

TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 361/2021, promosso da:
Regione Puglia contro -----**

RELAZIONE GENERALE

1

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

**Immobili siti in Taranto alla Via ----- 177, già individuati presso il N.C.E.U. al:
Foglio 203, Part. 3262, Subb. 1, 2 e 3,
ora catastalmente individuati al
al Foglio 203, Part. 3262, Subb. 4, 5, 6, 7, 8 e 9**

**Immobili siti in Taranto alla Via ----- 21/C e 21/D e
individuati presso il N.C.E.U. al Foglio 203, Part. 3184, Sub. 35,**

**Terreni siti in Taranto, individuati al N.C.T. al:
Foglio 153, Part. lle 97 e 222**

**Terreni siti in Crispiano, individuati al N.C.T. al:
Foglio 71, Part. lle 117, 166, 233 e 482**



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 79/2022,
promosso da Regione Puglia contro -----**

Con decreto del 06/7/2022, 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° 79/2022. In data 07/7/2022, 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 questi e richieste poste dal Sig. Giudice che

DISPONE

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

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

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

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



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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

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

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

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

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



4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell' Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo 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.);



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 precedenti 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 precedente, 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° 79/2022,
promossa da Regione Puglia contro -----**

OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, acquisiti gli atti, ha comunicato alle parti, con lettera raccomandata A.R., il giorno e l'ora in cui dava inizio alle operazioni peritali, ovvero il 31/10/2022, alle ore 10,35 alla presenza dell'Ausiliario del Giudice Avv. Angelo Messinese (**Allegato 1**). Risultando presente l'esecutato, si poteva procedere ad una prima ricognizione dei fabbricati. In data 03/1/2023 alle ore 09,00, veniva svolto un secondo accesso finalizzato al rilievo dello stato dei luoghi degli immobili siti in Via -----.

In questa ricognizione, che veniva documentata anche fotograficamente, ero coadiuvato da un collaboratore nelle necessarie operazioni di rilievo dello stato dei luoghi.

In data 01/02/2023 veniva eseguito un terzo accesso, anche questa volta alla presenza dell'Ausiliario del Giudice Avv. Angelo Messinese, nel quale accesso veniva effettuato il sopralluogo (documentato fotograficamente), presso i terreni collocati in Taranto ed in Crispiano.

Successivamente il Sig. [REDACTED] a mezzo mail, mi faceva pervenire copia del contratto di locazione commerciale del locale sito in Via -----.

Per lo svolgimento delle suddette attività, il sottoscritto in numerose occasioni, si è recato presso: l'Agenzia del Territorio, i Comuni di Taranto e Crispiano (Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe) 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 (**Allegati 1, 2, 3 e 4**), il sottoscritto è in grado di rispondere ai questi posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Si precisa che il Sig. ----- è proprietario di 1/3 del compendio immobiliare afferente alla presente procedura.



PRECISAZIONI

La composizione degli immobili, rende possibile la divisione dei cespiti interessati alla presente procedura, in quattro lotti funzionali ed in particolare:

1. **LOTTO 1:** Immobili siti in Taranto alla Via ----- 177, già individuati presso il N.C.E.U. al Foglio 203, Part. 3262, Subb. 1, 2 e 3, ed ora catastalmente individuati al Foglio 203, Part. 3262, Subb. 4, 5, 6, 7, 8 e 9
2. **LOTTO 2:** Immobile sito in Taranto Via ----- 21/C e 21/D, individuato al N.C.E.U. al Foglio 203, Part. 3184, Sub. 35,
3. **LOTTO 3:** Terreni siti in Taranto, individuati al N.C.T. al Foglio 153, Part. Ille 97 e 222
4. **LOTTO 4:** Terreni siti in Crispiano, ed individuati al N.C.T. al Foglio 71, Part. Ille 117, 166, 233 e 482

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO 1

Immobili siti in Taranto alla Via ----- 177, già individuati presso il N.C.E.U. al Foglio 203, Part. 3262, Subb. 1, 2 e 3, ed ora catastalmente individuati al Foglio 203, Part. 3262, Subb. 4, 5, 6, 7, 8 e 9

Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di valutazione costruito negli anni '60, è assimilabile ad una villa ed è sito in Taranto alla Via ----- n. 177 (via che prosegue come Strada Statale 172 per Martina Franca). Esso è collocato nella zona perimetrale nord del quartiere Tamburi sviluppatosi come ampliamento della città, collocata a ridosso della zona industriale. Proprio per questo motivo, la zona oggi, risulta essere modestamente apprezzata dal mercato immobiliare.

L'edificio è stato realizzato con struttura in c.c.a, con murature a cassa vuota e solai in latero-cemento ed è composto da due piani fuori terra e da un piano interrato, non censito catastalmente, che non è stato visionato in quanto non interessato alla presente procedura. L'accesso al piano interrato avviene sia dall'androne del fabbricato, attraverso la scala interna, sia dall'esterno di questo, attraverso un ingresso con rampa collocato sulla superficie prospettica interna. Il fabbricato che non è provvisto di ascensore, è di discreta qualità costruttiva e le sue facciate sono parzialmente rivestite da piastrelline, e quando queste assenti, da intonaco semplicemente attintato. Le condizioni complessive medie sia dell'esterno del fabbricato che delle unità immobiliari che lo compongono, possono essere considerate **sufficienti**.

Si precisa che il Sig. ----- è **proprietario di 1/3 del compendio immobiliare afferente alla presente procedura**.

PIANO TERRA:

Il **giardino** originariamente catastalmente individuato alla **Part. 3262** è ora individuato alla **Part. 3262 Sub. 5**. Nella sua parte anteriore, prospiciente l'ingresso carrabile dalla Via -----, troviamo un piazzale asfaltato che consente il parcheggio delle vetture. In adiacenza a questo è anche presente una piccola struttura metallica atta a sorreggere alcune piante rampicanti, sotto la quale è stato realizzato un basamento rialzato.

In una porzione angolare del confine posteriore, si sono rilevati dei localetti abusivamente costruiti in pessime condizioni manutentive, originariamente utilizzati come depositi. Questi locali sviluppano una superficie di 8,00 m x 2,80 m. circa per una altezza media di 2,10 m. circa, andando a generare una superficie di mq 22,40 circa ed una volumetria mc 47,04 circa.

- **Un locale deposito** catastalmente originariamente individuato al **Sub. 1** (soppresso) è ora individuato al **Sub. 4**. Esso è dotato di doppio accesso carrabile esterno con serrande collocate dai due lati corti che danno sugli spazi comuni protetti da porticati, e dispone anche di un accesso dall'androne del fabbricato.



- **Un appartamento** catastalmente originariamente individuato dal **Sub. 2** (soppresso) è ora individuato al **Sub. 8**. Esso è posto ad una quota rialzata rispetto al calpestio del piano terra ed è composto da un soggiorno, da una cucina, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Questo appartamento è attualmente utilizzato come deposito sia dall'esecutato che dai comproprietari del fabbricato. L'accesso a questa unità abitativa, avviene dal retro del fabbricato, a mezzo di una scala esterna protetta da un porticato.
- **Due locali deposito**, collocati a quota rialzata rispetto a quella del calpestio del piano terra, con accesso autonomo dall'androne del fabbricato. Essi erano catastalmente connessi all'abitazione sita al primo piano di cui erano pertinenze. Un locale deposito è composto da un solo vano ed affaccia su retro del fabbricato, mentre il secondo locale deposito è composto da due locali in attraversamento, il primo dei quali prede luce indiretta dal secondo che affaccia sul prospetto principale del fabbricato. Entrambi i depositi, erano originariamente individuati al **Sub. 3** (soppresso) mentre ora sono individuati ai **Subb. 6 e 7**.

A questo piano è stata riscontrata l'abusiva realizzazione di una porzione porticata del fabbricato avente la dimensione di circa mq. 14,70.

PRIMO PIANO:

- E' presente una grande **abitazione** composta da cinque camere da letto, uno studio un soggiorno, una cucina, un tinello, tre bagni e due ripostigli. L'abitazione su tutti e quattro i lati è circondata da un'ampia balconata. Questa era originariamente individuata al **Sub. 3** (soppresso), ed è ora individuata al **Sub. 9**.

A questo piano sono state riscontrate: **1)** l'abusiva realizzazione di una porzione di fabbricato, che si sostanzia nel prolungamento di un balcone delle dimensioni di circa mq. 14,70 e **2)** la diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione.



LOTTO 2

**Immobile sito in Taranto Via ----- 21/C e 21/D, individuato al N.C.E.U. al:
Foglio 203, Part. 3184, Sub. 35,**

Il fabbricato che contiene il locale commerciale oggetto di valutazione. è composto da otto piani fuori terra ed è stato costruito alla fine negli anni '60.

Il locale è attualmente locato ed utilizzato come cartolibreria avente accesso dalla Via ----- 21/C e 21/D. Questa strada è sita nel quartiere Tamburi, alla periferica nord della città. La zona ad oggi, risulta essere modestamente apprezzata dal mercato immobiliare. L'edificio che è stato realizzato con struttura in c.c.a, con murature a cassa vuota e solai in latero-cemento è provvisto di ascensore, ed è di discreta qualità costruttiva, le sue facciate, in parte piastrellate, sono semplicemente intonacate ed attintate. Le condizioni complessive sia del fabbricato che del negozio sono **buone**.

Il **negozio** oggetto di perizia è sito al piano terra ed ha accesso diretto dalla pubblica via, dispone di due vetrine prospicienti la strada. Esso è composto da un unico locale dotato di servizio igienico. Sono anche presenti delle divisioni interne realizzate con elementi lignei facilmente smontabili e che pertanto non determinano nessuna problematica di conformità urbanistica.

LOTTO 3

Terreni siti in Taranto, individuati al N.C.T. al Foglio 153, Part. Ille 97 e 222

I terreni oggetto di valutazione sono collocati a nord-est della città, quasi a confine del Comune di Montemesola.

La zona con spiccata vocazione agricola è bene apprezzata dal mercato. L'accesso alle nostre particelle avviene dalla Strada Vicinale Levrano delle Monache Vitrieti. Esse sono così descrivibili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



- **Particella 97.** All'ingresso della strada sterrata interna diramantesi dalla menzionata vicinale, troviamo la particella 97 di 235 mq, che pur essendo catastalmente individuata come uliveto, ha quasi tutta la sua consistenza impegnata dalla presenza di un fabbricato rurale sotto il quale è collocato un pozzo, e dove si trovano le pompe di sollevamento ed una cabina elettrica in disuso. Il fabbricato rurale si presenta in discrete condizioni manutentive.
- **Particella 222.** Avanzando sulla menzionata strada sterrata interna comune a più lotti di terreno (individuabile alla particella 223), troviamo la porzione di terreno afferente la particella 222. Essa sviluppa una superficie di 3 ha, 96 are, 80 ca ed ha una destinazione catastale a Seminativo di 2[^]. Nello stato di fatto si è rilevata la presenza di un vigneto in pessime condizioni manutentive per il quale è stato previsto l'espianto, fatto questo che riporta il terreno alla sua originaria individuazione catastale di seminativo. Il terreno fruisce della possibilità di essere irrigato.

LOTTO 4

Terreni siti in Crispiano, ed individuati al N.C.T. al:

Foglio 71, Part.lle 117, 166, 233 e 482

I terreni oggetto di valutazione sono collocati quasi all'ingresso del Comune di Crispiano, ed in particolare sulla Strada Provinciale 48, meglio conosciuta come Via Taranto, e sono posti con riferimento a questa, a due a due gli uni di fronte gli altri, con di mezzo la SP 48. La particolarità delle modestissime dimensioni di due delle particelle, è da attribuirsi ad un frazionamento connesso ad un esproprio effettuato per consentire il passaggio di una condotta idrica a servizio dell'agricoltura. Tale intervento ha portato sulla carta alla divisione delle due particelle che si sono frammentata in quattro, due di maggiore consistenza e due come detto di modestissima consistenza. Nello stato di fatto però, le particelle 233 e 117 si trovano essere tra loro in comunicazione essendo l'area espropriata per il passaggio della menzionata condotta non recintata è quindi attraversabile, stessa situazione vale per le particelle 166 e 482 collocate dall'altra parte della Strada Provinciale. Nel particolare:



- **Particella 233**, ha accesso (andando verso il paese) a sinistra dalla Provinciale 48, essa ha una superficie di 374 mq ed è utilizzata come uliveto, essa è prospiciente la particella 117 (da cui è separata, solo sulla carta, dalla menzione condotta idrica interrata).
- **Particella 117**, ha accesso dalla Via Montemerlo (strada diramantesi dalla Provinciale 48), essa ha una superficie di 2.013 mq ed è utilizzata come uliveto, essa è prospiciente la particella 233 (da cui è separata, solo sulla carta, dalla menzione condotta idrica interrata).
- **Particella 166**, ha accesso (andando verso il paese) a destra dalla Provinciale 48, essa ha una superficie di 6.374 mq ed è utilizzata come uliveto, essa è prospiciente la particella 482 (da cui è separata, solo sulla carta, dalla menzione condotta idrica interrata).
- **Particella 482**, ha accesso (andando verso il paese) a destra dalla Provinciale 48, essa ha una superficie di 308 mq ed è utilizzata come uliveto, essa è prospiciente la particella 166 (da cui è separata, solo sulla carta, dalla menzione condotta idrica interrata).

Per visionare nel dettaglio le caratteristiche di ogni singolo lotto, si rimanda ai fascicoli specifici, che sono tutti completi dei relativi allegati.

Infine nell'ALLEGATO 4 di questa Relazione, sono presenti le visure ipocatastali ventennali afferenti i quattro Lotti.



RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI LORDE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1	€	552.500,00
Lotto 2	€	68.700,00
Lotto 3	€	96.500,00
Lotto 4	€	<u>16.300,00</u>
Totale valore dei cespiti	€	734.000,00

Il Valore di Mercato **LORDO** degli immobili sopra indicati ammonta ad € 734.000,00 (*Euro Settecentotrentaquattromila/00*)

CONCLUSIONI FINALI

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI NETTE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1	€	533.500,00
Lotto 2	€	68.700,00
Lotto 3	€	86.500,00
Lotto 4	€	<u>16.300,00</u>
Totale valore dei cespiti	€	705.000,00

Il Valore di Mercato **NETTO** degli immobili sopra indicati ammonta ad € 705.000,00 (*Euro Settecentocinquemila/00*)

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E' DI € 705.000,00
In lettere Euro Settecentocinquemila/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



ELENCO ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Copia dei verbali. Comunicazioni alle parti. Richiesta di proroga. Certificato di residenza, stato di famiglia, ecc.
- **Allegato 2)** - Copie dei titoli di provenienza
- **Allegato 3)** - Copia documentazione relativa ad alcune delle spese sostenute.
- **Allegato 4)** - Visure ipocatastali ventennali afferenti i quattro Lotti.

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 06/3/2023.

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 361/2021, promosso da:**



Regione Puglia contro -----

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 1



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

**Immobili siti in Taranto, originariamente individuati al N.C.E.U. al:
Foglio 203, Part. 3262, Subb. 1, 2 e 3, Via ----- 177**

**ora catastalmente individuati al
N.C.E.U. al Foglio 203, Part. 3262, Subb. 4, 5, 6, 7, 8 e 9, Via ----- 177**



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



LOTTO 1

**Immobili siti in Taranto, originariamente individuati al N.C.E.U. al:
Foglio 203, Part. 3262, Subb. 1, 2 e 3, Via ----- 177**

**ora catastalmente individuati al
N.C.E.U. al Foglio 203, Part. 3262, Subb. 4, 5, 6, 7, 8 e 9, Via ----- 177**

Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di valutazione costruito negli anni '60, è assimilabile ad una villa ed è sito in Taranto alla Via ----- n. 177 (via che prosegue come Strada Statale 172 per Martina Franca). Esso è collocato nella zona perimetrale nord del quartiere Tamburi sviluppatosi come ampliamento della città, collocata a ridosso della zona industriale. Proprio per questo motivo, la zona oggi, risulta essere modestamente apprezzata dal mercato immobiliare. L'edificio è stato realizzato con struttura in c.c.a, con murature a cassa vuota e solai in latero-cemento ed è composto da due piani fuori terra e da un piano interrato, non censito catastalmente che non è stato visionato in quanto non interessato alla presente procedura. L'accesso al piano interrato avviene sia dall'androne del fabbricato, attraverso la scala interna, sia dall'esterno di questo, attraverso un ingresso con rampa collocato sulla superficie prospettica interna. Il fabbricato che non è provvisto di ascensore, è di discreta qualità costruttiva e le sue facciate sono parzialmente rivestite da piastrelline, e quando queste assenti, da intonaco semplicemente attintato. Le condizioni complessive medie sia dell'esterno del fabbricato che delle unità immobiliari che lo compongono (**Allegato 5**), possono essere considerate **sufficienti**.

Si precisa che il Sig. ----- è proprietario di 1/3 del compendio immobiliare afferente alla presente procedura.

Piano terra:

Il **giardino** originariamente catastalmente individuato alla **Part. 3262** è ora individuato alla **Part. 3262 Sub. 5**. Nella sua parte anteriore, prospiciente l'ingresso carrabile dalla Via -----, troviamo un piazzale asfaltato che consente il parcheggio delle vetture. In adiacenza a questo è anche presente una piccola struttura metallica atta a sorreggere alcune piante rampicanti, sotto la quale è stato realizzato un basamento rialzato.

In una porzione angolare del confine posteriore, si sono rilevati dei localetti abusivamente costruiti in pessime condizioni manutentive, originariamente utilizzati come depositi. Questi locali sviluppano una superficie di 8,00 m x 2,80 m. circa per una altezza media di 2,10 m. circa, andando a generare una superficie di mq 22,40 circa ed una volumetria mc 47,04 circa.

- **Un locale deposito** catastalmente originariamente individuato al **Sub. 1** (soppresso) è ora individuato al **Sub. 4**. Esso è dotato di doppio accesso carrabile esterno con serrande collocate dai due lati corti che danno sugli spazi comuni protetti da porticati, e dispone anche di un accesso dall'androne del fabbricato.
- **Un appartamento** catastalmente originariamente individuato dal **Sub. 2** (soppresso) è ora individuato al **Sub. 8**. Esso è posto ad una quota rialzata rispetto al calpestio del piano terra ed è composto da un soggiorno, da una cucina, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Questo appartamento è attualmente utilizzato come deposito sia dall'esecutato che dai comproprietari del fabbricato. L'accesso a questa unità abitativa, avviene dal retro del fabbricato, a mezzo di una scala esterna protetta da un porticato.
- **Due locali deposito**, collocati a quota rialzata rispetto a quella del calpestio del piano terra, con accesso autonomo dall'androne del fabbricato. Essi erano catastalmente connessi all'abitazione sita al primo piano di cui erano pertinenze. Un locale deposito è composto da un solo vano ed affaccia su retro del fabbricato, mentre il secondo locale deposito è composto da due locali in attraversamento, il primo dei quali prede luce indiretta dal secondo che affaccia sul prospetto principale del fabbricato. Entrambi i depositi, erano originariamente individuati al **Sub. 3** (soppresso) mentre ora sono individuati ai **Subb. 6 e 7**.

A questo piano è stata riscontrata l'abusiva realizzazione di una porzione porticata del fabbricato avente la dimensione di circa mq. 14,70 (Allegato 6).



Primo piano:

- E' presente una grande **abitazione** composta da cinque camere da letto, uno studio un soggiorno, una cucina, un tinello, tre bagni e due ripostigli. L'abitazione su tutti e quattro i lati è circondata da un'ampia balconata. Questa era originariamente individuata al **Sub. 3** (soppresso), ed è ora individuata al **Sub. 9**.

A questo piano sono state riscontrate: 1) l'abusiva realizzazione di una porzione di fabbricato, che si sostanzia nel prolungamento di un balcone delle dimensioni di circa mq. 14,70 e 2) la diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione (**Allegato 6**).

SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Nello sviluppare la perizia, si è preso atto dell'assenza delle planimetrie catastali afferenti le particelle interessate alla presente perizia. Infatti richiedendone copia, queste si presentano come fogli bianchi senza alcuna rappresentazione grafica (**Allegato 1**). A seguito di questa situazione è stato richiesto all'Agenzia del Territorio di informatizzare le planimetrie esistenti, la risposta ricevuta (**Allegato 2**), ha reso necessario di eseguire il rilievo degli immobili (**Allegato 3**) e procedere al loro successivo riaccatastamento (**Allegato 4**).

Si precisa che per l'adeguamento alle vigenti normative, i due depositi siti al piano terra (piano rialzato) con autonomo accesso dall'androne d'ingresso, essendo potenzialmente in grado di poter singolarmente produrre reddito, hanno dovuto acquisire una propria autonoma individuazione catastale (**Subb. 6 e 7**), distaccandosi così catastalmente dall'appartamento del primo piano (**Sub. 3** soppresso) al quale in origine erano catastalmente collegati.

In fine si evidenzia che con il nuovo accatastamento si è costituito il **Sub. 5**, che individua androne d'ingresso, la cassa scale ed il giardino definiti come "Beni comuni non censibili".



ORIGINARIA INDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI							
I cespiti sono siti in Taranto, Via ----- 177							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Taranto							
Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
203	3262			Ente Urbano	3.646 mq		
203	3262	1 (*)	C/2	3	161 mq	Totale 52 mq	€ 577,10
203	3262	2 (*)	A/3	3	5 vani	-----	€ 516,46
203	3262	3 (*)	A/2	2	14,5	-----	€ 1.572,61
Comune di Taranto: Sub 1 – Via ----- n. 177 - Piano Terra (Deposito) Sub 2 – Via ----- n. 177 - Piano Terra (Abitazione) Sub 3 – Via ----- n. 177 - Piano Terra - Piano primo (Abitazione) In ditta: -----, ----- e -----							

(*) Subalterni soppressi

NUOVA INDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI							
I cespiti sono siti in Taranto, Via ----- 177							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Taranto							
Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
203	3262	4	C/2	4	171 mq	191 mq	€ 697,68
203	3262	5					
203	3262	6	C/2	4	24 mq	27 mq	€ 97,92
203	3262	7	C/2	4	34 mq	38 mq	€ 138,72
203	3262	8	A/2	2	5 vani	118 mq	€ 542,28
203	3262	9	A/2	2	16	424 mq	€ 1.735,30
Comune di Taranto: Sub 4 – Via ----- n. 177 - Piano Terra (Deposito) Sub 5 – Via ----- n. 177 - Piano Terra – Piano 1° (Bene comune non censibile) Sub 6 – Via ----- n. 177 - Piano Terra (Deposito) Sub 7 – Via ----- n. 177 - Piano Terra (Deposito) Sub 8 – Via ----- n. 177 - Piano Terra (Abitazione) Sub 9 – Via ----- n. 177 - Piano primo (Abitazione) In ditta: -----, ----- e -----							

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato costruito negli anni '60, è collocato nel quartiere Tamburi sviluppatosi come ampliamento della città, a ridosso della zona industriale. Per questo motivo, la zona oggi, risulta essere modestamente apprezzata dal mercato immobiliare.

Buona è la viabilità, come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture e di servizi primari, tutti collocati nelle immediate vicinanze.

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Taranto

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

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

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI

L'edificio è stato realizzato con struttura in c.c.a, con murature perimetrali a cassa vuota e solai in latero-cemento. Esso è composto da due piani fuori terra e da un piano interrato che non è interessata alla presente procedura. Il fabbricato che non è provvisto di ascensore, è di discreta qualità costruttiva. Le sue facciate sono prevalentemente rivestite da piastrelline, e quando queste assenti da intonaco semplicemente attintato, che in alcuni punti appare distaccato e bisognoso di puntuali interventi manutentivi. Le condizioni complessive medie del fabbricato come delle unità immobiliari che lo compongono, possono essere considerate **sufficienti**.

Descrizione delle singole unità

Giardino ora individuato alla **Part. 3262 Sub. 5** (ex part. 3262). Si presenta con piantumazioni varie che circondano il fabbricato costeggiando porzioni di terreno asfaltate atte a consentire la sosta e la movimentazione degli automezzi. Nella parte posteriore del terreno, a ridosso del muro di confine si sono rilevati dei localetti abusivamente costruiti, realizzati con blocchi di tufo malamente intonacati la cui pavimentazione è in battuto di cemento e terra e la cui copertura è stata realizzata con vecchie onduline contenenti amianto. I suddetti depositi sono chiusi da infissi metallici arrugginiti ed ormai inservibili. I locali sviluppano una superficie di 8,00 m x 2,80 m. circa, per una altezza media di 2,10 m. circa, andando a generare una superficie di mq 22,40 circa ed una volumetria mc 47,04 circa. Nel giardino è anche presente una modesta porzione di pavimentazione rialzata, posta sotto una piccola struttura metallica atta a sorreggere dei rampicati, tale struttura non costituisce volumetria.

Locale deposito. E' sito al **piano terra** ed è catastalmente individuato al **Sub. 4** (ex Sub 1). Gode di doppio accesso carrabile sulla facciata principale e di un accesso sempre carrabile sulla superficie prospettica interna. Entrambi gli accessi esterni sono protetti da un porticato, esiste anche un ingresso al locale dall'interno dello stabile, collocato nell'androne dello stesso. Sono anche presenti numerose finestre alte che garantiscono all'intero locale sia una adeguata illuminazione che ventilazione.



Gli accessi carrabili sono chiusi da serrande metalliche avvolgibili, mentre le finestre alte sono in ferro con invetriate. La pavimentazione interna è in battuto di cemento, le pareti sono intonacata ed attintate. E' presente e funzionate un impianto elettrico a vista. Le condizioni manutentive interne del locale sono **BUONE**.

Appartamento. E' sito al **piano terra** ed è catastalmente individuato dal **SUB 8** (ex sub. 2). Ha accesso dal lato interno del fabbricato (protetto da un porticato), a mezzo di una scala esterna. E' dunque posto ad una quota rialzata rispetto alla quota di calpestio del P.T., ed è composto da un soggiorno, da una cucina, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. All'interno troviamo una pavimentazione in granigliato di marmo, le pareti sono semplicemente intonacate ed attintate. Una delle pareti della cucina è rivestita in ceramica, il bagno che è direttamente ventilato ed illuminato, ha un pavimento ed un rivestimento in ceramica con una dotazione completa di sanitari. Sono presenti e funzionanti, l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario e l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria a mezzo di uno scaldabagno. E' altresì presente un impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, la cui caldaia a gasolio dell'impianto centralizzato essendo collocata al piano interrato (non interessato alla presente procedura), non è accessibile e non ha potuto essere visionata, per tale ragione deve essere considerata come assente. Gli infissi esterni sono in metallo e sono protetti da avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno massello. Questo appartamento è attualmente utilizzato come deposito sia dall'esecutato che dai restanti comproprietari. Le condizioni manutentive interne del locale sono **BUONE**.

Due locali deposito. Sono collocati al **piano terra**, o meglio ad una quota rialzata rispetto al calpestio estemo. Erano sono catastalmente pertinenziali all'abitazione del primo piano a cui si connettevano attraverso la scala interna, ed erano originariamente individuati (insieme all'appartamento del primo piano) al **Sub. 3**.

Essi hanno accesso dall'androne del fabbricato, e sono singolarmente così descrivibili:



A) Locale deposito con accesso indipendente dall'androne comune. Composto da un solo vano. E' provvisto di una finestra che affaccia sul retro del fabbricato. Risulta avere una pavimentazione in granigliato di marmo, le pareti sono semplicemente intonacate ed attintate. E' presente e funzionante, l'impianto elettrico sottotraccia. E' altresì presente un impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, ma poiché, come detto, la caldaia a gasolio dell'impianto centralizzato è collocata al piano interrato (non interessato alla presente procedura), non essendo accessibile non ha potuto essere visionata e per tale ragione deve essere considerata come assente. L'attuale individuazione catastale del deposito è Sub. 6. L'infisso estero che affaccia sulla facciata interna è in legno con scuri. La porta d'ingresso è in legno. Le condizioni manutentive interne sono **BUONE**.

B) Locale deposito con accesso indipendente dall'androne comune. Composto da due vani, uno dei quali (quello d'ingresso) prende luce indiretta dal secondo la cui finestra affaccia sulla facciata principale del fabbricato. Risulta avere una pavimentazione in granigliato di marmo, le pareti sono semplicemente intonacate ed attintate. E' presente e funzionante, l'impianto elettrico sottotraccia. E' altresì presente un impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, ma poiché, come detto, la caldaia a gasolio dell'impianto centralizzato è collocata al piano interrato (non interessato alla presente procedura), non essendo accessibile non ha potuto essere visionata e per tale ragione deve essere considerata come assente. L'attuale individuazione catastale del deposito è Sub. 7. L'infisso esterno è in metallo con avvolgibili, la sua porta interna è in legno tamburato, anche in legno è la porta d'ingresso. Le condizioni manutentive interne del locale sono **BUONE**.

Abitazione sita al primo piano. Essa era originariamente individuata al Sub. 3 ed ora è individuata al **Sub. 9**. E' composta da cinque camere da letto, uno studio un soggiorno, una cucina, un tinello, tre bagni e tre ripostigli grandi ed uno molto piccolo posto servizio della cucina ed infine da ampi disimpegni e corridoi. L'abitazione su tutti e quattro i lati è circondata da un'ampia balconata. All'interno troviamo una pavimentazione in marmo, mentre nella cucina e nel tinello la pavimentazione è in granigliato di marmo. Le pareti sono semplicemente intonacate ed attintate, mentre una delle pareti della cucina, è rivestita in ceramica.



I tre bagni che hanno la pavimentazione ed i rivestimenti in ceramica, sono direttamente ventilati ed illuminati ed hanno una dotazione completa di sanitari. Sono presenti e funzionanti, l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa. Poiché la caldaia a gasolio dell'impianto centralizzato è collocata al piano interrato (non interessato alla presente procedura), non essendo accessibile non ha potuto essere visionata, per tale ragione deve essere considerata come assente. Infine è presente un impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria a mezzo di scaldabagno. In alcune stanze è presente un impianto di climatizzazione. Gli infissi esterni sono in metallo e sono protetti da avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in legno massello. In alcuni locali si sono rilevate delle infiltrazioni. L'ampia balconata esterna, come pure alcune delle superfici prospettiche dell'immobile, necessitano di interventi manutentivi, per tali ultimi motivi, le condizioni manutentive interne dell'abitazione possono solo essere definite mediamente **sufficienti**.

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

L'insieme esterno del fabbricato ed unità interne possono essere complessivamente considerati in **SUFFICIENTI** condizioni manutentive

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI*	
Unità	Superficie
Giardino (Superficie censuaria 3.646 mq – area di sedime del fabbricato 630 mq)	Mq. 3.016,00
Porticati esterni	Mq. 147,00
Locale deposito (box auto)	Mq. 159,00
Appartamento piano terra (piano rialzato)	Mq. 95,00
Locali deposito piano terra (piano rialzato)	Mq. 61,20
Abitazione primo piano	Mq. 348,00
Abitazione primo piano - Balconi	Mq. 212,50



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Superfici ragguagliate	Superficie
Giardino (superficie ragg. mq 3.016,00 x 0,02)	Mq. 60,30
Porticati esterni (superficie ragg. mq 25 x 35% + 122 x 10%)	Mq. 21,00
Locale deposito (box auto) (superficie ragg. mq 159,00 x 0,60)	Mq. 95,00
Appartamento piano terra/piano rialzato (superficie ragg. mq 95,50 x 1)	Mq. 95,00
Locali deposito piano terra/piano rialzato (sup. ragg. mq 61,20 x 0,60)	Mq. 36,70
Abitazione primo piano (superficie ragg. mq 348,80 x 1)	Mq. 348,00
Abitazione 1° piano – Balconi (superficie ragg. = 25 x 25% + mq 187,25 x 0,10)	Mq. 25,00
Totale ragguagliato	Mq. 681,00



CONFINI

Il terreno contenete la villa, confina ad ovest con Via -----, a Sud con part. 3193, ad Ovest con linea ferroviaria (Part. 3158) ed a Nord con altra proprietà immobiliare

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, hanno consentito di rintracciare le seguenti pratiche edilizie (Allegato 7):

- Licenza Edilizia n° Registro 1327 del 12 settembre 1963 n° 145.
- Licenza Edilizia del 14 dicembre del 1964:
- Licenza Edilizia del 22 febbraio del 1967.
- Dichiarazione di abitabilità del 10/1/1968.

DIFFORMITA'

Durante il sopralluogo si sono rilevati (Allegato 6):

1. nel giardino, dei localetti abusivamente costruiti aventi la dimensione complessiva di 8,00 m x 2,80 m. circa, per una altezza media di 2,10 m. circa, questi sono stati realizzati con blocchetti di tufo e coperti da un tetto in onduline contenete dell'amianto, la pavimentazione è in battuto di cemento. Gli infissi quando presenti sono in metallo. L'insieme sviluppa una superficie di mq 22,40 circa, e di mc 47,04 circa e le condizioni manutentive sono cattive;



2. presso l'appartamento del primo piano, l'abusivo ampliamento di una porzione di balcone (facciata anteriore lato destro), delle dimensioni di circa 1,30 m. x 14,30 m. per una superficie complessiva di circa mq. 14,70;
3. presso l'appartamento del primo piano, una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto il progetto assentito.

SANABILITA' DELLE OPERE

1. Localetti abusivamente costruiti in giardino. La riscontrata difformità rilevata, la presenza di amianto nel manufatto, la sua modestissima qualità costruttiva come pure le pessime condizioni manutentive in cui versa il manufatto portano a determinare l'abbattimento dello stesso, pertanto l'intervento **non sanabile**.
2. ampliamento del balcone del primo piano, l'intervento è **sanabile**
3. diversa distribuzione interna dell'appartamento del primo piano, l'intervento è **sanabile**.

CONCLUSIONI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	numero	Volume
Proprietà	100%	Atto di successione		15/12/2010	n. 4358	n. 9990
In ditta: -----, ----- e -----						

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
7151 Reg. Part.	13/12/2010	Ipoteca legale per € 88.347,66	Equitalia Pragma

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
5546 Reg. Part.	21/03/2022	Pignoramento Immobiliare	Regione Puglia

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Le unità immobiliari sono legittimamente occupate (qui è risiede) dalla Sig.ra ----- che è proprietaria per 1/3 dei cespiti interessati alla presente perizia	-----	-----	-----	-----

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	---	SI

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è il "Market Comparison Approach", poichè non è stato rinvenuto alcun atto notarile recente, relativo ad immobili con caratteristiche simili, collocati nella zona.

Gli immobili utilizzati come comparabili, sono stati ricercati dal mercato delle vendite immobiliari. Per questa ragione, nella elaborazione dell'MCA, si è considerato un abbattimento del -10% per compensare il rapporto proposta di vendita/transazione effettiva ed un incremento del +20% per adeguare il valore degli appartamenti comparabili a quello del nostro fabbricato (villa più apprezzato) ed anche per la sua miglior collocazione sempre rispetto i comparabili (più lontano dal polo industriale). Dalla suddetta sommatoria consegue che i valori dei comparabili sono stati incrementati del +10%.

Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di condizioni manutentive similari, posti nelle vicinanze del nostro fabbricato. 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 2022" (Allegato 8).

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad €/mq 811,30, pari ad un importo complessivo di € 552.500,00 (Allegato 7).

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2022" per abitazioni civili in normale stato conservativo (il nostro è una villa), collocati nella stessa zona del nostro immobile, si rileva:

- valore variabile da €/mq 450,00 a €/mq 590,00;

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, in ordine alla collocazione, alle condizioni manutentive dell'immobile, alle sue dimensioni, al diverso apprezzamento del mercato delle ville rispetto agli appartamenti, il valore risultante dal MCA, è congruente ai valori rilevati dalla citata tabella OMI.

Peraltro tale risultanza trova indiretto e verbale riscontro, anche in relazione alle informazioni assunte dagli operatori immobiliari e dai notai della zona.

VALUTAZIONE			
Immobile	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 203, Part.IIa 3262, Subb. 1, 2 e 3	Mq. 681,00	€ 811,30	€ 552.500,00

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 raggugliate. Il metodo di ragguglio 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.

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Valore di Mercato arrotondato lordo degli immobili è:

€ 552.500,00

da tale importo devono essere detratte le seguenti spese :

Costo relativo alla sanatoria per l'eliminazione dei localetti abusivamente costruiti nel giardino, da doversi parzialmente conferire come rifiuti speciali vista la presenza dell'amianto, compreso la demolizione, il trasporto a rifiuto a discarica autorizzata, comprensiva di sanzioni amministrative, oneri, e competenze professionali afferenti tutte le pratiche svolte (Iva e cnpaia escluse).

€ - 10.000,00

Costo relativo alla richiesta della concessione edilizia in sanatoria per: l'abusiva costruzione dell'ampliamento di un balcone e la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento del primo piano. Comprese le sanzioni amministrative, oneri, e competenze professionali afferenti tutte le pratiche svolte (Iva e cnpaia escluse).

€ - 9.000,00 =

Valore di mercato dell'immobile al netto dei costi suddetti

€ 533.500,00

CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato arrotondato netto dell'immobile è:

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILE E' DI € 533.500,00
In lettere Euro Cinquecentotretatremilacinquecento/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** – Documentazione sulla situazione catastale originaria.
- **Allegato 2)** – Copia della corrispondenza intercorsa con l’Agenzia del Territorio.
- **Allegato 3)** – Rilievo degli immobili.
- **Allegato 4)** – Nuovo accatastamento, planimetrie e visure.
- **Allegato 5)** – Documentazione fotografica.
- **Allegato 6)** – Grafici afferenti le zone abusivamente realizzate.
- **Allegato 7)** – Copia della richiesta di accesso e degli atti urbanistici.
- **Allegato 8)** – Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabelle di calcolo MCA, Comparabili e tabelle 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 05/4/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Taranto

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

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



TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 361/2021, promosso da:**



Regione Puglia contro -----

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 2

30

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

**Immobile sito in Taranto alla Via ----- 21/C e 21/D,
individuato al N.C.E.U. al Foglio 203, Part. 3184, Sub. 35**



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



LOTTO 2

**Immobile sito in Taranto alla Via ----- 21/C e 21/D,
individuato al N.C.E.U. al Foglio 203, Part. 3184, Sub. 35**

Il fabbricato che contiene l'immobile oggetto di valutazione è stato costruito alla fine degli anni '60 nel quartiere Tamburi sviluppatosi come ampliamento a nord della città, a ridosso della zona industriale. Per questa ragione, la zona ad oggi risulta essere modestamente apprezzata dal mercato immobiliare. L'edificio di otto piani fuori terra è stato realizzato con struttura in c.c.a. con murature a cassa vuota e solai in latero-cemento. Il fabbricato è provvisto di ascensore ed è di discreta qualità costruttiva. Parte delle sue facciate sono parzialmente rivestite da piastrelline e quando queste sono assenti da intonaco semplicemente attintato. Le condizioni complessive del fabbricato sono **BUONE**.

Si precisa che il Sig. ----- è proprietario di 1/3 dell'immobile afferente alla presente procedura.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Taranto, Via ----- nn. 21/C e 21/D , PIANO TERRA							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Taranto							
Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
203	3184	35	C/1	4	89 mq	Totale 99 mq	€ 1.516,83
In ditta: -----, ----- e -----							

(Allegato 1)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato costruito negli anni '60, come detto, è collocato nel quartiere Tamburi sviluppatosi come ampliamento della città, a ridosso della zona industriale. Per questo motivo, il quartiere oggi, risulta essere modestamente apprezzato dal mercato immobiliare. La nostra zona in particolare ha comunque una forte vocazione residenziale e commerciale. Buona è la viabilità, come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture e di servizi primari, tutti collocati nelle immediate vicinanze del nostro immobile.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE

L'edificio è stato realizzato con struttura in c.c.a, con murature perimetrali a cassa vuota e solai in latero-cemento. Esso è composto da otto piani fuori terra. Il fabbricato è provvisto di ascensore ed è di discreta qualità costruttiva. Le sue facciate sono parzialmente rivestite da piastrelline, e quando queste assenti da intonaco semplicemente attintato. Le condizioni del fabbricato, possono essere considerate **BUONE** (Allegato 2).

Il locale commerciale oggetto di valutazione, si presenta sulla Via ----- con due ampie vetrine, attraverso le quali si accede al negozio, regolarmente locato (Allegato 4), che è attualmente adibito a cartoleria. La sua pavimentazione è in ceramica, sempre in ceramica è il rivestimento del bagnetto. Quest'ultimo che è direttamente ventilato ed illuminato, è fornito di wc e lavandino. Nella parte retrostante del negozio, è presente una finestra alta che garantisce all'intero locale sia una adeguata illuminazione che ventilazione. Le porte finestre delle vetrine sono in anticorodal con invetriate e sono protette da serrande metalliche. Le pareti sono intonacata ed attintate. E' presente e funzionate un impianto elettrico a vista e l'impianto idrico-fognario. Le condizioni manutentive interne del locale sono **OTTIME**.

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

L'insieme esterno del fabbricato e quello della unità interna oggetto di valutazione, può essere complessivamente considerato in **BUONE** condizioni manutentive

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI*	
Unità	Superficie
Locale commerciale	Mq. 96,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE	
Superfici ragguagliate	Superficie
Locale commerciale (superficie ragg. mq 96,00 x 1,00)	Mq. 96,00
Totale ragguagliato	Mq. 96,00

CONFINI

L'immobile confina ad Est con Via -----, a Sud e a Nord con altre unità immobiliari ed infine ad Ovest con cortile condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, hanno consentito di rintracciare le seguenti pratiche edilizie (**Allegato 3**):

- Licenza Edilizia n° 308 del 08 marzo 1967 Reg. 58.
- Dichiarazione di abitabilità del 20/7/68 n° 805.
- Permesso a Costruire n° 301 del 2013 Pratica n° 100

DIFFORMITA'

Non si sono rilevate difformità

SANABILITA' DELLE OPERE

Non vi sono opere da sanare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONCLUSIONI

33

Firmato Da: FAVATA' GIOVANBATTISTA CATALDO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG.C.A.3 Serie#: 91a5836678025360bd8b608704e216f

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	numero	Volume
Proprietà	100%	Atto di successione		15/12/2010	n. 4358	n. 9990
In ditta: -----, ----- e -----						

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
7151 Reg. Part.	13/12/2010	Ipoteca legale per € 88.347,66	Equitalia Pragma

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
5546 Reg. Part.	21/03/2022	Pignoramento Immobiliare	Regione Puglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
L'unità immobiliare è legittimamente occupata dalla Sig.ra -----per esercitare la sua attività di Edicola e Cartoleria (*)	22/7/2020	N. 005507 Serie 3T	20/7/2020	€ 7.920,00

(*) Vedasi Allegato 4

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	---	SI

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è il "Market Comparison Approach", atteso che non è stato rinvenuto alcun atto notarile recente, relativo ad immobili con caratteristiche simili, collocati nella zona. Gli immobili utilizzati come comparabili, sono stati ricercati dal mercato delle vendite immobiliari. Per questa ragione, nella elaborazione dell'MCA, si è considerato un abbattimento del -10% per compensare il rapporto proposta di vendita/transazione effettiva e un incremento del +10% per la collocazione commercialmente più apprezzata rispetto ai comparabili. Da tale sommatoria consegue che i valori dei comparabili sono stati incrementati dello 0%. Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Si evidenzia che nello sviluppo dell'MCA, si sono selezionati immobili di condizioni manutentive simili, posti nelle immediate vicinanze del nostro fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



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 2022".



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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato, pari ad €/mq 715,62 , pari ad un **importo complessivo di € 68.700,00 (Allegato 5).**

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2022" per negozi in normale stato conservativo collocati nella stessa zona del nostro immobile, si rileva:

- valore variabile da €/mq 460,00 a €/mq 740,00;

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.

35

VALUTAZIONE			
Immobile	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 203, Part.IIIa 3184, Sub. 35	Mq. 96,00	€ 715,62	€ 68.700,00

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 evidenzia che ad oggi, risultano **non pagate spese condominiali** ordinarie e straordinarie, per un totale di € 1.650,00 (Allegato 6).



CONCLUSIONI

Il Valore di Mercato arrotondato lordo dell'immobile è:

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
€ 68.700,00

CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato arrotondato netto dell'immobile è:

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILE E' DI € 68.700,00
In lettere Euro Sessantottamilasettecento/00

ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** – Planimetria e visura catastale.
- **Allegato 2)** – Documentazione fotografica.
- **Allegato 3)** – Copia della documentazione urbanistica.
- **Allegato 4)** - Copia del contratto di locazione.
- **Allegato 5)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabelle di calcolo MCA, Comparabili e tabelle Banca dati Agenzia del Territorio.
- **Allegato 6)** - Copia della dichiarazione dell'Amministratore del condominio sulle spese che risultano non pagate.

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 28/2/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 361/2021, promosso da:**



Regione Puglia contro -----

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 3

37



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

**Terreni siti nel Comune di Taranto,
individuati al N.C.T. al Foglio 153, Part.lla 97 e 222**



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



LOTTO 3

Terreni siti nel Comune di Taranto,

individuati al N.C.T. al Foglio 153, Part. Ille 97 e 222

I terreni oggetto di valutazione, aventi una giacitura pianeggiante, sono collocati a nord-est della città, in Contrada Leverano D'Aquino, località posta quasi a confine con il Comune di Montemesola. La zona con spiccata vocazione agricola è bene apprezzata dal mercato. L'accesso alle nostre particelle avviene dalla Strada Vicinale Levrano delle Monache Vitrieti, strada che si dirama dalla Strada Provinciale per Montemesola. I due appezzamenti di terreno pur avendo dimensioni molto diverse sono tra loro, sono vicini e condividono sia la natura pianeggiante del terreno che le caratteristiche geomorfologiche, che possono essere così sintetizzate: terreno alluvionale con ottima permeabilità e con un buon spessore di terreno che è del tipo franco-franco sabbioso, facilmente lavorabile ed atto a consentire lo sviluppo di apparati radicali profondi. **I terreni godono della presenza di impianti irrigui.** Dalle verifiche fatte presso il Comune di Taranto con richiesta di certificati di destinazione urbanistica e dallo stralcio del PRG (Allegato 1), per la part. 222 non risulta essere presente alcuna possibilità di poter costruire (se non manufatti strettamente funzionali all'attività agricola), mentre per la particella 97 la destinazione è di "Strada di P.R.G.". Si allegano alla presente copia degli atti di vendita afferenti la vendita di quote per l'utilizzo di un pozzo irriguo (Allegato 6).

Nel dettaglio le particelle (Allegato 2), possono essere così descritte:

Si precisa che il Sig. _____ è proprietario di 1/3 del compendio immobiliare afferente alla presente procedura.

PARTICELLA 97

All'ingresso della strada sterrata interna diramantesi dalla menzionata vicinale, troviamo la particella 97 che è di forma regolare e sviluppa solo 235 mq. Questa particella pur essendo catastalmente individuata come oliveto (non vi sono infatti alberi), ha la sua consistenza quasi completamente impegnata dalla presenza di un fabbricato rurale, il cui interno è composto da due locali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nel primo locale sono collocate le pompe di sollevamento dell'acqua connesse al sottostante pozzo funzionale alla irrigazione agricola. Nel secondo locale era collocata una cabina elettrica attualmente dismessa.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

Si evidenzia che dallo stralcio del PRG (Allegato 1), il terreno con annesso fabbricato rurale, rientra urbanisticamente come “Strada di P.R.G.”.

In fine si informa che la proprietà del pozzo per l'utilizzo dell'acqua ai fini agricoli, non è di proprietà esclusiva, in quanto sono state cedute quote per l'utilizzo dello stesso (Allegato 6).

La sua individuazione a mezzo di coordinate è la seguente: 40.533866 17.345748.

PARTICELLA 222

Avanzando sulla stessa strada sterrata interna (di accesso alla part. 97) comune a più lotti di terreno (individuabile alla particella 223), troviamo la porzione di terreno dalla forma regolare assimilabile ad un rettangolo, identificabile come particella 222. Essa sviluppa una superficie di 3 ha, 96 are, 80 ca ed ha una destinazione catastale di Seminativo di 2^a. Nello stato di fatto però è presente un vigneto in pessime condizioni manutentive per il quale si è considerato l'espianto, fatto questo che tra l'altro riporta il terreno alla categoria catastale attribuita.

Il terreno rientra urbanisticamente come “Zona Agricola di Tipo A”.

La suddetta particella è nata da un frazionamento della ex particella 205 (Allegato 6).

In fine si evidenzia che la proprietà del pozzo per l'utilizzo dell'acqua ai fini agricoli, che serve questo terreno, non è di proprietà esclusiva in quanto sono state cedute quote per l'utilizzo dello stesso (Allegato 6).

La sua individuazione a mezzo di coordinate è la seguente: 40.538022 17.343501.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI TERRENI
(Allegato 3)

INDENTIFICAZIONE DEI TERRENI						
I cespiti sono siti in Taranto						
Individuazione nel N.C.T. del Comune di Taranto						
Fg.	P.lla	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
153	97	Uliveto (*) 1	00 02 35		Euro 1,27	Euro 0,85
153	222	Seminativo 2	03 96 80		Euro 215,18	Euro 122,96
In ditta: -----, e -----						

(*) Nello stato di fatto fabbricato rurale

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I terreni oggetto di valutazione, aventi giuacitura pianeggiante, sono collocati a nord-est della città, quasi a confine del Comune di Montemesola in Contrada Leverano D'Aquino. La zona con spiccata vocazione agricola è bene apprezzata dal mercato sia per la qualità e dei terreni che per la buona viabilità presente, nonché per la vicinanza al Comune di Montemesola.

CALCOLO DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE

CALCOLO SUPERFICI PART. 97	
Unità	Superficie
Fabbricato rurale	Mq. 60,00
Terreno	Mq. 175,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE PART. 97	
Superfici ragguagliate	Superficie
Fabbricato Rurale (superficie ragg. mq 96,00 x 1,00)	Mq. 60,00
Terreno (superficie ragg. mq 25 x 10% + 150,00 x 2%)	Mq. 6,00
Totale ragguagliato part. 97	Mq. 66,00

CONFINI

La particella 97 confina ad Est, ad Ovest ed a Nord con la particella 207, ed a Sud con la particella 195.

La particella 222 confina ad Est con la particella 223, a Sud con la particella 221, ad Ovest con la particella 148 e a Nord con parte della particella 143.

DIFFORMITA'

Non si sono rilevate difformità.

SANABILITA' DELLE OPERE

Non vi sono opere da sanare.

CONCLUSIONI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	numero	Volume
Proprietà	100%	Atto di successione		15/12/2010	n. 4358	n. 9990
In ditta: -----, ----- e -----						

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
7151 Reg. Part.	13/12/2010	Ipoteca legale per € 88.347,66	Equitalia Pragma

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
5546 Reg. Part.	21/03/2022	Pignoramento Immobiliare	Regione Puglia

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Utilizzato dall'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	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	---	SI

METODO DI STIMA

Non è stato possibile adottare il "Market Comparison Approach", atteso che non sono stati rinvenuti comparabili o atti notarili recenti, relativi a terreni con caratteristiche simili, collocati nella zona. Per tale ragione, si sono assunti dati oggettivi afferenti sia la valutazione del terreno che del fabbricato rurale (**Allegato 4**). Tali risultanze, hanno trovato indiretto e verbale riscontro, anche in relazione alle informazioni assunte dagli operatori immobiliari ed i notai della zona.

VALUTAZIONE DELLA PARTICELLA 97

Come spiegato in premessa, questa particella pur essendo catastalmente individuata come oliveto (non vi sono infatti alberi), ha la sua consistenza impegnata dalla presenza di un fabbricato rurale dove sono collocate sia le pompe di sollevamento dell'acqua per l'irrigazione agricola che una cabina elettrica oramai dismessa. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive. Poiché dal certificato di destinazione urbanistica si evince che la particella ricade nella "Strada di P.R.G.", per la sua valutazione si è utilizzato come metodi di stima il "Costo di ricostruzione del fabbricato", nella fattispecie rurale tratto dalla EXEO (**Allegato 4**), il quale è in linea con i costi medi di ricostruzione attinti da vari altri siti. Tale costo, pari ad €/mq 200,00, è stato incrementato del 40% in considerazione della classe simica attribuita al Comune di Taranto, alla quale normativa tutti i fabbricati si devono attenere, anche quelli rurali. Tale condizione determina un significativo incremento dei costi di ricostruzione. Infine è stata applicata una detrazione del -10%, per considerare la vetusta del fabbricato. Pertanto l'incremento complessivo è stato del 30%. Infine come si rileva che nella visura catastale storica, questa particella che sino al 1996 era più correttamente individuata come fabbricato rurale, è stata successivamente classata come uliveto.



VALUTAZIONE			
Immobile	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 153, Part.IIa 97	Mq. 66,00	€ 260,00	€ 17.160,00

CONCLUSIONI

Il Valore di Mercato arrotondato lordo del fabbricato rurale è:

€ 17.160,00



VALUTAZIONE DELLA PARTICELLA 222

Per quanto detto in premessa, nella elaborazione della **valutazione della particella 222**, si è fatto riferimento come dato oggettivo, al “Bollettino Regione della Puglia del 19-5-2022 afferente l’approvazione dei valori agricoli medi per l’anno 2022” (**Allegato 4**), i valori risultanti se pur riferiti alla Provincia di Bari sono assolutamente fungibili con quelli della Provincia di Taranto, in particolare per quanto riguarda la scelta della **Regione Agricola 9**, per le comuni caratteristiche geomorfologiche, considerando il terreno “seminativo irriguo”, come da categoria catastale assegnata.

VALUTAZIONE			
Immobile	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 153, Part.IIa 222	Mq. 39.680	€ 2,00	€ 79.360,00

CONCLUSIONI

VALORE DI MERCATO ARR.TO LORDO DEL TERRENO È: € 96.500,00

da tale importo deve essere detratta la seguente spesa :

Costo relativo all’espianto del vigneto, trasposto a discarica autorizzata, comprensiva di oneri, e competenze professionali afferenti tutte le pratiche svolte (Iva e cnpaia escluse).

€ - 10.000,00

Valore di mercato del terreno al netto dei costi suddetti

€ 86.500,00



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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



VALORE DI MERCATO NETTO DEI DUE TERRENI È: € 86.500,00

Si evidenzia che ad oggi, non risultano pagate per le annualità 2019, 2020 e 2021 le somme attinenti i tributi relativi alla bonifica idraulica emessi dal “Consorzio di bonifica Stormara e Tara”, per un totale di € 520,32 (Allegato 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato arrotondato è:

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILE E' DI € 86.500,00
In lettere Euro Ottantaseimilacinquecento/00

ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** – Stralcio PRG e certificati di destinazione urbanistica.
- **Allegato 2)** – Documentazione fotografica.
- **Allegato 3)** – Planimetrie e visure catastali.
- **Allegato 4)** – Elementi per la valutazione dei cespiti.
- **Allegato 5)** – Oneri da doversi versare al consorzio “Stormara e Tara”.
- **Allegato 6)** – Copia degli atti di vendita di quote del pozzo e di una parte della della part. ex 205, in seguito a frazionamento divenuta part. 222.

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 07/3/2023.

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Taranto

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

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



TRIBUNALE DI TARANTO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 361/2021, promosso da:**



Regione Puglia contro -----

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 4



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

**Terreni siti nel Comune di Crispiano,
individuati al N.C.T. al Foglio Foglio 71, Part.lle 117, 166, 233 e 482**



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



LOTTO 4

**Terreni siti nel Comune di Crispiano,
individuati al N.C.T. al Foglio Foglio 71, Part.lla 117, 166, 233 e 482**

I terreni oggetto di valutazione sono collocati quasi all'ingresso del Comune di Crispiano, ed in particolare sulla Strada Provinciale 48, meglio conosciuta come Via Taranto, e sono posti con riferimento a questa, a due a due gli uni di fronte gli altri, separati dalla Strada Provinciale.

La particolarità delle modestissime dimensioni di due delle particelle, è da attribuirsi ad un frazionamento connesso ad un esproprio effettuato per consentire il passaggio di una condotta idrica a servizio dell'agricoltura.

Tale intervento ha portato sulla carta, alla divisione di due particelle che si sono frammentata in quattro, due di maggiore consistenza e due come detto di modestissima consistenza.

Nello stato di fatto però, le particelle 233 e 117 si trovano essere tra loro in diretta comunicazione essendo l'area espropriata per il passaggio della menzionata condotta non recintata è quindi attraversabile, stessa cosa può essere riferite per le particelle 166 e 482, collocate dall'altra parte della strada (**Allegato 5**).

Tutti i terreni sono parzialmente delimitati da muri a secco, e sono coltivati ad uliveto che si presenta in discrete condizioni, con un impianto arboreo a maglia piuttosto larga (**Allegato 4**). Sui fondi **non** sono presenti impianti irrigui e sistemazioni idrauliche.

Dalle verifiche fatte presso il Comune di Crispiano con richiesta di certificati di destinazione urbanistica (**Allegato 1**) è emerso che tutti i suddetti terreni sono urbanisticamente ricompresi nel suo P.d.F. nella "Zona E Agricola", nella quale non risulta esservi la sola possibilità di costruire manufatti strettamente funzionali all'attività agricola.

Si precisa che il Sig. _____ è proprietario di 1/3 del compendio immobiliare afferente alla presente procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 - 74123 Taranto

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

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



Particella 233

Andando verso il paese, alla sinistra dalla Provinciale 48, troviamo la part. 233. Essa ha una superficie di 374 mq ed è utilizzata come oliveto, essa è prospiciente la particella 117 (da cui è separata, solo sulla carta, dalla menzione condotta idrica interrata). Si evidenzia che a seguito della creazione di una strada, la rappresentazione grafica della particella così riportata nel mappale, non corrisponde allo stato dei luoghi ed alla sua effettiva geometria (Allegato 2). Tale fatto è imputabile al mancato riporto dei frazionamenti nel mappale che ha interessato oltre che la nostra particella anche quelle confinanti. La dimensione del fondo, risulta invece essere corrispondente a quella indicata nella visura (Allegato 3).

Particella 117

Ha accesso dalla Via Montemerlo (strada diramantesi dalla Provinciale 48), essa ha una superficie di 2.013 mq ed è utilizzata come oliveto, essa è prospiciente la particella 233 (da cui è separata, solo sulla carta, dalla menzione condotta idrica interrata). Si evidenzia che a seguito della creazione di una strada, la rappresentazione grafica della particella così riportata nel mappale, non corrisponde allo stato dei luoghi ed alla sua effettiva geometria (Allegato 2). Tale fatto è imputabile al mancato riporto dei frazionamenti nel mappale che ha interessato oltre che la nostra particella anche quelle confinanti. La dimensione del fondo, risulta invece essere corrispondente a quella indicata nella visura (Allegato 3).

Particella 166

Ha accesso (andando verso il paese) a destra dalla Provinciale 48, che ha una superficie di 6.374 mq ed è utilizzata come oliveto, è prospiciente la particella 482 (da cui è separata, solo sulla carta, dalla menzione condotta idrica interrata).

Particella 482

Ha accesso (andando verso il paese) a destra dalla Provinciale 48, che ha una superficie di 308 mq ed è utilizzata come oliveto, è prospiciente la particella 166 (da cui è separata, solo sulla carta, dalla menzione condotta idrica interrata).



INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI TERRENI

(Allegato 3)

INDENTIFICAZIONE DEI TERRENI									
I cespiti sono siti in Crispiano									
Individuazione nel N.C.T. del Comune di Crispiano									
Fg.	P.lla	Porz	Qualità	classe	Superficie	Deduz	Reddito	Reddito	
					Ha	are	ca		
							Dominicale	Agrario	
71	233 (*)	AA	Seminativo	4	00	00	97	Euro 0,23	Euro 0,28
		AB	Uliveto	4	00	02	77	Euro 0,50	Euro 0,57
71	117 (*)	AA	Uliveto	4	00	16	90	Euro 3,05	Euro 3,49
		AB	Vigneto	4	00	03	23	Euro 1,58	Euro 2,34
71	166		Uliveto	4	00	63	74	Euro 11,52	Euro 13,17
71	482		Uliveto	4	00	03	08	Euro 0,56	Euro 0,64
In ditta: -----, ----- e -----									

(*) Si evidenzia che per queste due particelle, la rappresentazione grafica riportata nel mappale, **non corrisponde** alla effettiva geometria e dimensione del fondo (la sua dimensione è invece corrispondente a quanto indicato in visura).

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I terreni oggetto di valutazione, aventi giacitura mediamente pianeggiante, sono collocati a Sud-Ovest nelle vicinanze della entrata del Comune di Crispiano, sulla Strada Provinciale 48, meglio conosciuta come Via Taranto. La zona con vocazione agricola è discretamente apprezzata dal mercato sia per la qualità e dei terreni che per la buona viabilità presente, nonché per la vicinanza al Comune di Crispiano.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

CALCOLO SUPERFICI VENDIBILI	
Unità	Superficie
Particella 233	ha 0,0374
Particella 117	ha 0,2013
Particella 166	ha 0,6374
Particella 482	ha 0,0308
Totale	ha 0,9069



CONFINI

La **particella 223**, confina ad Est con Via Taranto, a Sud con part. 295, ad Ovest con part. 232 a Nord con la particella 301.

La **particella 117**, confina ad Est con la particella 232, a Sud con part. 294, ad Ovest con Via Montemerlo a Nord con la particella 113.

La **particella 166**, confina ad Est con la particella 167, a Sud con part. 481, ad Ovest con Via Taranto a Nord con la particella 627.

La **particella 482**, confina ad Est con la part. 508, a Sud con part. 507, ad Ovest con Via Taranto a Nord con la particella 481.

DIFFORMITA'

Non si sono rilevate difformità.

SANABILITA' DELLE OPERE

Non vi sono opere da sanare.

CONCLUSIONI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	numero	Volume
Proprietà	100%	Atto di successione		15/12/2010	n. 4358	n. 9990
In ditta:, e						

Iscrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
7151 Reg. Part.	13/12/2010	Ipoteca legale per € 88.347,66	Equitalia Pragma

Trascrizioni			
N.r.g./Nr.p.	del	Tipo	A favore
5546 Reg. Part.	21/03/2022	Pignoramento Immobiliare	Regione Puglia



Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupati dall'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	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	---	SI

METODO DI STIMA

Non è stato possibile adottare il "Market Comparison Approach", atteso che non sono stati rinvenuti comparabili o atti notarili recenti, relativi a terreni con caratteristiche simili, collocati nella zona. Per tale ragione, si sono assunti dati oggettivi afferenti la valutazione dei terreni (**Allegato 6**). Tali risultanze, hanno trovato indiretto e verbale riscontro, anche in relazione alle informazioni assunte dagli operatori immobiliari ed i notai della zona.

VALUTAZIONE DELLE PARTICELLE

Per quanto detto in premessa, nella elaborazione della **valutazione della particella 222**, si è fatto riferimento come dato oggettivo, al "Bollettino Regione della Puglia del 19-5-2022 afferente l'approvazione dei valori agricoli medi per l'anno 2022" (**Allegato 6**). I valori risultanti se pur riferiti alla Provincia di Bari sono assolutamente fungibili con quelli della Provincia di Taranto, in particolare per quanto riguarda la scelta della **Regione Agricola 7**, per le comuni caratteristiche geomorfologiche, considerando il terreno uliveto, come da categoria catastale assegnata prevalente.



VALUTAZIONE			
Particelle	Superficie ragg.	Valore merc. €/mq.	Totale arrotondato
Foglio 71, Part.le 233, 117, 166 e 482	Mq. 9.069	€ 1,80	€ 16.324,00

CONCLUSIONI

Il Valore di Mercato arrotondato dei terreni è:

€ 16.300,00

CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato arrotondato netto dell'immobile è:

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILE E' DI € 16.300,00
In lettere Euro Sedicimilatrecento/00

ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** – Copia dei certificati di destinazione urbanistica.
- **Allegato 2)** – Comparazione mappale/foto aerea stato dei luoghi.
- **Allegato 3)** – Planimetrie e visure catastali.
- **Allegato 4)** - Documentazione fotografica.
- **Allegato 5)** – Documentazione relativa all'esproprio di parte dei terreni.
- **Allegato 6)** - Elementi per la valutazione dei cespiti.

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 28/2/2023.

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Taranto

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

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

