



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 162/2025 R.G.E., promossa da**
[REDACTED] contro ----- + 1



RELAZIONE DI STIMA



1

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



**Il cespite è sito in Taranto, ed è attualmente individuato al N.C.E.U. al:
Foglio 244, Particella 51, Sub. 29, Via Principe Amedeo n. 350, piano 5°**



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 162/2025 R.G.E., promossa da
[REDACTED] contro ----- + 1

Con decreto del 24/7/2025, il sottoscritto CTU Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà, in qualità di esperto stimatore, riceveva dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA, l'incarico di redigere la CTU afferente esecuzione immobiliare n° 162/2025. In data 28/7/2025, il sottoscritto nell'accettare l'incarico giurava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate, e pertanto avviava le operazioni peritali sulla base dei seguenti quesiti e richieste poste dal Sig. Giudice che

DISPONE

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

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

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

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

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

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

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

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo Roma causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allega 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.

Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Taranto

Tel: (+39) 335 5286465, Fax: (+39) 099 4538216 - E-mail: 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

10) al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 162/2025 R.G.E., promossa da
[REDACTED] contro ----- + 1**

OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, acquisiti gli atti, giusta comunicazione alle parti inviata dal Custode Giudiziario Dott. Gaetano Di Gregorio, il giorno 18/9/2025 alle ore 9,30, si recava insieme l'Avv. Domenica Stigliano (sostituta del suddetto professionista), presso l'immobile interessato alla procedura, per l'avvio delle operazioni peritali.

Presenti gli esecutati Sigg.ri ----- e -----, si procedeva ad una prima sommaria ricognizione dell'immobile. Successivamente in data 13/01/2026 alle ore 16,00 veniva eseguito un secondo e più approfondito sopralluogo con rilievo dimensionale del cespite che veniva anche documentato fotograficamente (**Allegato 5**).

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

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

PRECISAZIONI

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

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica

Il fabbricato che contiene la nostra abitazione, ha avuto la sua edificazione alla fine degli anni '50, in quella che allora era la zona semiperiferica della città. Esso è costituito da sette piani fuori terra, ed ha accesso dalla Via Principe Amedeo n. 350. Il palazzo è provvisto di ascensore, e le sue facciate, realizzate con muratura a cassa vuota, sono semplicemente intonacate (con intonaco del tipo graffiato) ed attintate.

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al quinto piano e risulta essere così distribuita: dall'ingresso attraverso un corridoio si accede al soggiorno alla cucina, alle due camere da letto (una della quali con balcone), al servizio igienico, nonché ad un piccolo ripostiglio realizzato senza autorizzazione, come pure non autorizzata è la veranda presente sul balcone della cucina.

Le condizioni manutentive del fabbricato sono buone/ottime, mentre quelle dell'abitazione sono ottime, pertanto si assume come valutazione complessiva quella di **OTTIMA**.

SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale dell'immobile

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Taranto, Corso alla Via Principe Amedeo n. 350							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Taranto							
Fg.	P.III	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
244	51	29	A/3	3	4,5 vani	89 mq. (Totale escluse aree scoperte 88 mq.)	€ 464,81
Comune di Taranto, Via Principe Amedeo n. 350 - Piano 5							
In ditta: ----- (1/2) e ----- (1/2)							

(Allegato 6)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è collocata nella zona semiperiferica della città. L'accesso avviene dalla Via Principe Amedeo n. 350, e la sua collocazione risulta essere discretamente apprezzata dal mercato immobiliare.

La zona, avente una spiccata vocazione residenziale, con connesse attività commerciali, è caratterizzata prevalentemente da costruzioni realizzate al finire degli anni '50, solitamente di sei/sette piani fuori terra, mediamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Buona è la viabilità, come pure il servizio di mezzi pubblici e la presenza di infrastrutture e di servizi primari

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL' IMMOBILE

Il fabbricato che contiene la nostra abitazione, ha avuto la sua edificazione alla fine negli anni '50, in quella che allora era la zona periferica della città. Esso è costituito da sette piani fuori terra, ed ha accesso dalla Via Principe Amedeo n. 350. Il palazzo è provvisto di ascensore, e le sue facciate, realizzate con muratura a cassa vuota, sono semplicemente intonacate (con intonaco del tipo graffiato) ed attintate.

Le condizioni manutentive del fabbricato sono buone/ottime

L'immobile interessato alla perizia è sito al quinto piano e risulta essere così distribuito: dall'ingresso attraverso un corridoio si accede al soggiorno alla cucina, alle due camere da letto (una della quali con balcone), al servizio igienico, nonché ad un piccolo ripostiglio realizzato senza autorizzazione, come pure non autorizzata è la veranda realizzata sul balcone della cucina.

La pavimentazione è ceramica, sempre in ceramica sono i rivestimenti del bagno e della cucina.

L'abitazione che **non** affaccia sulla Via Principe Amedeo, ma bensì a seconda delle camere su di un'area cortilizia o sulla Via Madre delle Grazie, risulta essere luminosa e si presenta in ottime condizioni manutentive.

Pertanto si assume come condizione manutentiva complessiva fabbricato/abitazione, quella di **OTTIMA**.

MATERIALI ED IMPIANTI

La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica, sempre in ceramica sono i rivestimenti del bagno e della cucina.

L'immobile è rifinito con intonaco semplicemente attintato, le porte interne sono tamburate in legno, sempre in legno è anche la porta d'ingresso. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e sono dotati di avvolgibili o di persiane. Sono presenti: l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, l'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda e, in tre stanze dell'impianto di climatizzazione. Il bagno che ha una dotazione completa di sanitari è fornito di una vasca.

STATO MANUTENTIVO

Le condizioni manutentive dell'abitazione e del fabbricato sono ottime, pertanto si assume come valutazione complessiva quella di **OTTIMA**.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI (*)	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 91,00
Balconi	Mq. 4,00 *
Totale	Mq. 95,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*)	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 91,00
Balconi (superficie ragg. mq 4,00 x 0,25)*	Mq. 1,00 *
Totale ragguagliato	Mq. 92,00

* Si precisa che nel calcolo delle superfici, non è stata considerata la presenza della veranda (in quanto da doversi sanare) ma solo quella ad oggi assentita del solo balcone.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con cassa scale, a Sud Via Madre delle Grazie, ad Est con altra proprietà immobiliare, ad Ovest con area cortilizia.

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (**Allegato 3**), non è stato rintracciato il progetto afferente il fabbricato (e con esso i connessi grafici) ma solo due certificazioni di abitabilità, ma di queste, **non** si ha la certezza che siano riferite al fabbricato interessato alla procedura.

Tanto detto si considera la planimetria catastale come probante il progetto assentito (Allegato 6):

Considerando come detto la planimetria catastale probante il progetto assentito, si sono riscontrate due difformità: 1) la costruzione di un piccolo ripostiglio di circa 1,80 mq collocato in uno slargo del corridoio e 2) la realizzazione di una veranda sul balconcino della cucina.

DIFFORMITA'

Come detto, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per la costruzione non autorizzata di un piccolo ripostiglio nel corridoio e di una veranda sul balcone della cucina.

Tali difformità **sono sanabili**, subordinatamente alla presentazione di un progetto.

CONCLUSIONI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	repertorio	raccolta
Proprietà	100%	Atto di compravendita	Notaio Frascolla	16/06/2005	n. 206.883	n. 13.443
In ditta: ----- (1/2) e ----- (1/2)						

Iscrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
8843/35651	19.11.2007	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di Euro 230.000,00 di cui Euro 115.000,00 per sorte capitale	[REDACTED] Milano contro ---- ----- e -----

Trascrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
9864/13170	23.05.2025	Pignoramento Immobiliare	[REDACTED] Milano contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

(Vedasi Allegato 4)

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
L'immobile è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare	---	---	---	---

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	NO	SI	NO	SI	SI	NO

11

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

Poiché non sono stati rinvenuti atti notarili recenti, relativi ad immobili con caratteristiche simili e collocati nella zona, il metodo di stima adottato è stato il "Market Comparison Approach". Gli immobili utilizzati come comparabili, sono stati ricercati dal mercato delle vendite immobiliari.

Per questa ragione, nella elaborazione dell'MCA, le suddette offerte di vendita, sono state abbattute del 15%, onde compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la transazione effettivamente realizzata.

Inoltre si sono considerate, come compensate, le percentuali del -5% (per l'affaccio interno) con il +5% (per la luminosità di cui gode l'abitazione).

Attraverso lo svolgimento di tale procedura di calcolo, si è ottenuto il valore complessivo di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

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

Tale valutazione è stata poi messa in comparazione con le risultanze dei valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2025".

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

- una valutazione di Euro/metro quadro arrotondato di **€/mq 785,32 pari ad un importo complessivo di € 72.250,00 (Allegato 7).**

Dai valori medi ricavati dall'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° Semestre Anno 2025" per abitazioni civili in normale stato conservativo, collocati nella stessa zona del nostro immobile, si rileva:

- valore variabile da **€/mq 970,00 a €/mq 1.050,00 ;**

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 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 244, Particella 51, Sub. 29	Mq. 92,00	€ 785,32	€ 72.250,00

Tutte le superfici calcolate si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.), sono state ragguagliate.

Il metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/ 78. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

PRECISAZIONI

In risposta alla mia richiesta l'Amministratore del Condominio di Via Principe Amedeo n. 350, Dott.ssa Di Nucci, mi comunicava la sussistenza di una situazione debitoria da parte degli esecutati, ad oggi pari ad € 2.294,07 (**Allegato 8**).

CONCLUSIONI

Il Valore Lordo di Mercato arrotondato dell'immobile è:

IL VALORE LORDO DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 72.250,00
In lettere Euro Settantaduemiladuecentocinquanta/00

CONCLUSIONI FINALI

Il Valore di Mercato arrotondato Lordo dell'immobile è:

€ 72.250,00

da tale importo deve essere detratta la seguente spesa :

Costo relativo alle competenze professionali per la redazione del progetto in sanatoria per le difformità rilevate, compresi gli oneri e le sanzioni afferenti la sanatoria anzidetta ed il successivo accatastamento del cespite (Iva e cnpaia escluse).

€ 4.000,00 -

Valore di mercato dell'immobile al netto della spesa suddetta

€ 68.250,00

TANTO DETTO

Il Valore di Mercato arrotondato Netto dell'immobile è:

IL VALORE DI MERCATO NETTO DELL'IMMOBILE E' DI € 68.250,00
In lettere Euro Sessantatottomiladuecentocinquanta/00



ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Copia dei verbali, copia spese documentate.
- **Allegato 2)** - Documenti vari: Copia del titolo di provenienza, stato di famiglia, certificato di residenza, estratto atto di matrimonio, ecc.
- **Allegato 3)** - Copia documentazione urbanistica.
- **Allegato 4)** - Copia Visure ipotecarie.
- **Allegato 5)** - Copia fotografie.
- **Allegato 6)** - Copia della documentazione catastale: planimetria e visura.
- **Allegato 7)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella di calcolo MCA, Comparabili e tabella Banca dati Agenzia del Territorio.
- **Allegato 8)** - Documentazione afferente la situazione debitoria nei confronti del condominio.

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 23/01/2026.

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

