



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari



**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 119/2025 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 253, Particella 1559, Sub. 22, Corso Italia n. 95, piano 5°**



Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà

Sede Legale: Via Santissima Annunziata, 5 – 74123 Taranto

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

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



TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 119/2025 R.G.E., promossa da
[REDACTED] contro ----- + 1

Con decreto del 07/7/2025, 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° 119/2025. In data 12/7/2025, 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Relazione di consulenza dell'esperto Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà,
nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 119/2025 R.G.E., promossa da
[REDACTED] contro ----- + 1**

OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, acquisiti gli atti, giusta comunicazione alle parti inviata dalla Custode Giudiziaria Dott.ssa Annamaria Altavilla a mezzo raccomandata A.R., il giorno 08/9/2025 alle ore 9,30, si recava insieme alla suddetta, presso l'immobile interessato alla procedura, per l'avvio delle operazioni peritali, operazioni che però non potevano avere luogo a causa dell'assenza degli esecutati. La Dott.ssa Altavilla provvedeva pertanto a ridefinire una nuova data per l'accesso all'immobile, che avveniva alla presenza della Sig.ra -----, in data 24/9/2025 alle ore 15,00 (**Allegato 1**). Avendo rilevato alcune differenze tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (in parte già segnalate nell'atto di provenienza che imponeva già da allora di effettuare un nuovo accatastamento del cespite), durante il sopralluogo eseguiva sia il suo rilievo dimensionale (**Allegato 8**) che la documentazione fotografica (**Allegato 5**).

Successivamente, il sottoscritto, si è recato presso: l'Agenzia del Territorio, il Comune di Taranto (Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe) ed a mezzo PEC ha contattato l'Ufficio Anagrafe del Comune di Terre del Reno.

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 prima edificazione alla fine degli anni '50, in quella che allora era la zona semiperiferica della città. Esso è costituito da sei piani fuori terra, ed ha accesso dal Corso Italia n. 95. Il palazzo **non è provvisto di ascensore**, e le sue facciate sono realizzate con muratura a cassa vuota semplicemente intonacate ed attintate.

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al quinto piano e risulta essere così distribuita: dall'ingresso/disimpegno di accede alla cucina, alle due camere da letto, al servizio igienico (con soppalco) ed al ripostiglio ricavato a una rientranza prospiciente il bagno. Si precisa che (così come riportato nell'atto di acquisto), una sola camera dispone di un balcone che affaccia su Corso Piemonte, mentre l'altro balcone posto nella planimetria catastale nella camera di destra, non è presente in quanto erroneamente rappresentato in planimetria.

Le condizioni manutentive **del fabbricato** sono tra buone/ottime, mentre quelle **dell'abitazione** sono tra meno che sufficienti/sufficienti, pertanto si assume come **valutazione media quella di SUFFICIENTE**.

SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale originaria dell'immobile

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Taranto, Corso Italia n. 95							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Taranto							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
253	1559*	22	A/4	3	4 vani	67 mq.(Totale escluse aree scoperte 66 mq.)	€ 309,87
Comune di Taranto, Corso Italia n. 95 - Piano 5 In ditta: ----- (1/2) e ----- (1/2)							

(Allegato 6)

*Già particella 142 sub. 22 per variazione del 04/12/2008, pratica n. TA 0244415 per bonifica identificativo catastale n. 39876.1/2008, di proprietà ½ ciascuno dei coniugi: ----- nato a [REDACTED] e ----- nata a [REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni).

Nuova individuazione catastale dell'immobile

INDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE							
Il cespite è sito in Taranto, Corso Italia n. 95							
Individuazione nel N.C.E.U. del Comune di Taranto							
Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
253	1559	22	A/4	3	4 vani	73 mq.(Totale escluse aree scoperte 72 mq.)	€ 309,87
Comune di Taranto, Corso Italia n. 95 - Piano 5 In ditta: ----- (1/2) e ----- (1/2)							

(Allegato 9)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è collocata nella zona semiperiferica della città. L'accesso avviene dal Corso Italia n. 95, nella prospicienza di Viale Liguria, gode di una collocazione che risulta essere bene 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 cinque/sei 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 negli anni '50, in quella che allora era la zona periferica della città. Esso è costituito da sei piani fuori terra, ed ha accesso dal Corso Italia n. 95. Il palazzo è sprovvisto di ascensore, e le sue facciate sono realizzate con muratura a cassa vuota semplicemente intonacate (con intonaco del tipo graffiato) ed attintate.

Le condizioni manutentive del fabbricato sono tra buone/ottime

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione sita al quinto piano e risulta essere così distribuita: dall'ingresso/disimpegno di accede alla cucina, alle due camere da letto ed al servizio igienico (con soppalco) ed al ripostiglio ricavato a una rientranza prospiciente il bagno.

La pavimentazione è mista in lastre di granigliato di marmo ed in ceramica, sempre in ceramica sono i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura della cucina, che rispetto l'originario progetto, risulta essere spostata nell'adiacente stanza posta alla sua sinistra, posta ad angolo tra Corso Italia e Corso Piemonte.

Si precisa che una sola camera dispone di un balcone, mentre l'altro balcone posto nella planimetria catastale nella camera di destra, non è presente essendo stato erroneamente indicato nella citata planimetria, così come segnalato nell'atto di provenienza (che si allega).

Le condizioni manutentive dell'abitazione sono tra meno che sufficienti/sufficienti.

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

MATERIALI ED IMPIANTI

Nell'abitazione al suo interno come detto versa in condizioni di manutenzione meno che sufficienti, si sono anche rilevati fenomeni infiltrativi e di condensa.

La pavimentazione è mista in lastre di granigliato di marmo (in due stanze) ed in ceramica; sempre in ceramica sono i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura della cucina, che come detto, è stata spostata nella stanza posta ad angolo tra Corso Italia e Coro Piemonte.

L'immobile è rifinito con intonaco semplicemente attintato, in una parete è presente della carta da parati. Al di sopra del bagno è collocato un piccolo soppalco.

Le porte interne sono tamburate in legno con invetriata, mentre la porta d'ingresso è blindata. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e sono dotati di avvolgibili. Sono presenti, ma nulla si può riferire sulla loro funzionalità (in quanto disconnessi dalle reti di alimentazione): l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-fognario, l'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda e una unità di climatizzazione posta nell'attuale cucina. Il bagno che ha una dotazione completa di sanitari è fornito di una piccola vasca.

STATO MANUTENTIVO

Le condizioni manutentive complessive del fabbricato sono buone/ottime, mentre quelle dell'abitazione sono tra meno che sufficienti/sufficienti, pertanto si assume come **valutazione media quella di SUFFICIENTE**.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

AMBIENTI E CALCOLO SUPERFICI (*)	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 59,20
Soppalco	Mq. 4,00
Balcone	Mq. 3,20
Totale	Mq. 66,40

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*)	
Ambiente	Superficie
Abitazione	Mq. 59,20
Soppalco (superficie ragg. mq 4,00 x 0,25)	Mq. 1,00
Balcone (superficie ragg. mq 3,20 x 0,25)	Mq. 0,80
Totale ragguagliato	Mq. 61,00

CONFINI

L'immobile confina a Nord con Corso Italia, a Sud altra proprietà immobiliare, ad Ovest con cassa scale e ad Est con Corso Piemonte.

PRATICHE EDILIZIE ED AGIBILITA'

10

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, hanno consentito di accertare la presenza del seguente titolo inerente il fabbricato e l'abitazione (**Allegato 3**):

1. Approvazione della seduta di consiglio – Commissione Edilizia del 18/5/1956 – con relativi grafici.
2. Dichiarazione di Agibilità del 12/6/1957 con decorrenza 15/3/1957

L'immobile risulta essere conforme all'autorizzazione citata, per quanto attiene lo stato dei luoghi, ma non risulta essere corrispondente alla planimetria catastale, nella quale si sono ravvisati degli errori di rappresentazione grafica, planimetria che come segnalato nell'atto di acquisto doveva essere corretta a cura e spesa degli acquirenti.

Tale attività, che doveva essere a carico degli acquirenti (vedasi atto di provenienza), non è stata mai eseguita (**Allegato 2**).



Come detto , lo stato dei luoghi è conforme al progetto assentito, mentre la planimetria catastale contiene alcuni errori di rappresentazione, quali: **la presenza di un balcone** in realtà inesistente (sia nel progetto assentito che nello stato di fatto questo già segnalato nel titolo di provenienza) e **l'assenza di una finestra** che affaccia sul Corso Italia (esistente nel progetto assentito, nello stato di fatto, ma non riportata nella planimetria catastale).

Tali differenze insieme ad una più precisa definizione della planimetria dell'immobile, hanno imposto il nuovo accatastamento della planimetria, per errata rappresentazione grafica.

A tal fine si è provveduto ad un accurato rilievo dello stato dei luoghi (Allegato 8).

CONCLUSIONI

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento						
Diritto	quotat	Perv. per	rogante	Data	repertorio	raccolta
Proprietà	100%	Atto di compravendita	Notaio D'Amore	09/4/2008	n. 46562	n. 21669
In ditta: ----- (1/2) e ----- (1/2)						

11

Iscrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
11190/2465	10/04/2008	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per sorte capitale	Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro ----- e -----

Trascrizioni			
Nr. Reg. part.	del	Tipo	A favore
8611/6346	07/04/2025	Pignoramento Immobiliare	[REDACTED] contro ----- e -----

(Vedasi Allegato 4)

Stato di possesso				
Titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
L'immobile è libero da cose e persone	---	---	---	---



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

Documentazione allegata/verificata						
provenienza	Plan.tria attuale	Plan.tria catastale	Plan.tria progetto	Stato di famiglia	Certificato di residenza	condono
SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO

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

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 10%, onde compensare il rapporto tra la loro proposta di vendita e la transazione effettivamente realizzata.

Inoltre, poiché l'immobile oggetto di perizia è collocato al 5° piano senza ascensore, mentre i comparabili ne sono provvisti, al fine di omogeneizzare i dati, la valutazione sopra indicata, è stata abbattuta di un ulteriore 15%.

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 760,00 pari ad un importo complessivo di € 46.345,00 (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, all'assenza dell'ascensore, 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 253, Particella 1559, Sub. 22	Mq. 61,00	€ 760,00	€ 46.345,00

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 PEC, l'Amministratore del Condominio di Corso Italia 95, Dott. [REDACTED], mi comunicava la sussistenza di una situazione debitoria da parte degli esecutati, ad oggi pari ad € 1942,61. Si è però rilevato della documentazione che l'Amministratore ha allegato alla sua missiva - relativa al Decreto Ingiuntivo del 2023 (in particolare nella nota di deposito integrativa redatta all'Avv. [REDACTED]) -, che la somma esatta afferente il citato decreto non era di € 891,90 ma bensì di € 845,73. Tanto detto, la situazione debitoria ad oggi, escluse spese legali, è pari ad € 1.896,44, mentre la proiezione di spesa per l'anno 2026 risulta essere pari ad € 335,05 (Allegato 10).

CONCLUSIONI

Il Valore di Mercato dell'immobile arrotondato è:

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' DI € 46.345,00
In lettere Euro Quarantaseimilatrecentoquarantacinque/00

ELENCO ALLEGATI

I seguenti documenti costituiscono parte integrante della presente relazione:

- **Allegato 1)** - Comunicazioni alle parti, copia dei verbali, copia spese documentate.
- **Allegato 2)** - Documenti vari: Copia del titolo di provenienza, 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 originaria: planimetria e visura.
- **Allegato 7)** - Documentazione afferente le quotazioni immobiliari: Tabella di calcolo MCA, Comparabili e tabella Banca dati Agenzia del Territorio.
- **Allegato 8)** – Rilievo stato di fatto.
- **Allegato 9)** – Nuova documentazione catastale con planimetria e visura.
- **Allegato 10)** – Comunicazioni e documentazione afferente la situazione debitoria nei confronti del condominio, con copia del Decreto Ingiuntivo ed atti connessi.

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 12/12/2025.

In fede
Arch. Giovanbattista Cataldo Favatà