



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

*Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2024*

*Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano*

*Esecutati:*

*Creditore Procedente: DO VALUE S.P.A. (C.F. 00390840239 e P.Iva 02659940239)*



*C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna*



## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	4
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	8
Controllo della documentazione riportata agli atti.....	8
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto.....	8
Sopralluoghi.....	8
Acquisizione della necessaria documentazione.....	8
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata.....	8
Documentazione anagrafica.....	9
Documentazione catastale.....	9
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie.....	9
Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto di vendita.....	10
LOTTO UNICO.....	10
Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	10
Note sulla situazione catastale.....	11
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.....	11
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	11
Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.....	
FASCICOLO LOTTO UNICO.....	14
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	15
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	16
Stato di possesso degli immobili.....	16
Vincoli a carico dell'acquirente.....	16
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	
FASCICOLO LOTTO DUE.....	14
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	22
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	22
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	23
Stato di possesso degli immobili.....	23
Vincoli a carico dell'acquirente.....	16
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	

STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE .....	17
Metodologia applicata .....	17
I Metodo: sintetico-comparativo .....	18
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi .....	20
Valutazioni estimali conclusive .....	22
ALLEGATI .....	18



## QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

All'udienza dell'11/09/24 e dopo il giuramento di rito, l'illustrissimo giudice dell'esecuzione, Dott. Andrea Paiano, poneva al sottoscritto Arch. Vincenzo Menna, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1) provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

2) all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c1) se le opere sono sanabili;

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi;

3) accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutata risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro

diritto reale;

4) rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) L'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - f1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
    - f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
    - f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
    - f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non Esecutata;
    - f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc);
  - f2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:



f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia;

5) fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile;

6) alleghi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia;

7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.

8) depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria, e fotografie del singolo lotto;

9) segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento;

10) in caso di decesso dell'Esecutata verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice;

11) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

12) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il

Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario;

13) riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori;

14) depositi in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento, la bozza, ove necessario (istanza di vendita depositata anteriormente all'1/3/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita."

## **RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GE.**

### **Controllo della documentazione riportata agli atti**

Il sottoscritto, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha controllato l'intera documentazione riportata agli atti constatando che non vi erano apparenti irregolarità di forma.

### **Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto**

Previo comunicazioni a mezzo raccomandata A/R n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ alla parte debitrice \_\_\_\_\_ inviata all'indirizzo di residenza presso: \_\_\_\_\_

NON ritirata dalla parte debitrice:

CAT.	Titolarietà	Ubicazione	FG.	P.Illa	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita
F	Proprietà per 1/1	Grottaglie (TA) Via Bucci n. 24 – Int. 1 – p. Terra	88	289	13	Cat. A/4	2	5,5 vani	Euro: 244,28

a tutti i proprietari degli immobili sottoposti a pignoramento:

a) a seguito di nomina avvenuta all'udienza dell'11/09/24;

b) a seguito di "Rif.: la sentenza della Corte Costituzionale n. 128/21 del 22/06/21, ha dichiarato illegittima la 2<sup>a</sup> proroga (dal 1<sup>o</sup> gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore".

si comunicava l'inizio delle operazioni peritali in data \_\_\_\_\_ con relativo sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura (cfr. all. 1).

### **Sopralluoghi**

A seguito di comunicazioni per le vie brevi in data \_\_\_\_\_ il sottoscritto si recava in Grottaglie (TA) alla Via Bucci, 24 dove in presenza dei sig.ri \_\_\_\_\_ delegati dal Direttore dell'I.V.G. di Taranto (ausiliario del Giudice) \_\_\_\_\_ (aiutante del CTU)

la quale resa edotta del motivo della visita consente che si proceda al sopralluogo negli immobili suddetti. Tale sopralluogo, eseguito presso l'unità immobiliare di cui sopra, non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza

intralcio alle operazioni. Al termine dei sopralluoghi è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportato in allegato alla presente (cfr. All. 2).

### **Acquisizione della necessaria documentazione**

#### **Estratti per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati**

( ) il documento (cfr. All. 3) rilasciato il \_\_\_\_\_ è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di \_\_\_\_\_, Parte Serie \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, ove risulta che l'Esecutata:

#### **Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati**

Il documento, (cfr. All. 4), rilasciato il 25/09/24 è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ Parte Serie A Uff. 1 n. \_\_\_\_\_, ove i coniugi:

hanno contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_. Nel certificato è presente Annotazione: "Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, a norma dell'art. 162, secondo comma del codice civile".

#### **Documentazione anagrafica**

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_, tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa le attuali residenze degli Esecutati:

documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza in \_\_\_\_\_

Lo stato di famiglia della \_\_\_\_\_ dal documento (cfr. All.) attualmente alla \_\_\_\_\_ risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome:

Nome:

Cgt. con \_\_\_\_\_

Cognome:

Nome:

Cognome:

Nome:

#### **Documentazione catastale**

Presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Taranto – Territorio servizi catastali, sono state acquisite planimetria e visura catastale dei beni oggetto di pignoramento (cfr. All. 6).

#### **Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (TA)**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti l'u.i. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T. del Comune di Grottaglie (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al



sottoscritto di aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue: per l'attuale U.I. (oggetto di pignoramento) censita nel Catasto fabbricati del Comune di Grottaglie (TA) al Fg. 88 P.lla 289 sub. 13 (ex sub. 3 e 4) è stato rilasciato: "Denuncia di inizio attività del \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_" (cfr. All. 7).

### **Ricerca Documentale presso l'Agenzia del Territorio di Taranto**

Successivamente il sottoscritto ha continuato la ricerca della documentazione inerente gli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Taranto. Dopo lunga ricerca nella banca dati, esperita anche su microfilm per partite di proprietà, lo scrivente ha ricostruito l'avvicinarsi della proprietà degli immobili fino alla data di impianto nello schedario del Catasto in cui le prime U.I. sono state censite. *Le ricerche effettuate che di seguito vengono compendiate coprono un arco temporale di cinquant'anni le stesse si sono rese necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di esecuzione.*

### **Origini e stato di fatto dell'Unità Immobiliare**

L'U.I. oggi individuata con il sub. 13 della p.lla 289 deriva dalla fusione catastale del 5/02/07 di due distinte abitazioni censite ai sub. 3 e 4:

1. l'attuale sub. 13 è pervenuto all'esecutata: \_\_\_\_\_ per l'intero in forza dell'Atto di Compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ per Notar Giandomenico Cito da Grottaglie registrato a Taranto il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ (cfr All.8) da potere dei germani \_\_\_\_\_
2. i germani \_\_\_\_\_ depositano all'U.T.E. di Taranto il \_\_\_\_\_ pratica di variazione catastale n. \_\_\_\_\_ per fusione ed ampliamento dei due U.I. censite ai sub. 3 e 4 costituendo il sub. 13;
3. le due U.I. censite ai sub. 3 e 4 sono pervenute ai germani \_\_\_\_\_ in forza della \_\_\_\_\_ della propria madre \_\_\_\_\_ apertasi in Grottaglie in data \_\_\_\_\_ e presentata all'Ufficio del registro di Taranto il \_\_\_\_\_. Gli stessi germani con atto per Notar Giandomenico Cito da Grottaglie il \_\_\_\_\_ ai numeri reg. part. \_\_\_\_\_ e reg. gen. \_\_\_\_\_ hanno trascritto accettazione tacita dell'eredità;
4. l'U.I. censita al sub. 4 è pervenuto alla sig.ra \_\_\_\_\_ a per l'intero in forza dell'Atto di Compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ per Notar Antonio Grassi da Grottaglie registrato a Lecce il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ (cfr. All. 8) da potere della \_\_\_\_\_. Lo stesso sub. 4 è pervenuto alla sig.ra \_\_\_\_\_ in forza della Dichiarazione di Successione n. \_\_\_\_\_ vol. \_\_\_\_\_ della propria madre sig.ra \_\_\_\_\_ apertasi in Grottaglie in data \_\_\_\_\_ e registrata a Taranto:
5. l'U.I. censita al sub. 3 è pervenuto alla sig.ra \_\_\_\_\_ per l'intero in forza dell'Atto di Compravendita del \_\_\_\_\_ p. n. \_\_\_\_\_ per Notar Antonio Grassi da Grottaglie registrato a Lecce il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ (cfr. All. 8) da potere del sig. \_\_\_\_\_

**Origini dello Stabile:** come anticipato l'attuale sub. 13 della p.lla 289 che individua all'attualità l'U.I. è stato originato dalla fusione catastale del 5/02/07 dei sub. 3 e 4. In entrambi i sub. furono costruite (in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942) dai proprietari pro-tempore due distinte U.I.. Dal confronto tra la documentazione urbanistica, catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo,

come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata è emerso: per la fusione catastale delle due U.I. non risultano mai state avanzate da parte dei proprietari istanze di sanatoria. All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I. viene di seguito schematizzata:

CAT.	Titolarità	Intestati all'Attualità	FG.	P.lla	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita	COLPITO DAL PIGNORAMENTO
1	F	Proprietà per 1/1	88	289	13	Cat. A/4	2	5,5 vani	E.: 244,28	SI

### Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili e di quanto riportato negli Atti di compravendita e di pignoramento, individua un **Unico Lotto di Vendita**. Ai fini dell'individuazione dei lotti ritiene inoltre propedeutico riportare l'avvicinarsi della proprietà susseguitasi nel tempo per i beni pignorati. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	Proprietà per 1/1	Grottaglie (TA) Via Bucci n. 24 - Int. 1 - p. Terra	88	289	13	A/4	2	5,5 vani	E.: 244,28

è pervenuto all'esecutata: ( ) per l'intero in forza dell'Atto di Compravendita del rep. n. per Notar Giandomenico Cito da Grottaglie registrato a Taranto il al n. (cfr All. 8) da potere dei germani

### LOTTO UNICO

Abitazione unifamiliare al piano terra, sita nel centro storico del Comune di Grottaglie (TA) con ingresso indipendente da Via Bucci, civico 24. È identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 88, P.lla 289, sub. 13 (ex sub. 3 e 4) cat. A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, rendita € 244,28. L'Insula di cui fa parte l'u.i. è delimitata da Via Bucci, Piazza Santa Lucia, Via Marinaro e Via Vittorio Emanuele II. La stessa U.i.u. confina a nord con Via Bucci, ad ovest con il sub. 18, a sud con i sub. 7 ed 8 e Via Marinaro ed infine ad est con la p.lla 292.

### Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Grottaglie (TA)							
Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
88	289	13	==	A/4	2	5,5 vani	€ 244,28
In ditta:				- Via Bucci, 24 - piano Terra.			

TABELLA 2: Catasto fabbricati - Dati aggiornati							
Comune di Grottaglie (TA)							

Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNICO	88	289	13	==	A/4	2	5,5 vani	€ 244,28
In ditta: proprietà per 1/1 – Via Bucci, 24 – Interno 1 – piano Terra.								

### Note sulla situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultata accatastata alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione *urbanistica*, catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse: il Fabbricato all'attualità deriva dalla fusione catastale (sub. 13) del 5/02/07 di due U.I. distinte ad opera dei proprietari precedenti all'Esecutata. Le Abitazioni (realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942) sono state oggetto di modifiche in ampliamento di superficie in difformità rispetto alle planimetrie catastali del '39 e del '43. Presso l'U.T. del Comune di Grottaglie (TA) fu presentata da parte dell'Esecutata istanza di sanatoria "Denuncia di inizio attività del prot. n. " sostitutiva al permesso di costruire redatta ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. n. 380/01 (cfr. All. 7). Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *lievi differenze in ampliamento nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali rispetto alla planimetria catastale depositata il 7/07/10 all'U.T.E., dovute alla non fedele restituzione nell'elaborato grafico;*
2. *dalla verifica tra le due planimetrie catastali del '39 e del '43 con le due le planimetrie catastali del 2007 e 2010 ampliamento in superficie attraverso:*
  - a. *un vano riposto annesso alla camera da letto ricavato sotto la rampa di scale che porta agli immobili al primo piano in altra proprietà;*
  - b. *un vano tramezzo ricavato in adiacenza al vano disimpegno e sovrastante ad altro vano non in proprietà;*
  - c. *la rampa di scale che collega il vano disimpegno al vano tramezzo è stata sostituita con una scala in ferro del tipo a chiocciola-elicooidale;*
  - d. *i vani WC e lavanderia sono stati soppalcati con un tramezzo con travi e pavimento in legno.*

### Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare sita nel centro storico del Comune di Grottaglie (TA) con ingresso indipendente da Via Bucci, civico 24, precedentemente identificate come Lotto Unico, è posta al piano terra di un'Insula delimitata da Via Bucci, Piazza Santa Lucia, Via Marinaro e Via Vittorio Emanuele II. Il gruppo di alloggi che all'attualità formano l'edificio come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza risale ad epoca antecedente all'entrata in vigore



della legge urbanistica del '42. Come già accennato al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto esaminato presso l'U.T.C. di Grottaglie e presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, per l'U.I. essendo insieme a tutta l'Insula già presenti da epoca remota sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto tra le piantine catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Taranto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse per l'U.I. delle difformità consistenti in:

1. *lievi differenze in ampliamento nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali rispetto alla planimetria catastale depositata il 7/07/10 all'U.T.E., dovute alla non fedele restituzione nell'elaborato grafico;*
2. *dalla verifica tra le due planimetrie catastali del '39 e del '43 con le due le planimetrie catastali del 2007 e 2010 ampliamento in superficie attraverso:*
  - a. *un vano riposto annesso alla camera da letto ricavato sotto la rampa di scale che porta agli immobili al primo piano in altra proprietà;*
  - b. *un vano tramezzo ricavato in adiacenza al vano disimpegno e sovrastante ad altro vano non in proprietà;*
  - c. *la rampa di scale che collega il vano disimpegno al vano tramezzo è stata sostituita con una scala in ferro del tipo a chiocciola-elicooidale;*
  - d. *i vani WC e lavanderia sono stati soppalcati con un tramezzo con travi e pavimento in legno.*

Le difformità descritte ai precedenti punti 1, 2a, 2b e 2c a parere dello scrivente possono essere sanate riconducendo il caso di specie nell'applicazione all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 23, c.1, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, c. 3, 33, c. 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

Le difformità descritte al punto 2d risultano non sanabili e dovranno essere oggetto di demolizione. È necessario il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione risalente all'epoca della Denuncia di inizio attività del 24/06/10 prot. n. 0016488 con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

#### **Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.**

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, dalle copie degli atti di provenienza del bene, nonché dalle considerazioni fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO - definizione**

Abitazione unifamiliare al piano terra, sita nel centro storico del Comune di Grottaglie (TA) con ingresso indipendente da Via Bucci, civico 24. È identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 88, P.lla 289, sub. 13 (ex sub. 3 e 4) cat. A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, rendita € 244,28. L'Immobile è pervenuto all'esecutata:

l'intero in forza dell'Atto di Compravendita del rep. n.  
per Notar Giandomenico Cito da Grottaglie registrato a Taranto il al n. (cfr All. 8).

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna





# TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

*Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2024*

*Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano*

*Esecutati:*

*Creditore Procedente: DO VALUE S.P.A. (C.F. 00390840239 e P.Iva 02659940239)*



*C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna*



## **FASCICOLO LOTTO UNICO**



## **Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO**

Abitazione unifamiliare al piano terra, sita nel centro storico del Comune di Grottaglie (TA) con ingresso indipendente da Via Bucci, civico 24. È identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 88, P.lla 289, sub. 13 (ex sub. 3 e 4) cat. A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, rendita € 244,28. L'Insula di cui fa parte l'u.i. è delimitata da Via Bucci, Piazza Santa Lucia, Via Marinaro e Via Vittorio Emanuele II. La stessa U.i.u. confina a nord con Via Bucci, ad ovest con il sub. 18, a sud con i sub. 7 ed 8 e Via Marinaro ed infine ad est con la p.lla 292.

## **Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNICO"**

Il Fabbricato oggetto di stima è sito in Grottaglie (TA) alla Via Bucci con accesso dal civico 24, precedentemente identificato come Lotto Unico ricade nel centro storico del Comune e nelle vicinanze (circa 50 mt in linea d'aria) dalla Chiesa di Santa Chiara. Attraverso Via Martiri d'Ungheria sita alle spalle dell'U.I. si arriva in Via Vittorio Emanuele II e da qui in Via Bucci L'Area ricade in zona definita dal vigente P.R.G. "Centro Storico". La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e vi si trova piccoli esercizi commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. Lo Stabile in cui è sita l'U.I. oggetto di stima è composto da due piani fuori terra adibiti a residenza. Il Fabbricato ha una struttura portante del tipo in muratura in Tufi del tipo palmatico a singolo e doppio paramento con strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai sono del tipo a volta in fette di tufo del tipo a botte. All'esterno il fabbricato è tinteggiato con scialbatura a calce bianca. L'U.I. oggetto di stima è sita al piano terra con ingresso tramite portoncino del tipo in alluminio anticorrosivo. Dal confronto tra la documentazione tecnico - urbanistica, catastale (planimetrie e visure) lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata è emerso:

1. *lievi differenze in ampliamento nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali rispetto alla planimetria catastale depositata il 7/07/10 all'U.T.E., dovute alla non fedele restituzione nell'elaborato grafico;*
2. *dalla verifica tra le due planimetrie catastali del '39 e del '43 con le due le planimetrie catastali del 2007 e 2010 ampliamento in superficie attraverso:*
  - a. *un vano riposto annesso alla camera da letto ricavato sotto la rampa di scale che porta agli immobili al primo piano in altra proprietà;*
  - b. *un vano tramezzo ricavato in adiacenza al vano disimpegno e sovrastante ad altro vano non in proprietà;*
  - c. *la rampa di scale che collega il vano disimpegno al vano tramezzo è stata sostituita con una scala in ferro del tipo a chiocciola-elicooidale;*
  - d. *i vani WC e lavanderia sono stati soppalcati con un tramezzo con travi e pavimento in legno.*

Le difformità descritte al punto 2d risultano non sanabili e dovranno essere oggetto di demolizione. È necessario il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione risalente all'epoca della Denuncia di inizio attività del \_\_\_\_\_ prot.

ASTE GIUDIZIARIE® con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del valore di stima. La superficie degli immobili è così distribuita:

<b>PIANO TERRA</b>			
<i>VANO</i>	<i>(S<sub>UR</sub>)Esistente</i>	<i>(S<sub>NR</sub>)Esistente</i>	<i>(S<sub>L</sub>)Esistente</i>
Ingr. Sogg.	15,07 m <sup>2</sup>	=====	
Cucina pranzo	10,52 m <sup>2</sup>	=====	
bagno	6,34 m <sup>2</sup>	=====	
lavanderia	4,94 m <sup>2</sup>	=====	
Soppalco WC	6,34 m <sup>2</sup>	=====	
Riposto 1	1,04 m <sup>2</sup>	=====	
disimpegno	11,92 m <sup>2</sup>	=====	
Soppalco dep.	10,80 m <sup>2</sup>	=====	
Camera	18,43 m <sup>2</sup>	=====	
Riposto 2	3,51 m <sup>2</sup>	=====	
<b>TOTALE</b>	<b>88,91 m<sup>2</sup></b>	=====	<b>88,91 m<sup>2</sup></b>

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta libera ed è nella disponibilità dell'Esecutata e della sua famiglia.

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione.

#### **Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico**

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di negozi di prima necessità. L'accesso all'U.I. avviene direttamente tramite portoncino del tipo in alluminio anticorodal a quota marciapiede. È costituita da quattro vani principali, di cui due vani anteriori un ingresso soggiorno e cucina pranzo destinate a zona giorno, dalla cucina si accede ai vani bagno - lavanderia ed al disimpegno. Da questo si accede tramite scala elicoidale al soppalco - deposito ed alla camera da letto. L'U.I. è dotata di impianto elettrico ed idrico-fognante. La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato dalle tinte beige scure. Il bagno ha i sanitari in vetro china bianchi con pavimenti e rivestimenti in ceramica tinta chiara a tutt'altezza. I vani con copertura a volta hanno un'altezza utile di mt 4,00 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli infissi esterni sono in alluminio anticorodal tinta noce. Le porte interne in buono stato sono del tipo in legno tamburato tinta chiara.

#### **Stato di possesso degli immobili: Lotto Unico**

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà degli Esecutati: Abitazione unifamiliare al piano terra, sita nel centro storico del Comune di Grottaglie (TA) con ingresso indipendente da Via Bucci, civico 24. È identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 88, P.lla 289, sub. 13 (ex sub. 3 e 4) cat. A/4, classe 2, cons. 5,5 vani, rendita € 244,28. L'Insula di cui fa parte l'u.i. è delimitata da Via Bucci, Piazza Santa Lucia, Via Marinaro e Via Vittorio Emanuele II. L'U.I. è pervenuta

all'esecutata: ( ) per l'intero in forza dell'Atto di Compravendita del rep. n. per Notar Giandomenico Cito da Grottaglie registrato a Taranto il al n. (cfr All. 8). Per tutto quanto sopra richiamato attualmente l'U.I. risulta non abitata - libera ma presso l'Uff. Demografico del Comune di Grottaglie risulta come abitazione di residenza dell'Esecutata e della sua famiglia.

### Vincoli a carico dell'acquirente

La tabella che segue riporta i vincoli che, a seguito di eventuale vendita, resteranno a carico dell'acquirente.

Tipologia di vincolo	ESISTENZA		Descrizione
	A FAVORE	CONTRO	
Domande giudiziali	Nessuna	Nessuna	-----
ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI	“Denuncia di inizio attività del prot. n. ” sostitutiva al permesso di costruire redatta ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. n. 380/01	Nessuna	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuna	Nessuna	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuna	Nessuna	-----

### Vincoli non opponibili all'acquirente

Sulla scorta della documentazione componente il fascicolo agli atti, nonché dalla certificazione notarile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che, in caso di trasferimento immobiliare, non potranno essere assegnate alla parte acquirente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/06/24 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 14690 Reg. gen. 19396 Repertorio 2999 del 24/07/24	OLYMPIA SPV S.R.L. (C.F. 05256490268)	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca Volontaria	Mutuo Fondiario	Reg. part. 2358 Reg. gen. 10157 Rep. 103845/17534 del 18/04/11	BANCA UNICREDIT S.P.A. (C.F. 00348170101)	

### Spese fisse di gestione e manutenzione

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente non necessita di ristrutturazioni o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione per l'U.I. in oggetto.

## STIMA DEL BENE LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE

### Metodologia applicata



Obiettivo della presente relazione di stima è quello di valutare il valore di mercato dell'U.I. da stimare, ovvero, determinare il suo più probabile prezzo di vendita in un libero mercato delle compravendite e in un determinato periodo di tempo. A tal fine sono state applicate le seguenti due metodologie:

1. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;
2. metodo per rivalutazione monetaria dell'ultimo valore di vendita.

Il valore di mercato viene ricavato come media dei valori ottenuti dall'applicazione di ciascun metodo.

#### **Metodo: sintetico-comparativo**

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione. Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m<sup>2</sup>, è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene.

In definitiva i punti sviluppati per addivenire al valore di mercato del bene oggetto di stima sono, nell'ordine:

- 1) Acquisizione di valori unitari di zona;
- 2) Calcolo della consistenza;
- 3) Determinazione del valore di mercato.

#### **Acquisizione dei valori unitari di zona**

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto. Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quella in esame. Tali caratteristiche risultano essere le seguenti:

- *ubicazione di dettaglio*: rappresenta la posizione dell'immobile che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti all'interno del comprensorio comunale;
- *accessibilità*: rappresenta la facilità di accesso all'immobile;
- *servizi pubblici*: presenza di scuole, banche, ospedali, poste, etc;
- *trasporti pubblici*: presenza di fermate di mezzi pubblici, etc;
- *servizi commerciali essenziali*: presenza di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità: alimentare, abbigliamento, farmacia e similari;
- *verde pubblico*: presenza di zone a verde;
- *infrastrutture viarie principali*: presenza di importanti vie di collegamento;
- *dotazione di parcheggi*: facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'U.I.

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di €/m<sup>2</sup> **750,00**. Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

Indagini indirette civile abitazione tipo economico



fonte	aggiornamento	Tipologia	Comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m <sup>2</sup> )		Valore di Locazione (€/m <sup>2</sup> mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	1 <sup>^</sup> Semestre 2024	Abitazioni civili	Grottaglie (TA)	C4/ Semicentrale/Centro Storico	Residenziale	normale	640,00	950,00	3,0	4,2
Media delle medie (arrotondata)							€/m <sup>2</sup> 795,00	€/m <sup>2</sup> 3,60		

I due valori unitari medi così ottenuti (quello da indagini dirette e quello da indagini indirette), vengono mediati.

Quindi:

**ANALISI DIRETTA: €/m<sup>2</sup> 750,00**

**ANALISI INDIRETTA: €/m<sup>2</sup> 795,00**

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m<sup>2</sup> 772,50**

**VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NEI PASSAGGI DI COMPRAVENTI DA  
PRESENTI NELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

**Residenziale - Settembre 2024**

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **75.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **GROTTAGLIE** - Zona OMI: **C4/Semicentrale/Centro Storico**

Immobile: **RES A/4 97 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 75.000,00 / 97,00 = 773,19 €.**

**Residenziale - Settembre 2024**

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **60.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **GROTTAGLIE** - Zona OMI: **C4/Semicentrale/Centro Storico**

Immobile: **RES A/3 108 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 60.000,00 / 108,00 = 555,55 €.**

**Residenziale - Settembre 2024**

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **100.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **GROTTAGLIE** - Zona OMI: **C4/Semicentrale/Centro Storico**

Immobile: **RES A/3 199 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 100.000,00 / 199,00 = 502,51 €.**

**Residenziale - Settembre 2024**

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **67.000 €**

**Dettaglio scheda**

Comune di **GROTTAGLIE** - Zona OMI: **C4/Semicentrale/Centro Storico**

Immobile: **RES A/4 76 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 67.000,00 / 76,00 = 881,57 €.**

**Calcolo della consistenza**

Ai fini della determinazione del valore di mercato, è stata calcolata la superficie, seguendo le disposizioni previste nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Fg.	P.IIa	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m <sup>2</sup> )	Coefficienti	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
-----	-------	------	--------------------	------------------------------	--------------	------------------------------------

			di ragguglio			
88	289	13	<b>P. TERRA</b>			
			Ingr. Sogg.	15,07 m <sup>2</sup>	1,20	18,08
			Cucina pranzo	10,52 m <sup>2</sup>	1,20	12,62
			bagno	6,34 m <sup>2</sup>	1,20	7,60
			lavanderia	4,94 m <sup>2</sup>	1,20	5,92
			Soppalco WC	6,34 m <sup>2</sup>	1,20	7,60
			Riposto 1	1,04 m <sup>2</sup>	1,20	1,24
			disimpegno	11,92 m <sup>2</sup>	1,20	14,30
			Soppalco dep.	10,80 m <sup>2</sup>	1,20	12,96
			Camera	18,43 m <sup>2</sup>	1,20	22,11
			Riposto 2	3,51 m <sup>2</sup>	1,20	4,21
			<b>Sup. totale raggugliata (arrotondata al m<sup>2</sup>)</b>			

#### Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a:

#### Valore di Mercato Aitazione

**valore medio x Sup. Tot. Raggugliata = 772,50 €/m<sup>2</sup> x 106,64 m<sup>2</sup> = € 82.379,40.**

#### Il Metodo: Capitalizzazione dei redditi

Tale metodo è stato utilizzato non soltanto come secondo metodo di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, ma anche come metodo di verifica della bontà del risultato ottenuto col metodo sintetico-comparativo. Col metodo per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato di un immobile è dato dal rapporto tra il reddito netto annuo e il tasso netto di capitalizzazione. A sua volta, il reddito netto annuo è dato dalla seguente differenza: **reddito netto annuo = reddito lordo annuo – totale spese annue**

#### Calcolo del reddito lordo annuo

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per la civile abitazione è pari ad € 3,60 per metro quadro di superficie. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie di circa 106,64 m<sup>2</sup> (compresa la sup. raggugliata) ne consegue che:

Canone mensile = 2,60 €/m<sup>2</sup> mese x 106,64 m<sup>2</sup> = 277,26 €/mese

Canone annuo = 277,26 €/mese x 12 mesi = € 3.327,18.

L'importo così ricavato rappresenta il canone annuo lordo alla data odierna dalla locazione dell'immobile.

#### Calcolo delle spese annue

Le spese annue possono essere suddivise in due grandi gruppi:

1. Spese varie;
2. Spese per imposte dirette.

Per il calcolo delle spese varie, si è tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, di seguito riportate:

Spese Varie

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per definire la percentuale da attribuire a tali spese si è tenuto conto principalmente dello stato di conservazione esterno ed interno, dell'immobile:

Stato di conservazione esterno			Stato di conservazione interno			Valore medio
Scarso	6,00%	<input type="checkbox"/>	Scarso	6,00%	<input type="checkbox"/>	4,00 %
Mediocre	5,00%	<input type="checkbox"/>	Mediocre	5,00%	<input type="checkbox"/>	
Sufficiente	4,00%	<input checked="" type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00%	<input checked="" type="checkbox"/>	
Buono	3,50%	<input type="checkbox"/>	Buono	3,50%	<input type="checkbox"/>	
Ottimo	3,00%	<input type="checkbox"/>	Ottimo	3,00%	<input type="checkbox"/>	

- Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 5%) nasce nel momento in cui l'immobile resta sfitto. Nel presente caso, considerato che l'immobile si trova in una zona commercialmente significativa e tenuto conto del canone di affitto, si può assegnare un valore del **2%**.
- Spese per assicurazioni. Sono del tutto trascurabili visto che la stragrande maggioranza degli utenti, sia proprietari che conduttori, sono totalmente disinteressati verso la copertura assicurativa, sia pur limitata alla sola responsabilità civile.
- Aliquote di ammortamento. Il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo.

Eseguendo la sommatoria di tutte le percentuali sopra riportate si ottiene il seguente valore:

**Spese varie = 6,00 %**

Spese per imposte dirette

Per il calcolo delle spese derivanti da imposte dirette è stata presa in considerazione l'Imposta Unica Comunale (IUC) e l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF).

**IMU:** Nel Comune di Grottaglie l'aliquota per immobili di categoria A/4 è stata fissata al 10,6 %. L'IMU viene calcolata moltiplicando la base imponibile (rendita catastale), rivalutata del 5% e moltiplicata per 160, per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 244,28 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 427,24 Tale valore corrisponde a circa il **12,84 %** del reddito lordo.

**TASI:** nel Comune di Grottaglie l'aliquota per immobili di categoria A/4 è inglobata nell'aliquota IMU.

**IRPEF:** tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, dal 1 gennaio 2021 è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **10%** del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle

derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **22,84 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = \text{€ } 3.327,18 \times 22,84 / 100 = \text{€ } 759,92$$

Calcolo reddito netto annuo

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue} = \text{€ } 3.327,18 - \text{€ } 759,92 = \text{€ } 2.567,25.$$

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (o saggio di rendimento) non è un parametro di facile individuazione. I dati storici dei tassi di rendimento rilevati dal mercato per le civili abitazioni negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo al netto delle imposte (secondo le stime effettuate dal prof. "M. Orefice" nel testo "Estimo", ed. UTET); nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio netto di rendimento può essere assunto tra l'2,5% ed il 3,5%. Considerato che:

- l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano, per il bene in esame, condizioni di buona appetibilità e concorrenzialità sul mercato locativo;
- le rifiniture interne e lo stato di manutenzione sono buone;

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 3,00% (media tra 2,5% e 3,5%).

Determinazione del valore di mercato

Sulla base dei risultati ottenuti, il valore di mercato come capitalizzazione dei redditi è:

$$\text{valore di mercato} = (\text{reddito netto annuo}) / (\text{tasso netto di capit.ne}) = \text{€ } 2.567,25 / 3,00\% = \text{€ } 85.575,07.$$

Valutazioni estimali conclusive

Sulla base dei risultati ottenuti col metodo sintetico-comparativo e con quello per capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato viene stimato come media dei rispettivi valori ottenuti con i due metodi descritti. Si ha:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (\text{€ } 82.379,40 + \text{€ } 85.575,07) / 2 = \text{€ } 83.977,23$$

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

1. Detrazione del 5% del valore fin qui stimato = € 4.198,86;

Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità

1. Costi per ripristino dello stato dei luoghi attraverso permesso edilizio:  $210,00 \text{ €/m}^2 \times 12,96 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.721,60$ ;
  2. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 1.000,00;
  3. Onorario pratiche tecniche € 2.500,00;
- Totale costi per completamento definizione pratica € 6.221,60.

$$\text{VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO} = \text{€ } 73.556,77$$

(eurosettantatremilacinquecentocinquantasei/77)

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO**

Arrotondato in cifra tonda a **€ 73.556,00**

(eurosettantatremilacinquecentocinquantasei/00)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna