



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E., promossa da
VELA 2023 SPV SRL contro -----+ 2**



RELAZIONE GENERALE



1

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



**Il cespite è sito in Pulsano, ed è attualmente individuato al N.C.E.U. al:
Foglio 9, Particella 924, Sub. 4, Viale Unità d'Italia n. 132, piano 2°**



TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E., promossa da
VELA 2023 SPV SRL contro -----+ 2

Con decreto del 05/5/2025, il sottoscritto CTU Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, in qualità di esperto stimatore, riceveva dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA, l'incarico di redigere la CTU afferente esecuzione immobiliare n° 292/2024. In data 06/5/2025, il sottoscritto nell'accettare l'incarico giurava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate, e pertanto avviava le operazioni peritali sulla base dei seguenti quesiti e richieste poste dal Sig. Giudice che

DISPONE

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 – a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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 a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (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 a ciascun 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 Roma 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 alleghi 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) al 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.

**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 292/2024 R.G.E., promossa da
VELA 2023 SPV SRL contro -----+ 2**

OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, acquisiti gli atti, giusta comunicazione alle parti inviata a mezzo raccomandata A.R., dalla Custode Giudiziaria Avv. Mariateresa Macripò.

Il giorno 01/10/2025 alle ore 9,30, insieme alla suddetta si recava presso l'immobile interessato alla procedura per l'avvio delle operazioni peritali (**Allegato 1**).

In tale sopralluogo l'immobile veniva verificato planimetricamente ed anche documentato fotograficamente.

Avendo verificato numerose differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, il giorno 09/10/2025, alle ore 9,30 alla presenza della Sig.ra ----- (madre degli esecutati), coadiuvato dall'Ing. Lantier, si è nuovamente recato presso l'immobile per eseguire il rilievo dello stato dei luoghi.

Successivamente, il sottoscritto, si è recato presso: l'Agenzia del Territorio di Taranto, il Comune di Taranto (Ufficio Anagrafe) e con pec il Comune di Prato (Ufficio Anagrafe), ed il Comune di Pulsano (Ufficio Tecnico).

Dopo lo svolgimento di tali attività, avendo acquisito gli elementi necessari e sufficienti, il sottoscritto è in grado di rispondere ai questi posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

PRECISAZIONI

La composizione dell'immobile, rende possibile la definizione di un unico lotto di vendita funzionalmente autonomo.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica

Il fabbricato che contiene la nostra abitazione, ha avuto la sua edificazione alla fine degli anni '70, nella zona semiperiferica del paese.

Esso è costituito da tre piani fuori terra, ed ha accesso dal Viale Unità d'Italia n. 132 (in Catasto Via Lupara).

La palazzina è sprovvista di ascensore, e la sua facciata realizzata con muratura a cassa vuota e semplicemente intonacata ed attintata.

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al secondo piano e risulta essere così distribuito: dall'ingresso/disimpegno si accede ad una ampia camera con caminetto dotata di cucinino e piccolo bagno, da questo vano attraverso dei corridoi si accede alle cinque camere, ad altri due servizi igienici, ad un ripostiglio.

Si evidenzia che la predisposizione di un quarto servizio igienico è stata realizzata aprendo in una delle camere, un passaggio che immette in quello che originariamente era un ripostiglio esterno, la cui porta che consentiva l'accesso dal balcone prospiciente Via Bellini è stata murata.

La distribuzione dell'immobile non è corrispondente alla planimetria catastale, in quanto diversa è la distribuzione degli spazi interni, come pure non risulta essere presente la terrazza interna.

Le condizioni manutentive complessive del fabbricato, le cui solette aggettanti necessitano di un intervento manutentivo, come pure quelle dell'abitazione sono APPENA SUFFICIENTI, in quanto per quest'ultima, se da un lato necessita di alcuni interventi di completamento dall'altro si avvantaggia dell'esecuzione di numerosi interventi finalizzati al suo utilizzo come B&B.

Tanto detto, si assume come valutazione media complessiva quella di **SUFFICIENTE**.

SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale dell'immobile

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Pulsano, Via Lupara							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Taranto							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
9	942	4	A/3	3	7 vani	171 mq. (Totale escluse aree scoperte 163 mq.)	€ 469,98
Comune di Pulsano, Via Lupara*, Piano 2 In ditta: -----							

* Ora Viale Unità d'Italia n. 132

(Allegato 6)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è collocata nella zona semiperiferica del paese ed è posta ad angolo tra due strade ovvero Viale Unità d'Italia e Via Bellini. L'accesso avviene dal Viale Unità d'Italia n. 132, strada che risulta essere discretamente apprezzata dal mercato immobiliare. La zona, avente una spiccata vocazione residenziale, con connesse attività commerciali, è caratterizzata prevalentemente da costruzioni realizzate al finire degli anni '70, solitamente di due/tre piani fuori terra, mediamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Buona è la viabilità, come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture e di servizi primari

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE

Il fabbricato che contiene la nostra abitazione, ha avuto la sua edificazione alla fine degli anni '70, nella zona periferica del paese. Esso è costituito da tre piani fuori terra realizzati con struttura portante in c.c.a. e solai in laterocemento, ed ha accesso dal Viale Unità d'Italia n. 132. La palazzina è sprovvista di ascensore, e la sua facciata realizzata con muratura a cassa vuota, è semplicemente intonacata (con intonaco tipo graffiato), ed è attintata. Le condizioni manutentive del fabbricato sono APPENA SUFFICIENTI, in quanto alcune parti (quali parapetti, solette e i frontalini dei balconi), a causa del distacco degli intonaci necessitano di interventi manutentivi; le parti interne comuni come le scale, sono invece in ottime condizioni manutentive.

L'abitazione oggetto di perizia, è sita al secondo piano e risulta essere così distribuita: dall'ingresso/disimpegno si accede ad una ampia camera con caminetto dotata di cucinino e piccolo bagno, poi attraverso dei corridoi si accede alle cinque camere, ad altri due servizi igienici, ad un ripostiglio.

La predisposizione di un quarto servizio igienico è stata realizzata aprendo da una camera un passaggio che conduce in quello che originariamente era un ripostiglio esterno la cui porta, che consentiva l'accesso dal balcone prospiciente Via Bellini è stata murata.

La distribuzione dell'immobile non è corrispondente alla planimetria catastale, in quanto diversa è la distribuzione degli spazi interni, come pure non risulta essere presente la terrazza interna. Infatti quattro delle cinque camere presenti fruiscono dell'affaccio sui due lunghi balconi esistenti, mentre la quinta camera che dalla planimetria catastale avrebbe dovuto consentire l'accesso su di un terrazzo interno, in realtà dispone solo di una finestra in quanto tale terrazzo, nello stato di fatto non è presente

Questa situazione ha reso necessaria l'esecuzione del rilievo del cespite.

Si precisa che l'abitazione è stata interessata da alcuni interventi edilizi mirati alla sua trasformazione in B&B, l'intervento però non è stato completato.

A causa dell'inutilizzo dell'immobile, gli infissi esterni in legno, come pure alcuni avvolgibili, necessitano di un intervento manutentivo, e l'appartamento stesso, per la sua fruizione, risulta essere bisognoso di alcuni lavori di completamento, quali ad esempio lucidatura delle pavimentazioni, pitturazioni, ecc..

Tanto detto le condizioni complessive di manutentive dell'abitazione sono appena sufficienti.

Pertanto si assume come valutazione media complessiva quella di **SUFFICIENTE**.

MATERIALI ED IMPIANTI

L'abitazione è inutilizzata da anni e necessita come detto, di alcuni interventi di completamento. Probabilmente proprio a causa dell'assenza di ricambi d'aria si sono rilevati alcuni fenomeni e di condensa. Essa è pavimentata con lastre in granigliato di marmo, in ceramica sono invece i rivestimenti dell'angolo cottura del cucinino e dei tre servizi igienici e di parte del ripostiglio. Tutte le porte interne sono tamburate in legno come pure la porta di accesso all'abitazione; anche gli infissi esterni sono in legno con invetriata ed avvolgibili. Tali infissi necessitano di una manutenzione in quanto alcuni di questi non possono essere aperti a causa dell'assenza delle maniglie.

Sono presenti, ma non si può riferire sulla loro funzionalità (in quanto disconnessi dalle reti di alimentazione): l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, l'impianto di produzione di acqua calda e dei vari climatizzatori posti a servizio delle camere. Per quanto attiene i servizi igienici, due bagni hanno un allestimento completo di sanitari (uno con vasca e l'altro con doccia) mentre il terzo bagnetto dispone solo di un lavabo e di un wc; un quarto bagno (collocato nell'ex ripostiglio esterno) è stato parzialmente predisposto impiantisticamente a servizio diretto di una camera.

10

STATO MANUTENTIVO

Le condizioni manutentive complessive dell'insieme fabbricato/abitazione sono **SUFFICIENTI**.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 162,50
Balconi	Mq. 22,00
Totale	Mq. 186,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*)	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 162,50
Balcone e terrazza (superficie ragg. mq 22,00 x 0,25)	Mq. 5,50
Totale ragguagliato	Mq. 168,00





CONFINI



L'immobile confina a Nord con proprietà [REDACTED] o aventi causa, a Sud con Viale Unità d'Italia ad Ovest con Via Bellini e ad Est con proprietà [REDACTED] aventi causa.

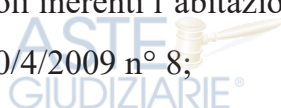


PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'



Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano (**Allegato 3**), hanno consentito di accertare la presenza dei seguenti titoli inerenti l'abitazione ed il fabbricato:

- copia della Certificazione di Abitabilità del 30/4/2009 n° 8;
- copia della Concessione in Sanatoria n. 50/2001 del 01/3/2001;



DIFFORMITA'



L'immobile **non** risulta essere conforme alla Sanatoria ricevuta per una diversa distribuzione degli spazi interni, a seguito della quale vi è necessità di eseguire una nuova sanatoria con connesso nuovo accatastamento.

Tale situazione ha reso necessaria l'esecuzione di un rilievo aggiornato dello stato dei luoghi (**Allegato 8**).

Le difformità rilevate sono sanabili.



CONCLUSIONI



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quota	Perv. per	rogante	Data	repertorio	raccolta
Proprietà	100%	Atto di compravendita	Notaio Leccese	08.07.2009	n. 21706	n. 10577
In ditta: -----1/3, ----- 1/3 e ----- 1/3						



Iscrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
2889 - 14035	01.06.2004	Ipoteca volontaria	Unicredit Banca per la Casa S.p.A. contro -----



Iscrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
1572 - 13774	27.05.2024	Ipoteca volontaria	Unicredit Banca per la Casa S.p.A. contro -----, -----, -----e ----- *

* In rinnovazione di altra pubblicata in data 01.06.2004 al n. 2889 di registro particolare

Trascrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
20560 - 27004	31.10.2024	Verbale pignoramento immobiliare	Vela 2023 SPV srl contro -----, --- -----e -----

(Vedasi Allegato 4)

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
L'immobile risulta al momento non essere occupato	---	---	---	---

12

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
---	---

Documentazione allegata/verificata						
provenienza	Plan.tria attuale	Plan.tria catastale	Plan.tria progetto	Stato di famiglia	Certificato di residenza	condono
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

Verifica allegato 2						
Nota trascr.	Estr. mappa catastale	Certificato catastale	Certificato ipotecario	Certificazione notarile	Certificato D.U.	certificato storico
SI	NO	SI	SI	NO	---	SI

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è il "Market Comparison Approach", atteso che non è stato rinvenuto alcun atto notarile recente, relativo ad immobili con caratteristiche simili, collocati nella zona. Gli immobili utilizzati come comparabili, sono stati ricercati dal mercato delle vendite immobiliari.

Per questa ragione, nella elaborazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita, sono state abbattute del 10%, onde compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la transazione effettivamente realizzata. Attraverso lo svolgimento di tale procedura di

calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di dimensioni simili, posti nelle immediate vicinanze dell'abitazione interessata alla stima.

Tale valutazione è stata poi messa in comparazione con le risultanze dei valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° Semestre Anno 2024".

Il "Market Comparison Approach", ha fatto scaturire, per l'immobile oggetto di perizia:

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad **€/mq 845,85, pari ad un importo complessivo di € 142.000,00 (Allegato 7).**

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° Semestre Anno 2024" per abitazioni civili in normale stato conservativo, collocati nella stessa zona del nostro immobile, si rileva:

- valore variabile da **€/mq 850,00 a €/mq 1.200,00 ;**

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, in ordine alla collocazione, alle condizioni manutentive dell'immobile, alla dimensione dell'immobile, il valore risultante dal MCA, è assolutamente congruente ai valori rilevati dalla citata tabella OMI; peraltro tale risultanza trova indiretto e verbale riscontro, anche in relazione alle informazioni assunte dagli operatori immobiliari e dai notai della zona.



VALUTAZIONE			
Immobile	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 9, Particella 942, Sub. 4	Mq. 168,00	€ 845,85	€ 142.000,00

Tutte le superfici calcolate si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.), sono state ragguagliate. Il metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/ 78. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

PRECISAZIONI

Poiché il condominio non dispone di un amministratore non è possibile stabilire la sussistenza di eventuali spese non pagate a carico degli esecutati.

14

CONCLUSIONI

Il Valore di Mercato dell'immobile arrotondato è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 142.000,00
In lettere Euro Centoquarantaduemila/00

CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato dell'immobile arrotondato

€ 142.000,00 -

da tale importo devono essere sottratte le seguenti spese :

Costo relativo alla presentazione della istanza in sanatoria
(comprensiva di onorario professionale, sanzioni e nuovo
accatastamento).

€ 3.000,00 =

Valore di mercato dell'immobile al netto dei costi suddetti

€ 139.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 139.000,00
In lettere Euro Centotrentanovemila/00

ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Comunicazioni alle parti, copia dei verbali, copia spese documentate.
- **Allegato 2)** - Documenti vari: Copia del titolo di provenienza, Certificazioni anagrafiche varie, ecc.
- **Allegato 3)** - Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 4)** - Copia Visure ipotecarie.
- **Allegato 5)** - Copia fotografie.
- **Allegato 6)** - Copia della documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 7)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella di calcolo MCA, Comparabili e tabella Banca dati Agenzia del Territorio.
- **Allegato 5)** - Copia del rilievo dello stato dei luoghi.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, e ritenendo di avere risposto puntualmente ai quesiti posti dal Sig, Giudice, il sottoscritto CTU, considera concluso l'incarico ricevuto.

Taranto 18/10/2024.

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

Tel: (+39) 335 5286465, Fax: (+39) 099 4538216 - E-mail: studiofavata@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009