scoperto, utilizzato come vano doccia, ed alla rampa delle scale che porta al terrazzo, oltre che da veranda e balcone prospicienti le vie pubbliche. Allo stato di fatto è al servizio dell'alloggio un cucinino realizzato sul pianerottolo di arrivo al lastrico solare.

Al piano seminterrato vi sono due box ai quali si accede da rampa carrabile.

### *Caratteristiche costruttive*

Le opere di finitura sono di discreta qualità. Solo l'abitazione del piano terra è pavimentata con mattoni di cemento e scaglie di marmo. Tutti gli altri pavimenti sono con mattonelle maiolicate. Con lo stesso materiale sono rivestite le pareti dei bagni e delle cucine.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. I serramenti esterni, tutti dotati di tapparelle in PVC, sono in legno al piano terra ed in anticorodal al primo piano.

Le due autorimesse sono pressochè allo stato grezzo.

L'impianto elettrico è alimentato dalla rete di pubblica utenza.

Nel box con accesso da via Piacentini trovasi sia la cisterna interrata per l'approvvigionamento idrico che la fossa a tenuta in cui confluiscono le acque reflue.



### Stato manutentivo

L'immobile nell'insieme trovasi in discreto stato di conservazione.

### Confini

L'edificio confina a Nord con la S.P. n. 122, ad Est con proprietà di [REDACTED] a Sud con proprietà di [REDACTED] e ad Ovest con via Piacentini .

### Consistenza

Superficie netta complessiva abitazione piano terra e primo: mq.132,00 circa;

Superficie coperta abitazione piano rialzato e primo: mq.158,00 circa;

Superficie netta dei due boxes: mq.35,00 circa

Superficie coperta dei boxes: mq.43,00 circa;

Balconi e verande: mq.82,00 circa;

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### Cronistoria catastale f.142 p.1621 sub.1

periodo	proprietà	dati catastali
Fino al 22.04.1986	[REDACTED] ciascuno proprietario per 1/2.	Fg. 142, part.1621, sub.1.
Da 22.04.1986 a 01.01.1992	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.1, catg. C/6, classe 3°, Mq.16,0, rendita L.135, piano S.
Da 01.01.1992 a 11.01.2001	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.1, catg. C/6, classe 3°, Mq.16,0, rendita €28,10, piano S.
Da 11.01.2001 a 10.11.2014	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.1, catg. C/6, classe 3°, Mq.16,0, rendita €28,10, piano S.
Da 10.11.2014 a 09.11.2015	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.1, catg. C/6, classe 3°, Mq.16,0, rendita €28,10, piano S1.
Da 09.11.2015 a 23.01.2017	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.1, catg. C/6, classe 3°, Mq.16,0, , sup. catastale Mq.19, rendita €28,10, piano S1.

### Cronistoria catastale f.142 p.1621 sub.2

periodo	proprietà	dati catastali
Fino al 22.04.1986	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.2.
Da 22.04.1986 a 01.01.1992	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.2, catg. A/3, classe 4°, vani 6,5, rendita L.1800, piano T.
Da 01.01.1992 a 25.01.1993	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.2, catg. A/3, classe 4°, vani 6,5, rendita L.1.105.000, piano T.
Da 25.01.1993 a 11.01.2001	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.2, catg. A/3, classe 3°, vani 5, rendita € 374,43, piano T.
Da 11.01.2001 a 09.11.2015	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.2, catg. A/3, classe 3°, vani 5, rendita € 374,43, piano T.
Da 09.11.2015 a 23.01.2017	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.2, catg. A/3, classe 3°, vani 5, sup. catastale totale

	Mq.89, totale escluso aree scoperte Mq.81, rendita € 374,43, piano T.
--	--

**Cronistoria catastale f.142 p.1621 sub.3**

periodo	proprietà	dati catastali
Fino al 22.04.1986	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.3.
Da 22.04.1986 a 01.01.1992	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.3, catg. A/3, classe 4°, vani 4,5, rendita L.1.246, piano P.
Da 01.01.1992 a 25.01.1993	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.3, catg. A/3, classe 4°, vani 4,5, rendita L.765.000, piano P.
Da 25.01.1993 a 11.01.2001	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.3, catg. A/3, classe 3°, vani 4,5, rendita € 336,99, piano P.
Da 11.01.2001 a 09.11.2015	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.3, catg. A/3, classe 3°, vani 4,5, rendita € 336,99, piano 1.
Da 09.11.2015 a 23.01.2017	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.3, catg. A/3, classe 3°, vani 4,5, sup. catastale totale Mq.83, totale escluso aree scoperte Mq.75, rendita € 336,99, piano 1.

**Cronistoria catastale f.142 p.1621 sub.4**

periodo	proprietà	dati catastali
Da 10.02.2017	[REDACTED]	Fg. 142, part.1621, sub.4, catg. C/6, classe 4°, Mq.21,0, , sup. catastale Mq.24, rendita € 43,38, piano S1.

**Stato di occupazione**

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato a verbale che egli ha in uso a titolo gratuito dall'anno 1986 sia il garage con accesso dalla S.P. n.122 che l'abitazione a piano terra.  
L'esecutato [REDACTED] detiene in uso l'abitazione del primo piano.

**Provenienze ventennali**

periodo	proprietà	atti			
Ante 06.01.1966	[REDACTED]	//			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		//	//	//	//
Da 06.01.1966	[REDACTED]	Compravendita del suolo			
		rogante	data	reper. n.	raccolta n.
		Notaio Leonardo Di Iorio	06.01.1966	8088	1527
		trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Conservatoria RR II LE	04.02.1966	7854	7481
		registrazione			
		presso	data	reg. n.	vol n.
		Uff. del Registro di Manduria	29.01.1966	205	115
Da 11.01.2001	[REDACTED], proprietaria	dichiarazione di successione			
		de cuius		data decesso	
		[REDACTED]		11.01.2001	

	ria per 4/6,	registrazione			
		presso	data	reg. n..	Vol.
		Uff. del Registro di TA	11.07.2001	38	1222
	per 1/6.	trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Agenzia delle Entrate	01.10.2009	27358	17664
Da 16.05.2001		Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario			
		presso	data	rep. n.	
		Tribunale di Taranto	02.02.2001	n.10	
	per 1/6.	trascrizione			
		presso	data	reg. gen.	reg. part.
		Agenzia delle Entrate	16.05.2001	6407	8665

**Formalità pregiudizievoli aggiornate al 04.06.2016**

**Iscrizioni**

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
4048	03.06.2009	Iscrizione ipoteca in rinnovazione di ipoteca giudiziale	Banco di Napoli S.p.A.	

**Trascrizioni**

N.r.p.	Data	Tipo	A favore	Contro
5231	24.04.2015	Pignoramento	Banco di Napoli	

**Regolarità Edilizia**

L'originario fabbricato è stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.15 del 27.06.1968. In data 18.08.1986 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia, ex L 47/85, protocollata al n.2658, dichiarando un abuso edilizio di mq.4,94 di superficie utile abitabile e di mq.44,80 di superficie non residenziale e corrispondendo l'importo di £ 859.140 per oblazione.

In effetti rispetto a quanto rappresentato dai grafici del progetto approvato, l'abuso edilizio consiste in circa mq.15,00 di superficie utile e mq.118,00 circa di superficie non residenziale.

L'illiceità edilizia è regolarizzabile in funzione delle vigenti normative con un costo attualmente presumibile di circa € 10.000,00

La concessione edilizia in sanatoria è condizionata alla preventiva acquisizione dei pareri favorevole sui vicoli, tra i quali l'idrogeologico, ai quali è sottoposto l'immobile.

**Abitabilità:** Il fabbricato è privo di autorizzazione all'agibilità.

**Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente**

Nessuno

**Completezza documentazione ex art.567 cpc**

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 cpc risulta completa

**Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene a:

\_\_\_\_\_ , nata a Manduria il 04.02.1922, per il diritto della quota dei 4/6 della piena proprietà, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , nato a Manduria il 29.07.1949, per il diritto della quota di 1/6 della piena proprietà, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

██████████, nato a Manduria il 05.05.1959, per il diritto della quota di 1/6 della piena proprietà, Cod. Fisc. ██████████

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

██████████, per il diritto della quota dei 1/6 della piena proprietà ereditata da ██████████

██████████, per il diritto della quota di 1/6 della piena proprietà ereditata da ██████████

██████████, per il diritto della quota di 1/6 della piena proprietà ereditata da ██████████

L'esecutato ██████████ ha contratto matrimonio in data 23.05.1948 con ██████████ in regime della comunione dei beni. Con atto per notaio Gargano del 15.03.1993 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

**Nota in merito alla titolarità degli esecutati relativamente alla proprietà dell'immobile pignorato, con riscontro dalla documentazione prodotta in atti.**

Alla data di trascrizione del pignoramento, 24.04.2015, gli attuali esecutati, eredi dell'originario debitore ██████████ erano ciascuno titolare di un sesto indiviso della piena proprietà ad essi pervenuto a seguito della denuncia di successione del 11.01.2001, n.38 volume 1222 registrata l'11.07.2001 e trascritta l'01.10.2009 al n.r.p. 17664 con la quale l'eredità veniva devoluta per legge in parti uguali a favore del coniuge e dei figli. Con atto giudiziario del Tribunale di Taranto - Sez. distaccata di Manduria - n.10 del 02.02.2001 e trascritta il 16.05.2001 al n.r.p. 8665 ██████████ accettavano tacitamente l'eredità con beneficio di inventario.

Da accertamenti effettuati dallo scrivente esperto è emerso che in data 25.06.2015 veniva registrata presso l'Agenzia delle Entrate la successione integrativa n.2131 vol.9990 per eredità devoluta per legge al coniuge, alla quale, oltre all'integrazione di alcuni immobili, è stato allegato l'atto del Tribunale di Taranto rep.1/03 del 21.03.2003 con il quale i figli del de cuius rinunciano all'eredità.

***Stima***

Metà indivisa del fabbricato costituito da due abitazioni, una al piano terra e l'altra a primo piano, e da due box a piano seminterrato, sito in Manduria, località San Pietro in Bevagna, in angolo tra la S.P. n.122 e via Piacentini.

L'appartamento al piano terra è costituito da ampio ingresso-disimpegno, quattro vani, cucinino e bagno al quale si accede dal cortile esterno dell'abitazione, oltre che da un balconcino ed una veranda sul prospetto anteriore. L'abitazione al primo piano è composta da ingresso, disimpegno, tre vani, bagno e cucinino, dal quale si accede sia ad un pianerottolo scoperto, utilizzato come vano doccia, che alla rampa delle scale che porta al terrazzo, oltre che da veranda e balcone prospicienti le vie pubbliche. Allo stato di fatto è al servizio dell'alloggio un cucinino realizzato sul pianerottolo di arrivo al lastrico solare.

Al piano seminterrato vi sono due box ai quali si accede da rampa carrabile.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune censuario di Manduria, al foglio 142, particella 1621, sub.1, categ. C/6 di 3° classe, mq.16,0, superficie catastale totale 19 mq., rendita € 28,10, sub.2, categ. A/3 di 3° classe, vani 5, superficie catastale totale mq.89, totale escluso aree scoperte mq.81, rendita € 374,43, sub.3, categ. A/3 di 3° classe, vani 4,5, superficie catastale totale mq.83, totale escluso aree scoperte mq.75, rendita € 336,99, sub.4, categ. C/6 di 3° classe, mq.21,0, superficie catastale totale 24 mq., rendita € 43,38.

In considerazione dello stato di fatto dell'immobile, tenuto altresì in debito conto l'assenza della garanzia per vizi del bene e che restano a carico dell'acquirente gli oneri ed i costi tutti per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria delle opere realizzate in assenza di autorizzazione e quelli per i pareri sui vincoli gravanti sull'immobile, il valore commerciale dell'immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova e così come in effetti è, viene così determinato:

Superficie commerciale:

$$[\text{mq.}158,00 + (\text{mq.}82,00 \times 1/3) + (\text{mq.}43,00 \times 1/2)] = \text{Mq.}206,00$$

Determinazione del valore

$$\text{Superficie commerciale mq.}206,00 \times \text{€} 900,00 = \text{€} 185.400,00 \text{ c.t.}$$

$$\text{Il valore della quota della metà indivisa indiviso è: } (\text{€} 185.400,00:2) = \text{€} 92.700,00$$

Taranto 9 febbraio 2017

L'esperto

Geom. Ignazio Sossi