



TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 284/2024 del R.G.E. e coll. promosso da
SIRIO NPL SRL contro -----

RELAZIONE GENERALE



INDIVIDUAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Immobile in Manduria (TA) alla Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo n. sn, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 49, Part. 1571, Sub. 1.

Immobile in Manduria (TA) alla Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo n. sn, Piano S1, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 49, Part. 1571, Sub. 2.

Immobile in Manduria (TA) al Vico Messapico n. 14, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 1.

Immobile in Manduria (TA) alla Via Federico Schiavoni n. 12, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 4.

Terreno edificabile sito in Manduria (TA) alla Via per Maruggio, ora distinto al Catasto Terreni del Comune di Manduria al Foglio 73, Part. 1692. (40.393396 17.634026)



SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO 1

Immobile in Manduria (TA) alla Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo n. sn, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 49, Part. 1571, Sub. 1.

e

Immobile in Manduria (TA) alla Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo n. sn, Piano S1, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 49, Part. 1571, Sub. 2.

LOTTO 2

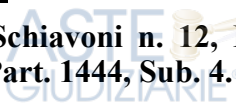
Immobile in Manduria (TA) al Vico Messapico n. 14, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 1.

LOTTO 3

Immobile in Manduria (TA) alla Via Federico Schiavoni n. 12, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 4.

LOTTO 4

Terreno edificabile sito in Manduria (TA) alla Via per Maruggio, ora distinto al Catasto Terreni del Comune di Manduria al Foglio 73, Part. 1692. (40.393396 17.634026)



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 284/2024 del R.G.E. e coll. promosso da
SIRIO NPL SRL contro -----**

Con decreto del 20/01/2025, 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° 284/2024, esecuzione che su ordine del Magistrato si andava a riunire alla procedura 43/2022 (la cui CTU era stata già redatta dal sottoscritto). In data 03/3/2025, 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 precedente 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 precedente 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 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.);

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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° 284/2024 del R.G.E. e coll. promosso da
SIRIO NPL SRL contro -----**



OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI



Il sottoscritto, acquisiti gli atti, previa formale comunicazione con Raccomandata AR, il giorno 13/10/2025 alle 9,30 si recava presso l'abitazione dell'esecutato per avviare le operazioni peritali (**Allegato 1**).

L'esecutato risultava essere assente e a seguito di telefonata, l'accesso veniva spostato al 14/10/2025 alle ore 15,30, ma durate le prime verifiche, a causa di un imprevisto dell'esecutato, le operazioni venivano sospese per essere riprogrammate per il giorno 17/10/2025 alle ore 15,00.

Per il presentarsi di ulteriori problematiche l'accesso veniva ulteriormente spostato al giorno 21/10/2025 dove accompagnato da un collaboratore ed anche alla Custode Giudiziaria l'Avv. Maria Teresa De Luca, si dava avvio alle operazioni peritali presso l'abitazione dell'esecutato, operazioni che poi proseguivano presso tutti gli altri cespiti interessati alla procedura, che venivano documentati fotograficamente, verificati dimensionalmente e per alcuni di questi, si provvedeva ad un accurato rilievo in mancanti della loro planimetria catastale.

Successivamente, in numerose occasioni, il sottoscritto, si è recato presso: l'Agenzia del Territorio, il Comune di Manduria, Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe (**Allegato 2 – Relazione Generale, ecc.**), onde reperire tutta la documentazione necessaria al fine di poter espletare le operazioni peritali affidate.

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 degli immobili, rende possibile la definizione di **QUATTRO LOTTI** di vendita funzionalmente autonomi.





DATI SINTETICI RELATIVI AL LOTTO 1

Questo Lotto è composto da un appartamento (più precisamente una villa) e dal sottostante box per auto con annessi locali di servizio e sono così più precisamente individuati:

1. **Abitazione sita in Manduria (TA) alla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (già Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo sn), Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 49, Part. 1571, Sub. 1, in Ditta ----- e -----.**

e

2. **Autorimessa sita in Manduria (TA) alla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (già Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo sn), Piano S1, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 49, Part. 1571, Sub. 2, in Ditta ----- e -----.**

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

In questa sede è opportuno precisare che il piano terra adibito ad abitazione, risulta essere stato accatastato come A/2 (Abitazione civile), in luogo di una più appropriata classificazione come A/7 (Abitazioni in Villini) o A/8 (Abitazioni in Ville), per tale ragione i cespiti interessati alla procedura, verranno più correttamente definiti “la villa”.

Tanto detto, si può riferire che la villa con il suo sottostante garage con tavernetta, sono stati realizzati nella zona periferica del paese, negli anni '90.

L'abitazione che è sita al piano terra e dispone di un accesso pedonale e di uno carrabile, dalla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (già Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo sn), è stata costruita con struttura portante in c.c.a. e con muratura a cassa vuota, all'esterno semplicemente intonacata ed attintata, le cui superficie prospettiche sono in sufficienti/buone condizioni di manutenzione, mentre al suo interno le condizioni manutentive sono ottime, pertanto sia assume come valutazione complessiva media quella di **BUONA**.

La villa che è circondata per due lati dal giardino, per un lato dalla rampa che conduce al garage interrato, ed infine ha il suo quarto lato che confina con altra proprietà immobiliare.

La sua distribuzione interna è la seguente: troviamo all'ingresso un ampio salone e un disimpegno che conduce alla cucina abitabile con ripostiglio e servizio igienico alle tre camere da letto (una delle quali prende luce da una chiostrina interna fruibile al piano), da un locale - catastalmente definito “bagno” – ma che di fatto è rifinito e viene utilizzato come ripostiglio, infatti mancano i rivestimenti, i sanitari ecc.



Attraverso una scala a chiocciola, di accede sia al piano interrato che al terrazzo di copertura.

Al piano interrato troviamo oltre che un ampio garage, anche un locale catastalmente definito ripostiglio che in realtà risulta essere una tavernetta, come pure una centrale termica ed infine un locale abusivamente costruito predisposto a divenire un servizio igienico. Questo locale completamente interrato, che è stato piastrellato ed è dotato di tutte le necessarie connessioni impiantistiche, ma è però privo dei sanitari.

Sempre attraverso la menzionata scala a chiocciola, che attraversa tutto il fabbricato, si sale al terrazzo di copertura, pavimentato con chianche, terrazzo che per l'insufficiente altezza dei suoi parapetti, può essere utilizzato solo in parte come pertinenza fruibile dell'abitazione.

SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Individuazione catastale degli immobili (Allegato 3 – Lotto 1)

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Strada Comunale vecchia Manduria- San Cosimo n. 26 (*)							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIA	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
49	1571	1*	A/2	1	7,5 vani	Totale 238 mq Totale escluse le aree scoperte 216 mq.	€ 505,55
49	1571	2**	C/6	1	156 mq	Totale 149 mq	€ 193,36
Comune di Manduria, Strada Comunale Vecchia Manduria- San Cosimo n. 26 (*) * Piano Terra, ** Piano Interrato In ditta: ----- e -----.							

(*) Ora Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5

Il suolo edificatorio su cui insiste il fabbricato è pervenuto ai sigg. ----- e -----
--, 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni, con atto di compravendita per notar Aldo Gargano del 07.07.1992 repertorio 23697 e trascritto in data 24.07.1992 ai nn. 14626/11183 da Comes Leonardo.

Si precisa che la quota di ½ di proprietà è pervenuta al debitore in forza di successione testamentaria del coniuge ----- deceduta in data 25.03.2011, registrata a Taranto in data 20.03.2012 n. 1270/9990/12 e trascritta in data 09.04.2014 ai nn. 7811/6427.

Si evidenzia inoltre che risulta l'accettazione espressa di eredità a favore di ----- e contro -----, trascritta in data 18.04.2024 ai nn. 10327/7764



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà dei debitori eseguiti	Di proprietà dei debitori eseguiti	Atto di acquisto suolo edificatorio	Notaio Aldo Gargano	07/07/1992	Rep. 23.697	Trascritta in data 24/07/1992 ai nn. 14.626/11.183
Quota di proprietà del debitore eseguito						

(Allegato 2 – Relazione Generale)



PER OGNI APPROFONDIMENTO SUL PRESENTE IMMOBILE, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.



CONCLUSIONI

IL VALORE LORDO DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 257.700,00
In lettere Euro Duecentocinquantasettemilasettecento/00

9

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 253.700,00 (*)
In lettere Euro Duecentocinquantatremilasettecento/00

(*) Al netto delle spese previste per la sanatoria.



DATI SINTETICI RELATIVI AL LOTTO 2

Questo Lotto è composto da una unità immobiliare così più precisamente individuata:

**Immobile in Manduria (TA) al Vico Messapico n. 14, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del
Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 1.**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica immobile

L'abitazione con accesso dal piano terra del Vico Messapico n. 14 (vicolo cieco), è di fatto un fabbricato di un solo piano fuori terra, collocato nella zona semicentrale storica del paese, esso è realizzato con struttura portante in muratura, che al suo interno mostra una pregevole qualità costruttiva con volte a stella. La distribuzione dell'unità abitativa risulta essere così composta: si accede direttamente in un ampio vano e da questo sia ad una camera priva di finestre, che ad una cameretta che immette in una piccola area cortilizia e da cui si accede ad uno spazio coperto e da questo a quello che era un minuscolo servizio igienico. Le condizioni manutentive complessive interno/esterno, possono definirsi **SUFFICIENTI**, anche se si segnala (nella camera d'ingresso), una infiltrazione proveniente dal soprastante lastrico di copertura. L'abitazione di tipo popolare (A/4), al momento del sopralluogo era disconnessa da tutte le utenze, ed è risultata essere adibita a deposito.

Si precisa che è stato necessario eseguire un accurato rilievo di questa unità immobiliare in quanto mancante dalla planimetria catastale che ora è stata inserita.

**SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
PRIMA DEL NUOVO ACCATASTAMENTO**

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Vico Messapico n. 14							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	1	A/4	2	2,5 vani		€ 94,25
Comune di Manduria, Vico Messapico n. 14 - Piano Terra, In ditta: -----							

(Allegato 4 – Lotto 2)



SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE DOPO IL NUOVO ACCATASTAMENTO

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Vico Messapico n. 14							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	1	A/4	2	2,5 vani	Totale: 56 mq. Totale: escluse aree scoperte 56 mq.	€ 94,25
Comune di Manduria, Vico Messapico n. 14 - Piano Terra. In ditta: -----							

(Allegato 6 – Lotto 2)

L'immobile pignorato è censito nel Catasto del Comune di Manduria al Foglio 147, Particella 1444, Sub. 1, Piano Terra e si appartiene al debitore -----, a cui è pervenuto in forza di:

Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà del debitore esecutato	Di proprietà del debitore esecutato	Atto di divisione	Notaio Michele Adami	07/05/2001	Numero 191954 Rep. 191.954	Trascritta in data 06/6/2001 ai nn. 10.319/7.462
Quota di proprietà del debitore esecutato						

(Allegato 2 Relazione Generale)

CONCLUSIONI

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 27.000,00

In lettere Euro ventisettemila/00

PER OGNI APPROFONDIMENTO SUL PRESENTE IMMOBILE, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.

DATI SINTETICI RELATIVI AL LOTTO 3

Questo Lotto è composto da una unità immobiliare, ed è così più precisamente individuata:

**Immobile in Manduria (TA) alla Via Federico Schiavoni n. 12, Piano Terra, distinto al
N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 4.**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica immobile

L'autorimessa con accesso dal piano terra della Via Federico Schiavoni n. 12, fa parte di un fabbricato di buona fattura, avente due piani fuori terra, che è collocato nella zona semicentrale storica del paese. Esso è realizzato con struttura portante in muratura, le cui volte a stella sono di pregevole qualità costruttiva. Attraverso un portone in legno a due ante, si accede ad un ampio locale che a sua volta immette ad un secondo locale (direttamente ventilato ed illuminato da una finestra alta), avente circa le stesse dimensioni. Da questo secondo locale si accedere ad un piccolo vano sottoscala e accanto a questo, scendendo due scalini, si entra in un locale che parrebbe essere cieco in quanto un'apertura posta in alto (già adibita a finestra) risulta essere stata chiusa.

Le condizioni manutentive complessive esterno (discrete), interno (scadenti), alla luce dell'attività che tale immobile è destinato a svolgere, possono globalmente essere definite SUFFICIENTI.

L'autorimessa al momento del sopralluogo è risultata essere disconnessa da tutte le utenze, e risultata essere adibita a deposito/autorimessa.

Si precisa che è stato necessario eseguire un accurato rilievo di questa unità immobiliare in quanto mancante dalla planimetria catastale che ora è stata inserita.

**SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
PRIMA DEL NUOVO ACCATASTAMENTO**

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Via F. Schiavoni n. 12							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	4	C/6	1	25 mq	Totale: 41 mq	€ 30,99
Comune di Manduria, Via Federico Schiavoni n. 12 - Piano Terra In ditta: -----							

(Allegato 4 – Lotto 3)



SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE DOPO IL NUOVO ACCATASTAMENTO
(DATI DA DOVERSI CONFERMARE)

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Via F. Schiavoni n. 12							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	4	C/6	1	52 mq	Totale: 66 mq	€ 64,65
Comune di Manduria, Via Federico Schiavoni n. 12 - Piano Terra In ditta: -----							

(Allegato 6 – Lotto 3)

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

L'immobile pignorato è censito nel Catasto del Comune di Manduria al Foglio 147, Particella 1444, Sub. 4, Piano Terra e si appartiene al debitore -----, a cui è pervenuto in forza di:

Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà del debitore esecutato	Di proprietà del debitore esecutato	Atto di divisione	Notaio Michele Adami	07/05/2001	Numero 191954 Rep. 191.954	Trascritta in data 06/6/2001 ai nn. 10.319/7.462
Quota di proprietà del debitore esecutato						

(Allegato 2 – Relazione Generale)

PER OGNI APPROFONDIMENTO SUL PRESENTE IMMOBILE, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.

CONCLUSIONI

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 41.360,00
In lettere Euro Quarantunomilatrecentosessanta/00



DATI SINTETICI RELATIVI AL LOTTO 4

Questo Lotto è composto da un terreno edificabile ed è così più precisamente individuato:

Terreno edificabile sito in Manduria (TA) alla Via per Maruggio, ora distinto al Catasto Terreni del Comune di Manduria al Foglio 73, Part. 1692. (40.393396 17.634026) (già NCEU Foglio73, Part. 1404, Sub. 1).

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



Descrizione immobile sito alla Via per Maruggio

L'atto di provenienza descriveva il cespite oggetto di valutazione in questo modo. "...*fabbricato sito in Manduria, alla Via per Maruggio, composto di un unico locale ed accessorio, con ortale di pertinenza...*" e risultava essere catastalmente individuato alla categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 35 mq. (**Allegato 2 – Relazione Generale**).

Si fa riferimento all'atto di provenienza per la descrizione del cespite, in quanto ad oggi tale manufatto, con la sua pertinenza, risulta essere inesistente, in quanto crollato o demolito.

Le ricerche svolte in catasto su questo cespite, **non hanno consentito di rintracciare la planimetria catastale** in quanto mancante, ma attraverso uno stralcio di mappa è stato possibile verificarne l'esistenza, il posizionamento (a confine con la Via per Maruggio e con altra proprietà immobiliare) e la consistenza planimetrica.

Tanto detto si può riferire che il cespite che oggi si presenta come una striscia di terra libera da fabbricati, della dimensione di circa 400 mq., catastalmente definita "Ente Urbano", definizione questa che indica una particella di terreno che ha perso la sua vocazione agricola (in seguito alla costruzione di un fabbricato), divenendo pertinenza o sedime di un immobile, ed essere così accorpata al Catasto Fabbricati.

Tale area, risulta essere strategicamente collocata tra la Via per Maruggio (da cui leggendo gli atti si accede) e la Via Sorani, su cui affaccia ponendosi di fronte alla Chiesa ed all'Oratorio di San Giovanni Bosco.

L'assenza del fabbricato ha reso necessaria (dopo il rilievo e la verifica geometrica del lotto) di provvedere attraverso PREGEO, all'eliminazione dell'originario fabbricato in quanto non più esistente e successivamente alla presentazione di un DOCFA per la corretta collocazione nel Catasto Terreni.

14
Firmato Da: FAVATA GIOVANBATTISTA CATALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dc3b1



SITUAZIONE CATASTALE ORIGINARIA DEL CESPITE

Individuazione catastale dell'immobile

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Via per Maruggio SN - Piano Terra							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
73	1404	1	C/2	2	35 mq		€ 77,73
In ditta: -----							

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria (alla Via per Maruggio)							
Individuazione nel Catasto Terreni del Comune di Manduria							
Fg.	P.lla	Sub.	Qualità e Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
73	1404	---	Ente Urbano	ha are ca 04 00			

(Allegato 3 – Lotto 4)

L'assenza del fabbricato ha reso necessario provvedere attraverso PREGEO, all'eliminazione dell'originario fabbricato in quanto non più esistente, dopo questo adempimento è stato presentato un DOCFA per la corretta collocazione nel Catasto Terreni.

SITUAZIONE CATASTALE DEL CESPITE DOPO IL NUOVO ACCATASTAMENTO

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria (alla Via per Maruggio)							
Individuazione nel Catasto Terreni del Comune di Manduria							
Fg.	P.lla	Sub.	Qualità e Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
73	1692	---	Ente Urbano	ha are ca 04 00			

(Allegato 4 – Lotto 4)



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

L'immobile pignorato originariamente censito al NCEU del Comune di Manduria Foglio 73, Particella 1404, Sub. 1, Piano Terra (ora in Catasto Terreni al Foglio 73, Part. 1692) e si appartiene al debitore ----- a cui sono pervenuti in forza di:

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà del debitore esecutato	Di proprietà del debitore esecutato	Atto di divisione	Notaio Michele Adami	07/05/2001	Rep. 191.954 Fasc. 48.625	Trascritto in data 06/06/2001 ai nn. 10.319/7.462
Di proprietà del debitore esecutato						

(Allegato 2 – Relazione Generale)

PER OGNI APPROFONDIMENTO SUL PRESENTE IMMOBILE, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.

CONCLUSIONI

Il Valore di Mercato dell'immobile è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 141.480,00
In lettere Euro Centoquarantunomilaquattrocentottanta/00

VALUTAZIONE LORDA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

A seguito di quanto detto si può riferire che il valore lordo del compendio immobiliare, è pari a:

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E' DI € 467.540,00
In lettere Euro Quattrocentosessantasettemilacinquecentoquaranta/00

VALUTAZIONE NETTA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

A seguito di quanto detto si può riferire che il valore netto di tutto il compendio immobiliare lordo, è pari a:

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E' DI € 463.540,00
In lettere Euro Quattrocentosessantatremilacinquecentoquaranta/00



ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE



I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Comunicazioni alle parti, copia dei verbali, ecc.
- **Allegato 2)** - Copia dei titoli di provenienza (Lotti 1, 2, 3 e 4), copie dello stato di famiglia, certificato di residenza, ecc.
- **Allegato 3)** - Copia Visure ipotecarie.
- **Allegato 4)** – Copia spese documentate.



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.



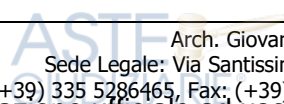
TARANTO 10/03/2026.



In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà



17





LOTTO 1



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATI SINTETICI RELATIVI AL LOTTO 1

Questo Lotto è composto da un appartamento (più precisamente una villa) ed al sottostante box per auto con annessi locali di servizio e sono così più precisamente individuati:

3. **Abitazione sita in Manduria (TA) alla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (già Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo sn), Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 49, Part. 1571, Sub. 1, in Ditta ----- e -----.**
- e
4. **Autorimessa sita in Manduria (TA) alla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (già Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo sn), Piano S1, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 49, Part. 1571, Sub. 2, in Ditta ----- e -----.**

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

In questa sede è opportuno precisare che il piano terra adibito ad abitazione, risulta essere stato accatastato come A/2 (Abitazione civile), in luogo di una più appropriata classificazione come A/7 (Abitazioni in Villini) o A/8 (Abitazioni in Ville), pertanto i cespiti interessati alla procedura, verranno più correttamente definiti “la villa”.

Tanto detto, si può riferire che la villa con il suo sottostante garage con tavernetta, sono stati realizzati nella zona periferica del paese, negli anni '90.

L'abitazione che è sita al piano terra, e dispone di un accesso pedonale e di uno carrabile, dalla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (già Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo sn), è stata costruita con struttura portante in c.c.a. e con muratura a cassa vuota, all'esterno semplicemente intonacata ed attintata, le cui superficie prospettiche sono in sufficienti/buone condizioni di manutenzione, mentre al suo interno le condizioni manutentive sono ottime, pertanto sia assume come valutazione complessiva media quella di **BUONA**.

La villa che è circondata da due lati dal suo giardino, da un lato dalla rampa che conduce al garage interrato, ha un quarto lato che confina con altra proprietà immobiliare.



La sua distribuzione interna è la seguente: troviamo all'ingresso un ampio salone e un disimpegno che conduce alla cucina abitabile con ripostiglio e servizio igienico alle tre camere da letto (una delle quali prende luce da una chiostrina interna fruibile al piano), da un locale - catastalmente definito "bagno" – ma che di fatto è rifinito e viene utilizzato come ripostiglio, mancano infatti i rivestimenti, i sanitari ecc..

Attraverso una scala a chiocciola, si accede sia al piano interrato che al terrazzo di copertura.

Al piano interrato troviamo oltre che un ampio garage, anche un locale catastalmente definito ripostiglio che in realtà risulta essere una tavernetta, come pure una centrale termica ed infine un locale abusivamente costruito predisposto a divenire un servizio igienico. Questo locale completamente interrato, è stato piastrellato ed è dotato di tutte le necessarie connessioni impiantistiche, ma è privo dei sanitari.

Sempre attraverso la menzionata scala a chiocciola, che attraversa tutto il piccolo fabbricato, si sale al terrazzo di copertura, pavimentato con chianche, ma che per l'insufficiente altezza dei suoi parapetti, può essere utilizzato solo in parte come pertinenza fruibile dell'abitazione.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La villa oggetto di valutazione, è collocata nella zona periferica (più precisamente semi-periferica) nata come naturale ampliamento del paese. Tale area che ha una vocazione prevalentemente residenziale, è bene apprezzata dal mercato immobiliare, sia per il fatto di essere quasi a ridosso dell'area centrale del paese, che per la sua immediata vicinanza della Strada Statale 7ter, importante asse di comunicazione tra Taranto e Lecce. L'edilizia presente in questa zona è mediamente composta da costruzioni di uno/due piani, solitamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ottima è la viabilità, discreto il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture, di servizi primari e secondari.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE

La villa costruita negli anni '60 nell'allora zona periferica del paese, alla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5, è stata realizzata con struttura portante in c.c.a. con solai in laterocemento, ed è composta da un piano fuori terra (adibito ad abitazione) e da un piano interrato (utilizzato come autorimessa e tavernetta): L'insieme versa in condizioni manutentive complessivamente BUONE, le finiture della facciata, sono da edilizia corrente, ovvero queste sono solo intonacate ed attintate.

L'abitazione che come detto è sita al piano terra, risulta essere così distribuita: attraverso una piccola scalinata si accede a un disimpegno che immette all'ampio salone, alla cucina abitabile con bagno e ripostiglio, alle tre camere da letto, ad un vano, catastalmente definito bagno, ma utilizzato come ripostiglio (in quanto privo di tutto il necessario per assolvere a tale funzione), da una chiostrina (fruibile con accesso al piano) e ad un ripostiglio.

Sempre dal disimpegno attraverso una scala a chiocciola che attraversa tutto il fabbricato:

- si sale al terrazzo di copertura, pavimentato con chianche (che per l'insufficiente altezza dei suoi parapetti, e per alcuni dislivelli non connessi da scale, questo può essere utilizzato solo in parte come pertinenza fruibile dell'abitazione);
- si scende all'autorimessa dove si trova: un ampio garage, un locale catastalmente definito ripostiglio (che in realtà risulta essere una tavermetta), la centrale termica ed infine un locale abusivamente costruito predisposto a divenire un servizio igienico, al momento piastrellato e fornito delle necessarie connessioni impiantistiche, ma privo dei sanitari.

La villa è circondata da due lati da un giardino da un lato dalla rampa che conduce al garage interrato, mentre il quarto lato confina con altra proprietà immobiliare

MATERIALI ED IMPIANTI

L'abitazione, ha una pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica, sempre in ceramica sono i rivestimenti del bagno (che dispone di lavandino, bidet e doccia) e della cucina.

L'immobile al suo interno è rifinito con intonaco attintato ed alcune pareti sono dipinte con un effetto tamponato. Le porte interne sono in legno, come pure gli infissi esterni (dotati di avvolgibili).

Sono presenti, l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, non è presente l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di uno scaldino elettrico; solo la cucina dispone di un climatizzatore.

STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato è l'abitazione, si presentano complessivamente in **BUONE** condizioni manutentive.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI	
Ambiente	Superficie
Villa piano terra	Mq. 204,00
Chiostrina	Mq 12,00
Giardino con accesso autorimessa	Mq 244,00
Lastrico di copertura (porzione fruibile)	Mq 56,00
Autorimessa e pertinenze	Mq 162,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Ambiente	Superficie
Villa piano terra	Mq. 204,00
Chiostrina (superficie ragg. mq 12,00 x 0,25)	Mq 3,00
Giardino ed acc. autorimessa (superficie ragg. mq 244,00 x 0,10)	Mq 24,40
Lastrico di copertura (superficie ragg. mq 56,00 x 0,35)	Mq 19,60
Autorimessa e pertinenze (superficie ragg. mq 162,00 x 0,50)	Mq 81,00
Totale ragguagliato	Mq. 332,00

CONFINI

L'abitazione confina a Sud con Strada Vecchi per San Cosimo, a Nord e ad Ovest con altra proprietà immobiliare e ad Est con Via Specchia D'Oria.

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Manduria, si è rintracciato il seguente titolo autorizzativo:

- Concessione Edilizia n. 107 del 24/05/1993 (Allegato 1 -Lotto 1)

DIFFORMITA'

Rispetto a quanto riportato nel progetto assentito, all'interno dei piani terra e seminterrato, si sono rilevate modestissime differenze nelle dimensioni parziali dei vani, restando però sostanzialmente congruente, la distribuzione e la dimensione complessiva dei cespiti, così come riportata dal progetto approvato. Al piano interrato inoltre, si è rilevata l'abusiva costruzione (volume completamente scavato nel terreno) di un piccolo spazio (di circa 1,80 mq), predisposto a divenire un servizio igienico, servizio che al momento del sopralluogo è stato trovato intonacato, piastrellato, fornito delle necessarie connessioni impiantistiche, ma privo dei sanitari.

Le modeste difformità rilevate sono tutte sanabili.

DATI RIEPILOGATIVI

SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

**Individuazione catastale degli immobili
(Allegato 3 – Lotto 1)**

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Strada Comunale vecchia Manduria- San Cosimo n. 26 (*)							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
49	1571	1*	A/2	1	7,5 vani	Totale 238 mq Totale escluse le aree scoperte 216 mq.	€ 505,55
49	1571	2**	C/6	1	156 mq	Totale 149 mq	€ 193,36
Comune di Manduria, Strada Comunale Vecchia Manduria- San Cosimo n. 26 (*) * Piano Terra, ** Piano Interrato In ditta: ----- e -----.							

(*) Ora Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5

Il suolo edificatorio su cui insiste il fabbricato è pervenuto ai sigg. ----- e -----
--, 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni, con atto di compravendita per notar Aldo Gargano del 07.07.1992 repertorio 23697 e trascritto in data 24.07.1992 ai nn. 14626/11183 da Comes Leonardo.

Mentre la quota di ½ di proprietà è pervenuta al debitore in forza di successione testamentaria del coniuge ----- deceduta in data 25.03.2011, registrata a Taranto in data 20.03.2012 n. 1270/9990/12 e trascritta in data 09.04.2014 ai nn. 7811/6427.

Si precisa che risulta accettazione espressa di eredità a favore di ----- e contro -----
-----, trascritta in data 18.04.2024 ai nn. 10327/7764

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà dei debitori eseguiti	Di proprietà dei debitori eseguiti	Atto di acquisto suolo edificatorio	di Notaio Aldo Gargano	07/07/1992	Rep. 23.697	Trascritta in data 24/07/1992 ai nn. 14.626/11.183
Quota di proprietà del debitore eseguito						

(Allegato 2 – Relazione Generale)



ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI IMMOBILE: Foglio 49, Part.1571, Sub. 1 – PIANO TERRA

Iscrizioni immobile: Foglio 49, Part.1571, Sub. 1 – PIANO TERRA

N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 3985/1000	del 19/02/2009	Ipoteca legale di Euro 4.429,26 (di cui Euro 2.214,63 per sorte capitale)	SOGET Spa contro ----- ---
nn. 11108/1145	del 20/04/2023	Ipoteca Legale di Euro 434.345,98 (di cui Euro 217.172,99 per sorte capitale)	Agenzia delle Entrate Riscossione contro ----- --

Trascrizioni: Foglio 49, Part.1571, Sub. 1 – PIANO TERRA

N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 25023/19072	del 25/10/2007	Verbale di pignoramento immobili	SIRIO NPL srl contro ----- -----

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI IMMOBILE: F. 49, Part.1571, Sub. 2 – P.NO INTERRATO

Iscrizioni immobile: Foglio 49, Part.1571, Sub. 2 – PIANO INTERRATO

N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 11108/1145	del 20/04/2023	Ipoteca Legale di Euro 434.345,98 (di cui Euro 217.172,99 per sorte capitale)	Agenzia delle Entrate Riscossione contro ----- --

Trascrizioni: Foglio 49, Part.1571, Sub. 1 – PIANO TERRA

N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 25023/19072	del 25/10/2007	Verbale di pignoramento immobili	SIRIO NPL srl contro ----- -----

Stato di possesso

Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato dal nucleo familiare dell'esecutato	---	---	---	---

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	NO

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

(Allegato 3 – Relazione Generale)

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è il "Market Comparison Approach". Poiché che non è stato rinvenuto alcun atto notarile recente, relativo ad immobili con caratteristiche similari, collocati nella zona, gli immobili utilizzati come comparabili, sono stati ricercati dal mercato delle vendite immobiliari. Per questa ragione, a conclusione della elaborazione finalizzata alla valutazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita sono state abbattute del **10%**, onde prudenzialmente compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la possibile transazione effettivamente realizzata.

Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di dimensioni similari, posti nelle vicinanze della villa 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 - 1° Semestre Anno 2025".

Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato, dell'immobile oggetto di perizia. **(Allegato 4 - Lotto 1)**

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, è di **€/mq 773,19, pari ad un importo complessivo di € 256.700,00.**

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2025" per ville in normali condizioni di condizioni manutentive, collocati nella stessa zona, si rileva:

- valore variabile da €/mq 600,00 a €/mq 900,00.

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			
Immobili	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 49, Particella 1571, Subb. 1 e 2	Mq. 332,00	€ 773,19	€ 257.700,00

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. Si precisa infine che non è stato possibile appurare la sussistenza di eventuali situazioni debitorie nei confronti del condominio.

PER OGNI APPROFONDIMENTO SUI PRESENTI IMMOBILI, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Valore lordo di Mercato dell'immobile arrotondato è:

VALORE LORDO DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 257.700,00
In lettere Euro Duecentocinquantasettemilasettecento/00

25

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI FINALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Valore di Mercato dell'immobile arrotondato

€ 257.700,00 -

Da tale importo deve essere sottratta la seguente spesa :

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

€ - 4.000,00 =
€ **253.700,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto del costo suddetto

VALORE NETTO DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 253.700,00
In lettere Euro Duecentocinquantatremilasettecento/00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ELENCO ALLEGATI LOTTO 1



I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1 - LOTTO 1)** - Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 2 - LOTTO 1)** - Copia fotografie.
- **Allegato 3 - LOTTO 1)** - Copia della documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 4 - LOTTO 1)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Comparabili e tabella Banca dati Agenzia del Territorio.



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.

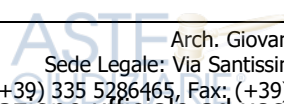


TARANTO 10/03/2026.

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà



26



DATI RELATIVI AL LOTTO 2

Questo Lotto è composto da una unità immobiliare così più precisamente individuata:

**Abitazione sita in Manduria (TA) al Vico Messapico n. 14, Piano Terra, distinto al N.C.E.U.
del Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 1.**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica immobile

L'abitazione con accesso dal piano terra del Vico Messapico n. 14 (vicolo cieco), è di fatto un fabbricato di un solo piano fuori terra, collocato nella zona semicentrale storica del paese, esso è realizzato con struttura portante in muratura, che al suo interno mostra una pregevole qualità costruttiva con volte a stella. La distribuzione dell'unità abitativa risulta essere così composta: si accede direttamente in un ampio vano e da questo sia ad una camera priva di finestre, che ad una cameretta che immette in una piccola area cortilizia e da cui si accede ad uno spazio coperto e da questo a quello che era un minuscolo servizio igienico. Le condizioni manutentive complessive interno/esterno, possono definirsi **SUFFICIENTI**, anche se si segnala (nella camera d'ingresso), una infiltrazione proveniente dal soprastante lastrico di copertura. L'abitazione di tipo popolare (A/4), al momento del sopralluogo era disconnessa da tutte le utenze, ed è risultata essere adibita a deposito.

Si precisa che è stato necessario eseguire un accurato rilievo di questa unità immobiliare in quanto mancante dalla planimetria catastale che ora è stata inserita.

**SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
PRIMA DEL NUOVO ACCATASTAMENTO**

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Vico Messapico n. 14							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	1	A/4	2	2,5 vani		€ 94,25
Comune di Manduria, Vico Messapico n. 14 - Piano Terra, In ditta: -----							

(Allegato 4 – Lotto 2)



SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE DOPO IL NUOVO ACCATASTAMENTO

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Vico Messapico n. 14							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	1	A/4	2	2,5 vani	Totale: 56 mq. Totale: escluse aree scoperte 56 mq.	€ 94,25
Comune di Manduria, Vico Messapico n. 14 - Piano Terra. In ditta: -----							

(Allegato 6 – Lotto 2)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona nella quale è collocato l'immobile, ha una vocazione prevalentemente residenziale, e per la sua posizione risulta essere discretamente apprezzato dal mercato immobiliare. L'edilizia presente in questa parte del paese è mediamente composta da costruzioni di uno/due piani, solitamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Discreta è la viabilità come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture, di servizi primari e secondari.

28

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE

Il fabbricato (di modestissima qualità architettonica) che contiene l'abitazione oggetto di stima, è di un solo piano fuori terra ed è collocato nella zona semicentrale storica del paese. Esso è realizzato con una struttura portante in muratura semplicemente intonacata ed attintata con calce. L'abitazione di tipo popolare (A/4), il cui accesso avviene dal piano terra del Vico Messapico n. 14 (vicolo cieco), diversamente dal fabbricato che la ospita è realizzata con una pregevole qualità costruttiva, con volte a stella e risulta essere così divisa: si accede direttamente da un ampio vano e da questo sia ad una camera priva di finestre, che ad una cameretta che immette in una piccola area cortilizia e da cui si accede ad uno spazio coperto e da questo a quello che era il piccolissimo servizio igienico. Le condizioni manutentive complessive interno (scadenti) esterno (discrete), consentono di indicare una valutazione media SUFFICIENTE.

Si segnala che nella camera d'ingresso è visibile una infiltrazione proveniente dal soprastante lastrico di copertura. L'abitazione, al momento del sopralluogo è risultata essere adibita a deposito momentaneamente utilizzato da conoscenti dell'esecutato.



Si precisa infine, che è stato necessario eseguire un accurato rilievo di questa unità immobiliare in quanto mancante dalla planimetria catastale che ora è stata inserita in atti (**Allegato 5 – Lotto 2**).

MATERIALI ED IMPIANTI

L'abitazione, ha una pavimentazione realizzata con mattoni in granigliato di marmo, mattoni che nella camera d'ingresso, sono di pregevole fattura, le sue pareti sono semplicemente intonacate ed attintate. Non esiste un vero e proprio servizio igienico, ovvero esisteva, collocato in un piccolo vano all'esterno dell'area cortilizia, spazio che accoglieva il solo water, successivamente rimosso, nella valutazione si è tenuto conto dell'assenza del servizio igienico.

Gli infissi esterni ed interni in legno (alcuni di questi invetriati), sono vecchi e di modesta qualità costruttiva.

Si è rilevata la presenza dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognario, ma nulla si può riferire sulla loro funzionalità in quanto risultano essere disconnessi dalle forniture.

STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato è l'abitazione, si presentano complessivamente in **SUFFICIENTI** condizioni manutentive.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 50,30
Cortile	Mq. 2,80

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 50,30
Balcone (superficie ragg. mq 2,80 x 0,25)	Mq. 0,70
Totale ragguagliato	Mq. 51,00

CONFINI

L'abitazione confina a Sud con Vico Messapico, ad Ovest a Nord e a Est con altre proprietà immobiliari.

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria (**Allegato 1 – Lotto 2**), non hanno consentito di individuare alcuna documentazione afferente il cespite, pertanto vista la sua vetustà ed accertata la sua esistenza nell'aerofotogrammetria del '43, è possibile considerare la planimetria catastale come validante la rispondenza urbanistica (**Allegato 2 – Lotto 2**).

DIFFORMITA'

A seguito di quanto sopra riferito, l'immobile non presentano difformità.

DATI RIEPILOGATIVI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

L'immobile pignorato è censito nel Catasto del Comune di Manduria al Foglio 147, Particella 1444, Sub. 1, Piano Terra e si appartiene al debitore -----, a cui è pervenuto in forza di:

Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà del debitore esecutato	Di proprietà del debitore esecutato	Atto di divisione	Notaio Michele Adami	07/05/2001	Numero 191954 Rep. 191.954	Trascritta in data 06/6/2001 ai nn. 10.319/7.462

Quota di proprietà del debitore esecutato

(Allegato 2 Relazione Generale)

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 35332/9280	del 12/12/2006	Ipoteca legale di Euro 17.135,10 (di cui Euro 8.567,55 per sorte capitale)	Soget Riscossione contro ----- -----

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 25023/19072	del 08/10/2024	Verbale di pignoramento immobili	Sirio npl srl contro ----- --



Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
L'immobile che è disconnesso dalle forniture è momentaneamente utilizzato come deposito	---	---	---	---

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	NO	SI	SI	NO

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

(Allegato 3 Relazione Generale)

METODO DI STIMA

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

Per questa ragione, a conclusione della elaborazione finalizzata alla valutazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita sono state abbattute del **15%**, onde prudenzialmente compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la possibile transazione effettivamente realizzata.

Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di dimensioni similari, collocati al piano terra e posti nelle vicinanze dell'immobile interessato 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 - 1° Semestre Anno 2025".

Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato, dell'immobile oggetto di perizia (**Allegato 7 - Lotto 2**).

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad **€/mq 529,41**, pari ad un importo complessivo di **€ 27.000,00**.

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2025" per abitazioni di tipo economico in normali condizioni manutentive, collocati nella stessa zona, si rileva:

- **valore variabile da €/mq 400,00 a €/mq 540,00.**

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, in ordine alla collocazione, alle condizioni manutentive dell'immobile ed 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			
Immobili	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 147, Particella 1444, Sub. 1	Mq. 51,00	€ 529,41	€ 27.000,00

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.

Si precisa infine che non è stato possibile appurare la sussistenza di eventuali situazioni debitorie nei confronti del condominio.

PER OGNI APPROFONDIMENTO SUI PRESENTI IMMOBILI, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.

CONCLUSIONI

Il Valore lordo di Mercato dell'immobile arrotondato è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 27.000,00
In lettere Euro Ventisettemila/00

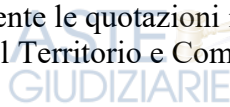


ELENCO ALLEGATI LOTTO 2



I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1 - LOTTO 2)** - Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 2 - LOTTO 2)** - Copia dell'aerofotogrammetria del '43.
- **Allegato 3 - LOTTO 2)** - Copia fotografie.
- **Allegato 4 - LOTTO 2)** - Copia della documentazione catastale: visura.
- **Allegato 5 - LOTTO 2)** - Copia del rilievo dello stato dei luoghi.
- **Allegato 6 - LOTTO 2)** - Copia della nuova documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 7 - LOTTO 2)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella Banca dati Agenzia del Territorio e Comparabili.



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.

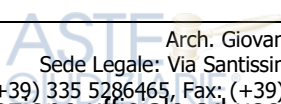
TARANTO 10/03/2026.



In fede

33

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà



DATI RELATIVI AL LOTTO 3

Questo Lotto è composto da una unità immobiliare così più precisamente individuata:

**Autorimessa sita in Manduria (TA) alla Via Federico Schiavoni n. 12, Piano Terra, distinta
al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 4.**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica immobile

L'autorimessa con accesso dal piano terra della Via Federico Schiavoni n. 12, fa parte di un fabbricato di buona fattura, avente due piani fuori terra, che è collocato nella zona semicentrale storica del paese. Esso è realizzato con struttura portante in muratura, le cui volte a stella sono di pregevole qualità costruttiva. Attraverso un portone in legno a due ante, si accede ad un ampio locale che a sua volta immette ad un secondo locale (direttamente ventilato ed illuminato da una finestra alta), avente circa le stesse dimensioni. Da questo secondo locale si accede ad un piccolo vano sottoscala e accanto a questo, scendendo due scalini, si entra in un locale che ad oggi risulta essere cieco in quanto un'apertura posta in alto (già adibita a finestra) è stata chiusa.

Le condizioni manutentive complessive esterno/interno (per l'attività che è chiamato a svolgere), possono definirsi SUFFICIENTI.

L'autorimessa al momento del sopralluogo è risultata essere disconnessa da tutte le utenze, e risultata essere adibita a deposito/autorimessa.

Si evidenzia che è stato necessario eseguire un accurato rilievo di questa unità immobiliare in quanto mancata dalla planimetria catastale per la quale, da tempo, è stata avviata la procedura di inserimento.

A tal fine si precisa che è stato presentato il DOCFA (**Allegato 6 – Lotto 3**), a seguito del quale dall'Ufficio preposto sono state richieste ulteriori integrazioni (prontamente trasmesse), ma che a causa della grande mole di lavoro che questa sezione del catasto è chiamata a svolgere, ad oggi non è stata ancora ricevuta risposta. Poiché dell'intera procedura esecutiva che è composta da ben quattro lotti (e da cinque cespiti), questo è l'unico atto di cui si aspetta conferma, non volendo ritardare la consegna dell'elaborato peritale, in quanto: 1) è altamente probabile che vengano confermati tutti i dati trasmessi; 2) che non cambia l'individuazione catastale dell'unità immobiliare; 3) che non cambia la sua valutazione, il sottoscritto si riserva di trasmettere, con apposita integrazione, la documentazione catastale che riceverà non appena questa sarà pervenuta.



**SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
PRIMA DEL NUOVO ACCATASTAMENTO**

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Via F. Schiavoni n. 12							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	4	C/6	1	25 mq	Totale: 41 mq	€ 30,99
Comune di Manduria, Via Federico Schiavoni n. 12 - Piano Terra In ditta: -----							

(Allegato 4 – Lotto 3)

**SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE DOPO IL NUOVO ACCATASTAMENTO
(DATI DA DOVERSI CONFERMARE)**

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Via F. Schiavoni n. 12							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	4	C/6	1	52 mq	Totale: 66 mq	€ 64,65
Comune di Manduria, Via Federico Schiavoni n. 12 - Piano Terra In ditta: -----							

(Allegato 6 – Lotto 3)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona nella quale è collocato l'immobile, ha una vocazione prevalentemente residenziale, e per la sua posizione (nell'area è molto scarsa l'offerta di vendita di autorimesse) risulta essere bene apprezzato dal mercato immobiliare. L'edilizia presente in questa parte del paese è mediamente composta da costruzioni di uno/due piani, solitamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Discreta è la viabilità come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture, di servizi primari e secondari.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE

Il fabbricato (di buona qualità architettonica) che contiene l'autorimessa oggetto di stima, è di due piani fuori terra ed è collocato nella zona semicentrale storica del paese.

Esso è realizzato con una struttura portante in muratura semplicemente intonacata ed attintata. L'autorimessa, il cui accesso avviene dal piano terra del Via F. Schiavoni n. 12, è realizzata con una pregevole qualità costruttiva, con volte a stella e risulta essere così divisa: si accede ad un ampio locale che a sua volta immette ad un secondo locale delle stesse dimensioni (direttamente ventilato ed illuminato da una finestra alta). Da questo secondo locale si accedere ad un piccolo vano sottoscala e accanto a questo, scendendo due scalini, anche ad un locale che parrebbe essere cieco in quanto un'apertura posta in alto (già adibita a finestra) risulta essere stata chiusa. Non è presente alcun servizio igienico.

Le condizioni manutentive complessive interno (scadenti) esterno (discrete), consentono di indicare una valutazione media SUFFICIENTE.

L'autorimessa, al momento del sopralluogo è risultata essere adibita a garage/deposito momentaneamente utilizzato da conoscenti dell'esecutato.

Si precisa infine che è stato necessario eseguire un accurato rilievo di questa unità immobiliare in quanto mancante dalla planimetria catastale che ora è stata inserita in atti (**Allegato 5 – Lotto 3**).

MATERIALI ED IMPIANTI

L'autorimessa, ha una pavimentazione realizzata con un battuto di cemento, i due vani principali confinanti con la pubblica via, sono intonacati ed attintati, il locale interno è in muratura facciavista dipinta con calce.

Gli infissi esterni in legno, sono vecchi e di modesta qualità costruttiva.

Si è rilevata la presenza dell'impianto elettrico, ma nulla si può riferire sulla sua funzionalità in quanto risulta essere disconnesso dalla fornitura.

STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato è l'abitazione, si presentano complessivamente in **SUFFICIENTI** condizioni manutentive.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI	
Ambiente	Superficie
Autorimessa	Mq. 62,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Ambiente	Superficie
Autorimessa	Mq. 62,00
Totale ragguagliato	Mq. 62,00

CONFINI

L'autorimessa confina a Nord con Via Federico Schiavoni, ad Ovest a Sud e a Est con altre proprietà immobiliari.

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, non hanno consentito di individuare alcuna documentazione afferente il cespite, pertanto vista la sua vetustà ed accertata la sua esistenza nell'aerofotogrammetria del '43 (Allegato 1 - Lotto 3), è possibile considerare lo stato dei luoghi e per questo la connessa planimetria catastale, come validante la rispondenza urbanistica (Allegato 6 – Lotto 3).

37

DIFFORMITA'

A seguito di quanto sopra riferito, l'immobile non presentano difformità.

DATI RIEPILOGATIVI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

L'immobile pignorato è censito nel Catasto del Comune di Manduria al Foglio 147, Particella 1444, Sub. 4, Piano Terra e si appartiene al debitore -----, a cui è pervenuto in forza di:



Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà del debitore esecutato	Di proprietà del debitore esecutato	Atto di divisione	Notaio Michele Adami	07/05/2001	Numero 191954 Rep. 191.954	Trascritta in data 06/6/2001 ai nn. 10.319/7.462
Quota di proprietà del debitore esecutato						

(Allegato 2 – Relazione Generale)

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 35332/9280	del 12/12/2006	Ipoteca legale di Euro 17.135,10 (di cui Euro 8.567,55 per sorte capitale)	Soget Riscossione contro ----- -----

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 25023/19072	del 08/10/2024	Verbale di pignoramento immobili	Sirio NPL srl contro ----- ----

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
L'immobile che è disconnesso dalle forniture è momentaneamente utilizzato come autorimessa/deposito	---	---	---	---

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	In corso di acquisizione	NO	SI	SI	NO

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

(Allegato 3 – Relazione Generale)

METODO DI STIMA

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

Per questa ragione, a conclusione della elaborazione finalizzata alla valutazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita sono state **abbattute del 15%**, onde prudenzialmente compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la possibile transazione effettivamente realizzata.

L'importo risultante da tale conteggio è stato **incrementato del 10%** onde considerare la grande carenza di box auto/autorimesse nella zona.

Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di dimensioni similari. Tale valutazione è stata poi messa in comparazione con le risultanze dei valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2025". Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato, dell'immobile oggetto di perizia (**Allegato 7 - Lotto 3**).

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad €/mq **667,09**, pari ad un importo complessivo di € **41.360,00**.

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2025" per autorimessa in normali condizioni manutentive, collocati in zona confinate con la nostra (nella quale sono assenti per carenza di offerta), si rileva:

- **valore variabile da €/mq 400,00 a €/mq 700,00.**

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, in ordine alla collocazione, alle condizioni manutentive ed 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

Immobili	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 147, Particella 1444, Sub. 4	Mq. 62,00	€ 667,09	€ 41.360,00



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.

Si precisa infine che non è stato possibile appurare la sussistenza di eventuali situazioni debitorie nei confronti del condominio.

PER OGNI APPROFONDIMENTO SUL PRESENTE IMMOBILE, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.

CONCLUSIONI

Il Valore lordo di Mercato dell'immobile arrotondato è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 41.360,00
In lettere Euro Quarantunomilatrecentosessanta/00

40

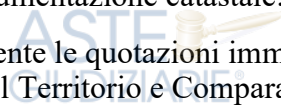


ELENCO ALLEGATI LOTTO 3



I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1 - LOTTO 3)** - Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 2 - LOTTO 3)** - Copia dell'aerofotogrammetria del '43.
- **Allegato 3 - LOTTO 3)** - Copia fotografie.
- **Allegato 4 - LOTTO 3)** - Copia della documentazione catastale: visura.
- **Allegato 5 - LOTTO 3)** - Copia del rilievo dello stato dei luoghi.
- **Allegato 6 - LOTTO 3)** - Copia della nuova documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 7 - LOTTO 3)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella Banca dati Agenzia del Territorio e Comparabili.



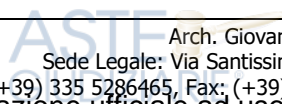
Nel ringraziare per la fiducia accordata, e ritenendo di avere risposto puntualmente ai quesiti posti dal Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, considera concluso l'incarico ricevuto.

TARANTO 10/03/2026.



41

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà



DATI RELATIVI AL LOTTO 3

Questo Lotto è composto da una unità immobiliare così più precisamente individuata:

**Autorimessa sita in Manduria (TA) alla Via Federico Schiavoni n. 12, Piano Terra, distinta
al N.C.E.U. del Comune di Manduria al Foglio 147, Part. 1444, Sub. 4.**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica immobile

L'autorimessa con accesso dal piano terra della Via Federico Schiavoni n. 12, fa parte di un fabbricato di buona fattura, avente due piani fuori terra, che è collocato nella zona semicentrale storica del paese. Esso è realizzato con struttura portante in muratura, le cui volte a stella sono di pregevole qualità costruttiva. Attraverso un portone in legno a due ante, si accede ad un ampio locale che a sua volta immette ad un secondo locale (direttamente ventilato ed illuminato da una finestra alta), avente circa le stesse dimensioni. Da questo secondo locale si accede ad un piccolo vano sottoscala e accanto a questo, scendendo due scalini, si entra in un locale che ad oggi risulta essere cieco in quanto un'apertura posta in alto (già adibita a finestra) è stata chiusa.

Le condizioni manutentive complessive esterno/interno (per l'attività che è chiamato a svolgere), possono definirsi SUFFICIENTI.

L'autorimessa al momento del sopralluogo è risultata essere disconnessa da tutte le utenze, e risultata essere adibita a deposito/autorimessa.

Si evidenzia che è stato necessario eseguire un accurato rilievo di questa unità immobiliare in quanto mancata dalla planimetria catastale per la quale, da tempo, è stata avviata la procedura di inserimento.

A tal fine si precisa che è stato presentato il DOCFA (**Allegato 6 – Lotto 3**), a seguito del quale dall'Ufficio preposto sono state richieste ulteriori integrazioni (prontamente trasmesse), ma che a causa della grande mole di lavoro che questa sezione del catasto è chiamata a svolgere, ad oggi non è stata ancora ricevuta risposta. Poiché dell'intera procedura esecutiva che è composta da ben quattro lotti (e da cinque cespiti), questo è l'unico atto di cui si aspetta conferma, non volendo ritardare la consegna dell'elaborato peritale, in quanto: 1) è altamente probabile che vengano confermati tutti i dati trasmessi; 2) che non cambia l'individuazione catastale dell'unità immobiliare; 3) che non cambia la sua valutazione, il sottoscritto si riserva di trasmettere, con apposita integrazione, la documentazione catastale che riceverà non appena questa sarà pervenuta.



**SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
PRIMA DEL NUOVO ACCATASTAMENTO**

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Via F. Schiavoni n. 12							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	4	C/6	1	25 mq	Totale: 41 mq	€ 30,99
Comune di Manduria, Via Federico Schiavoni n. 12 - Piano Terra In ditta: -----							

(Allegato 4 – Lotto 3)

**SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE DOPO IL NUOVO ACCATASTAMENTO
(DATI DA DOVERSI CONFERMARE)**

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Via F. Schiavoni n. 12							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
147	1444	4	C/6	1	52 mq	Totale: 66 mq	€ 64,65
Comune di Manduria, Via Federico Schiavoni n. 12 - Piano Terra In ditta: -----							

(Allegato 6 – Lotto 3)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona nella quale è collocato l'immobile, ha una vocazione prevalentemente residenziale, e per la sua posizione (nell'area è molto scarsa l'offerta di vendita di autorimesse) risulta essere bene apprezzato dal mercato immobiliare. L'edilizia presente in questa parte del paese è mediamente composta da costruzioni di uno/due piani, solitamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Discreta è la viabilità come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture, di servizi primari e secondari.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE

Il fabbricato (di buona qualità architettonica) che contiene l'autorimessa oggetto di stima, è di due piani fuori terra ed è collocato nella zona semicentrale storica del paese.

Esso è realizzato con una struttura portante in muratura semplicemente intonacata ed attintata. L'autorimessa, il cui accesso avviene dal piano terra del Via F. Schiavoni n. 12, è realizzata con una pregevole qualità costruttiva, con volte a stella e risulta essere così divisa: si accede ad un ampio locale che a sua volta immette ad un secondo locale delle stesse dimensioni (direttamente ventilato ed illuminato da una finestra alta). Da questo secondo locale si accedere ad un piccolo vano sottoscala e accanto a questo, scendendo due scalini, anche ad un locale che parrebbe essere cieco in quanto un'apertura posta in alto (già adibita a finestra) risulta essere stata chiusa. Non è presente alcun servizio igienico.

Le condizioni manutentive complessive interno (scadenti) esterno (discrete), consentono di indicare una valutazione media SUFFICIENTE.

L'autorimessa, al momento del sopralluogo è risultata essere adibita a garage/deposito momentaneamente utilizzato da conoscenti dell'esecutato.

Si precisa infine che è stato necessario eseguire un accurato rilievo di questa unità immobiliare in quanto mancante dalla planimetria catastale che ora è stata inserita in atti (**Allegato 5 – Lotto 3**).

MATERIALI ED IMPIANTI

L'autorimessa, ha una pavimentazione realizzata con un battuto di cemento, i due vani principali confinanti con la pubblica via, sono intonacati ed attintati, il locale interno è in muratura facciavista dipinta con calce.

Gli infissi esterni in legno, sono vecchi e di modesta qualità costruttiva.

Si è rilevata la presenza dell'impianto elettrico, ma nulla si può riferire sulla sua funzionalità in quanto risulta essere disconnesso dalla fornitura.

STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato è l'abitazione, si presentano complessivamente in **SUFFICIENTI** condizioni manutentive.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI	
Ambiente	Superficie
Autorimessa	Mq. 62,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Ambiente	Superficie
Autorimessa	Mq. 62,00
Totale ragguagliato	Mq. 62,00

CONFINI

L'autorimessa confina a Nord con Via Federico Schiavoni, ad Ovest a Sud e a Est con altre proprietà immobiliari.

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, non hanno consentito di individuare alcuna documentazione afferente il cespite, pertanto vista la sua vetustà ed accertata la sua esistenza nell'aerofotogrammetria del '43 (Allegato 1 - Lotto 3), è possibile considerare lo stato dei luoghi e per questo la connessa planimetria catastale, come validante la rispondenza urbanistica (Allegato 6 – Lotto 3).

45

DIFFORMITA'

A seguito di quanto sopra riferito, l'immobile non presentano difformità.

DATI RIEPILOGATIVI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

L'immobile pignorato è censito nel Catasto del Comune di Manduria al Foglio 147, Particella 1444, Sub. 4, Piano Terra e si appartiene al debitore -----, a cui è pervenuto in forza di:



Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà del debitore esecutato	Di proprietà del debitore esecutato	Atto di divisione	Notaio Michele Adami	07/05/2001	Numero 191954 Rep. 191.954	Trascritta in data 06/6/2001 ai nn. 10.319/7.462

Quota di proprietà del debitore esecutato

(Allegato 2 – Relazione Generale)

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 35332/9280	del 12/12/2006	Ipoteca legale di Euro 17.135,10 (di cui Euro 8.567,55 per sorte capitale)	Soget Riscossione contro ----- -----

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 25023/19072	del 08/10/2024	Verbale di pignoramento immobili	Sirio NPL srl contro ----- ----

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
L'immobile che è disconnesso dalle forniture è momentaneamente utilizzato come autorimessa/deposito	---	---	---	---

46

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	In corso di acquisizione	NO	SI	SI	NO

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

(Allegato 3 – Relazione Generale)

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è il "Market Comparison Approach". Poiché 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, a conclusione della elaborazione finalizzata alla valutazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita sono state **abbattute del 15%**, onde prudenzialmente compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la possibile transazione effettivamente realizzata.

L'importo risultante da tale conteggio è stato **incrementato del 10%** onde considerare la grande carenza di box auto/autorimesse nella zona.

Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di dimensioni simili. Tale valutazione è stata poi messa in comparazione con le risultanze dei valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2025". Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato, dell'immobile oggetto di perizia (**Allegato 7 - Lotto 3**).

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad €/mq **667,09**, pari ad un importo complessivo di € **41.360,00**.

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2025" per autorimessa in normali condizioni manutentive, collocati in zona confinate con la nostra (nella quale sono assenti per carenza di offerta), si rileva:

- **valore variabile da €/mq 400,00 a €/mq 700,00.**

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, in ordine alla collocazione, alle condizioni manutentive ed 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

Immobili	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 147, Particella 1444, Sub. 4	Mq. 62,00	€ 667,09	€ 41.360,00



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.

Si precisa infine che non è stato possibile appurare la sussistenza di eventuali situazioni debitorie nei confronti del condominio.

PER OGNI APPROFONDIMENTO SUL PRESENTE IMMOBILE, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.

CONCLUSIONI

Il Valore lordo di Mercato dell'immobile arrotondato è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 41.360,00
In lettere Euro Quarantunomilatrecentosessanta/00

48

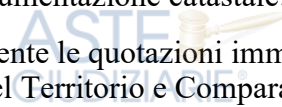


ELENCO ALLEGATI LOTTO 3



I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1 - LOTTO 3)** - Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 2 - LOTTO 3)** - Copia dell'aerofotogrammetria del '43.
- **Allegato 3 - LOTTO 3)** - Copia fotografie.
- **Allegato 4 - LOTTO 3)** - Copia della documentazione catastale: visura.
- **Allegato 5 - LOTTO 3)** - Copia del rilievo dello stato dei luoghi.
- **Allegato 6 - LOTTO 3)** - Copia della nuova documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 7 - LOTTO 3)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella Banca dati Agenzia del Territorio e Comparabili.



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 10/03/2026.



49

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà



DATI RELATIVI AL LOTTO 4

Questo Lotto è composto da una sola unità immobiliare ed è così più precisamente individuata:

Terreno edificabile sito in Manduria (TA) alla Via per Maruggio, ora distinto al Catasto Terreni del Comune di Manduria al Foglio 73, Part. 1692. (40.393396 17.634026)

INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione del terreno sito alla Via per Maruggio.

L'atto di provenienza descriveva il cespite oggetto di valutazione in questo modo. "...*fabbricato sito in Manduria, alla Via per Maruggio, composto di un unico locale ed accessorio, con ortale di pertinenza...*" e risultava essere catastalmente individuato alla categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 35 mq. (**Allegato 2 – Relazione Generale**).

Si fa riferimento all'atto di provenienza per la descrizione del cespite, in quanto ad oggi tale manufatto, con la sua pertinenza, risulta essere inesistente, in quanto crollato o demolito.

Le ricerche svolte per questo cespite in catasto, **non hanno consentito di rintracciare la sua planimetria** (che avrebbe dovuto essere presente al catasto fabbricati) in quanto mancante, ma attraverso uno stralcio di mappa è stato possibile verificarne l'esistenza, il posizionamento (a confine con la Via per Maruggio e con altra proprietà immobiliare) e la consistenza planimetrica.

Tanto detto si può riferire che il cespite che oggi si presenta come una striscia di terra libera da fabbricati, della dimensione di circa 400 mq., catastalmente definita "Ente Urbano", definizione questa che indica una particella di terreno che ha perso la sua vocazione agricola (in seguito alla costruzione di un fabbricato), divenendo pertinenza o sedime di un immobile, ed essere così accorpata al Catasto Fabbricati.

Tale area, risulta essere storicamente collocata tra la Via per Maruggio (da cui leggendo gli atti si accede) e la Via Sorani, su cui affaccia posizionandosi di fronte alla Chiesa ed all'Oratorio di San Giovanni Bosco.

L'assenza del fabbricato ha reso necessaria (dopo il rilievo e la verifica geometrica del lotto) di provvedere attraverso PREGEO, all'eliminazione dell'originario fabbricato in quanto non più esistente e successivamente alla presentazione di un DOCFA per la corretta collocazione nel Catasto Terreni.



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona semiperiferica nella quale è collocato il terreno edificabile, è molto bene apprezzata dal mercato immobiliare ed ha una spiccata vocazione commerciale/residenziale, in quanto tra le altre cose, sono presenti il Villaggio del Fanciullo, l'Oratorio e la Chiesa di San Giovanni Bosco come pure campi sportivi ecc..

Nello specifico il lotto sviluppa notevoli potenzialità in quanto la sua collocazione tra due strade (Via per Maruggio e Via Sorani) consente ai fini di un migliore e più soddisfacente (dal punto di vista economico) utilizzo del terreno, la divisione in due lotti, fatto questo che lo fa ulteriormente apprezzare dal mercato immobiliare.

Inoltre va evidenziato che questo terreno edificabile è tra i pochi disponibili nella zona.

L'edilizia presente in questa parte del paese è mediamente composta da costruzioni di due/tre piani, solitamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Buona è la viabilità come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture, di servizi primari e secondari.

DESCRIZIONE DEL TERRENO

51

Il terreno di circa quattrocento metri quadrati, con doppio accesso dalla Via per Maruggio e dalla Via Sorani, si presenta come pianeggiante sgombro da macerie o rifiuti, e risulta essere collocato tra le superfici prospettiche interne cieche di due fabbricati (vedasi documentazione fotografica

Allegato 2 – Lotto 4).

SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIE DEL TERRENO	
Destinazione d'uso	Superficie
Terreno edificabile	Mq. 400,00

CONFINI

Il terreno confina a Nord con Particella 1635 a Sud con Particelle 616 e 630, ad Est con Via Sorani e ad Ovest con Via per Maruggio.



PRATICHE EDILIZIE

Dall'atto di provenienza si rileva che il cespite era così individuato: "...fabbricato sito in Manduria, alla Via per Maruggio, composto di un unico locale ed accessorio, con ortale di pertinenza..." e risultava essere catastalmente individuato alla categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 35 mq.. Come riferito di tale fabbricato non vi è più traccia in quanto da tempo crollato o demolito.

Neppure dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistico del paese è emerso alcun progetto o planimetria afferente il citato deposito (**Allegato 1 -Lotto 4**).

Tale circostanza non incide però sul valore del cespite, in quanto gli strumenti urbanistici vigenti, consentono di andare gran lunga oltre la volumetria connessa all'originario deposito.

Tanto detto come indicato dal certificato di destinazione urbanistica (**Allegato 1 - Lotto 4**), il terreno che era individuato al NCEU al Fg. 73 P.IIa 1404, Sub 1 (e Catasto Terreni Fg. 73 P.IIa 1404), **ora è univocamente individuato al Catasto Terreni al Fg. 73 P.IIa 1692** e ricade:

- nel P.R.G. in "EDILIZIA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO Bb" ed ultima Variante con Delibera di Giunta Reg. 11.811 del 30/11/83;
- nel P.U.G. adottato con Deliberazione di Commissione Straordinaria n. 79 del 22/07/2020.

52

Ad oggi considerando le più restrittive indicazioni del PRG (il P.U.G. una volta completato il suo iter, consentirebbe lo sviluppo maggiori volumi) troviamo un indice di edificabilità pari ad 8,50 mc/mq, da potersi utilizzare sulla sua intera superficie (400 mq), con distacco minimo assoluto tra gli edifici di m. 6,00, che consente di realizzare, un piano seminterrato e due piani fuori terra, così come chiaramente esplicitato dalla tabella allegata al CDU (**Allegato 1 -Lotto 4**).

Si precisa infine che: **1)** sulla suddetta area non vi è limite minimo delle superfici del lotto; **2)** non occorre presentare piani di lottizzazione o particolareggiati; **3)** non sono presenti vincoli; **4)** che il terreno che si affaccia su due strade, può essere divisa in due lotti, fatto quest'ultimo che lo rende più apprezzato dal mercato immobiliare.

DIFFORMITA'

Il terreno è pulito e libero da rifiuti o ruderi e non presenta alcun tipo di difformità.



DATI RIEPILOGATIVI

SITUAZIONE CATASTALE ORIGINARIA PRIMA DEL NUOVO ACCATASTAMENTO

Individuazione catastale dell'immobile

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Manduria, alla Via per Maruggio SN - Piano Terra							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Manduria							
Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
73	1404	1	C/2	2	35 mq		€ 77,73
In ditta: -----							

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE						
Il cespite è sito in Manduria, alla Via per Maruggio SN - Piano Terra						
Individuazione nel Catasto Terreni del Comune di Manduria						
Fg.	P.lla	Sub.	Qualità e Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
73	1404	---	Ente Urbano	ha are ca 04 00		

(Allegato 3 – Lotto 4)

L'assenza del fabbricato ha reso necessario provvedere attraverso PREGEO, all'eliminazione dell'originario fabbricato in quanto non più esistente, dopo questo adempimento è stato presentato un DOCFA per la corretta collocazione nel **Catasto Terreni**.

SITUAZIONE CATASTALE DEL CESPITE DOPO IL NUOVO ACCATASTAMENTO

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE						
Il cespite è sito in Manduria (alla Via per Maruggio)						
Individuazione nel Catasto Terreni del Comune di Manduria						
Fg.	P.lla	Sub.	Qualità e Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
73	1692	---	Ente Urbano	ha are ca 04 00		

(Allegato 4 – Lotto 4)



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

L'immobile pignorato ora individuato esclusivamente individuato al Catasto Terreni al Foglio 73, Part. 1962, era originariamente censito al NCEU del Comune di Manduria Foglio 73, Particella 1404, Sub. 1, Piano Terra e si appartiene al debitore ----- a cui sono pervenuti in forza di:

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	Quota	Perv. per	Rogante	Data	Repertorio	Trascrizione
Di proprietà del debitore esecutato	Di proprietà del debitore esecutato	Atto di divisione	Notaio Michele Adami	07/05/2001	Rep. 191.954 Fasc. 48.625	Trascritto in data 06/06/2001 ai nn. 10.319/7.462
Di proprietà del debitore esecutato						

(Allegato 2 – Relazione Generale)

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 35332/9280	del 12/12/2006	Ipoteca legale di Euro 17.135,10 (di cui Euro 8.567,55 per sorte capitale)	Soget Riscossione contro -----

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
nn. 25023/19072	del 08/10/2024	verbale di pignoramento immobili	Sirio npl srl contro -----

54

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Non occupato	---	---	---	---

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	NO	SI	SI	NO

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

(Allegato 3 – Relazione Generale)

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è il "Market Comparison Approach". Poiché che non è stato rinvenuto alcun atto notarile recente, relativo ad immobili con caratteristiche simili, collocati nella zona, i terreni edificabili utilizzati come comparabili, sono stati ricercati dal mercato delle vendite immobiliari. Per questa ragione, a conclusione della elaborazione finalizzata alla valutazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita sono state abbattute del -10%, onde prudenzialmente compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la possibile transazione effettivamente realizzata il valore risultante, è stato incrementato del 20%, percentuale questa che scaturisce dal + 10% (superficie del lotto utilizzabile al 100%) e + 10% (terreno divisibile in due lotti).

Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato, dell'immobile oggetto di perizia. **(Allegato 5 - Lotto 4)**

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, è di **€/mq 353,70, pari ad un importo complessivo di € 141.480,00.**

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, in ordine alla collocazione ed alle dimensioni del terreno, il valore risultante dal MCA, hanno trovato indiretto e verbale riscontro, alle informazioni assunte dagli operatori immobiliari e dai notai della zona.

55

Firmato Da: FAVATA GIOVANBATTISTA CATALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dc3b1

VALUTAZIONE

Immobili	Superficie	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 43, Particella 1692	Mq. 400,00	€ 353,70	€ 141.480,00

PER OGNI APPROFONDIMENTO SUI PRESENTI IMMOBILI, SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEI CONNESSI ALLEGATI.

CONCLUSIONI

Il Valore di Mercato dell'immobile è:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 141.480,00
In lettere Euro Centoquarantunomilaquattrocentottanta/00





ELENCO ALLEGATI LOTTO 4

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1 - LOTTO 4) - Copia documentazione urbanistica.**
- **Allegato 2 - LOTTO 4) - Copia fotografie.**
- **Allegato 3 - LOTTO 4) - Copia dell'originaria documentazione catastale.**
- **Allegato 4 - LOTTO 4) - Copia della nuova documentazione catastale.**
- **Allegato 5 - LOTTO 4) - Documentazione afferente la quotazione del cespite, MCA e Comparabili.**



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 10/03/2026.

In fede

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

