

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

*Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/2023*

*Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano*

*Esecutati:*

*Creditore Procedente: LUZZATTI POP NPLs 2021 s.r.l. (C.F. e P.Iva 11912920961)*

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

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Sommario

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	3
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	6
Controllo della documentazione riportata agli atti.....	6
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto .....	6
Sopralluoghi .....	7
Acquisizione della necessaria documentazione.....	7
Estratti per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati .....	7
Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati.....	7
Documentazione anagrafica .....	7
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA).....	8
Ricerca Documentale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Taranto.....	8
Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita.....	9
LOTTO UNICO .....	9
Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	9
Note sulla situazione catastale .....	10
Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico .....	10
LOTTO UNICO - definizione .....	11
FASCICOLO LOTTO UNICO.....	12
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO .....	13
Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNICO" .....	13
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico .....	14
Stato di possesso degli immobili: Lotto Unico .....	15
Vincoli a carico dell'acquirente.....	15
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	15
Spese fisse di gestione e manutenzione .....	16
STIMA DEL BENE LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE.....	16
Metodologia applicata .....	16
I Metodo: sintetico-comparativo.....	16
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	19
Valutazioni estimali conclusive.....	21
ALLEGATI.....	22

## QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

All'udienza del \_\_\_\_\_ 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) alleggi 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 alleggi 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 G.E.

### 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:

1. raccomandata A/R n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ricevuta di consegna n. \_\_\_\_\_

NON ritirata della parte debitrice, inviata presso:

2. raccomandata A/R n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ricevuta di consegna n. \_\_\_\_\_

NON ritirata della parte debitrice, inviata all'indirizzo di residenza presso:

3. telegramma n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ inviato all'indirizzo di residenza presso:

4. telegramma n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ inviato all'indirizzo di residenza presso:

5. notifica effettuata il \_\_\_\_\_ a mezzo il Comando di Polizia Locale di Leporano, su richiesta del sottoscritto CTU della raccomandata A/R n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ricevuta di consegna n. \_\_\_\_\_ ritirata della parte debitrice, inviata all'indirizzo di residenza presso: \_\_\_\_\_ (cfr. All. 1).

proprietari dell'immobile sito in Taranto (TA);

CAT.	Titolarità	Ubicazione	FG.	P.lla	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita
F	Proprietà per 1/1	TARANTO (TA) FALANTO n. Piano 5^	244	21187	12	Cat. A/3	2	5 vani	Euro: 438,99

ai proprietari degli immobili sottoposti a pignoramento:

a) a seguito di nomina avvenuta all'udienza del

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>a</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 24/07/23 con relativo sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura (cfr. all. 1).

## **Sopralluoghi**

In data \_\_\_\_\_ il sottoscritto si recava in Taranto (TA) in Via Falanto, 11 – 5<sup>a</sup> piano dove in presenza del dott. Nicola Crapanzano – Direttore dell'I.V.G. di Taranto (ausiliario del Giudice) degli ing. \_\_\_\_\_

(aiutanti del CTU) della \_\_\_\_\_ nella veste di residente insieme con altri (cfr. certificazione storica di famiglia rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto) 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 del sopralluogo 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**

1. \_\_\_\_\_ (proprietario esecutato) il documento (cfr. All. 3) rilasciato il \_\_\_\_\_ è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, Parte I, Serie A, Uff. 2, n. \_\_\_\_\_, ove risulta che l'Esecutato: \_\_\_\_\_ di sesso \_\_\_\_\_ è nato in \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ (proprietaria esecutata) il documento (cfr. All. 3) rilasciato il \_\_\_\_\_ è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di \_\_\_\_\_, dell'anno \_\_\_\_\_ Parte I, Serie A, Vol. \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, ove risulta che la \_\_\_\_\_ di sesso \_\_\_\_\_ è nata in \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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

Il documento, (cfr. All. 4), rilasciato il \_\_\_\_\_ è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ Parte I Uff. 3 n. \_\_\_\_\_, ove i coniugi: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_. Nel certificato è presente l'Annotazione: *con provvedimento del \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ - N.R.G.* \_\_\_\_\_ è stata \_\_\_\_\_

### **Documentazione anagrafica**

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_) tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa: \_\_\_\_\_

1. l'attuale residenza dell'Esecutato: dal documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza alla \_\_\_\_\_;
2. l'attuale residenza dell'Esecutata: dal documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza alla \_\_\_\_\_;
3. l'attuale residenza degli occupanti:
  - a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_ (cfr. certificazione storica di famiglia rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto) dal documento (cfr. All. 5) attualmente hanno la propria residenza alla Via Falanto, 11 – 74122 Taranto (TA).

#### **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 Taranto (TA)**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (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 Taranto (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue: lo Stabile in cui è sita l'U.I. (oggetto di pignoramento) censita nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto (TA) al Fg. 244 P.Illa \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ è stato realizzato in forza della:

- a) Approvazione della Commissione Edilizia del \_\_\_\_\_;
- b) Licenza Comunale del \_\_\_\_\_ (cfr All. 7);
- c) Collaudo statico delle opere in C.A. del \_\_\_\_\_ con nota della Prefettura del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ cfr All. 7);
- d) Dichiarazione di Abitabilità del \_\_\_\_\_ (cfr All. 7);

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

Successivamente il sottoscritto ha continuato la ricerca sulla documentazione inerenti gli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale 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 la prima U.I. è stata accatastata. Le ricerche effettuate sono state necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di esecuzione, infatti essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli in precedenza descritti sono da considerarsi legittimi, a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. **Origini dell'Unità Immobiliare:** *il primo accatastamento dell'U.I. risale all'1/08/57 in ditta \_\_\_\_\_ (prima intestataria).* Successivamente è pervenuto alla \_\_\_\_\_ in forza della \_\_\_\_\_



Dichiarazione di Successione n. - Vol. . apertasi il del genitore Infine in forza dell'Atto di Compravendita del : repertorio n. e registrato il : al n. serie a firma del notar Daniela De Francesco in Taranto, l'U.I. è pervenuta per la quota di piena proprietà ai coniugi esegutati sig.ri  
*All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I.*

*viene di seguito schematizzata:*

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITA'	FG	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.
proprietà per 1/1		244	21187	12	A/3	2

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

Il sottoscritto ai fini dell'individuazione dei lotti di vendita ritiene propedeutico riportare l'avvicinarsi della proprietà susseguitasi nel tempo per i beni pignorati.

#### 1. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	Proprietà per 1/1	TARANTO (TA) VIA FALANTO n. -5^ Piano	244	21187	12	A/3	2	5 vani	E.: 438,99

è pervenuto agli esegutati: sig.ri per l'intero in forza del atto di compravendita del repertorio n. e registrato il : l n. serie a firma del notar Daniela De Francesco in Taranto (cfr All. 8). 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.

#### **LOTTO UNICO**

Appartamento ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Falanto, 11 – posto al quinto piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico con ingresso a destra dal pianerottolo comune del quinto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.IIa 21187, sub. 12 cat. A/3, classe 2, cons. 5 vani, rendita € 438,99. Lo stabile di cui fa parte l'U.I. accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistanti Via Falanto, La stessa U.I. affaccia a nord-est sul cortile interno condominiale, a sud-est con il vano scala (privo di sub. catastale) e l'U.I. censita al sub. a sud-ovest affaccia su Via Falanto mentre a nord-ovest confina con altro stabile censito alla p.IIa

### **Identificazione catastale dell'immobile pignorato**

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Taranto (TA)							
Fg.	P.IIa	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
244	21187	12	1	A/3	2	5 vani	€ 438,99

In ditta: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 – Via Falanto, \_\_\_\_\_ – 5<sup>^</sup> piano.

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Comune di Taranto (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNICO	244	21187	12	1	A/3	2	5 vani	€ 438,99
In ditta: _____ proprietà per 1/1 – Via Falanto, 11 – 5 <sup>^</sup> piano.								

### 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:

- lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;
- nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano tipo (non è presente la pianta del 5<sup>^</sup> piano) allegato alla licenza edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:
  - diversa distribuzione interna in fase di costruzione dello Stabile (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria):
    - ampliamento di superficie pari a circa 4 mq, dei vani camera da letto matrimoniale e soggiorno rispetto ai grafici originari;
    - demolizione di tratto di muro divisorio per unire i vani ingresso e disimpegno.
  - in fase di costruzione dello Stabile (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria) non è stato realizzato il vano ascensore e la superficie di circa 1,30 mq è stata assegnata alle U.I.

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

L'unità immobiliare sita in Taranto (TA) con accesso condominiale da Via Falanto, \_\_\_\_\_, precedentemente identificate come Lotto Unico, è posta al 5<sup>^</sup> piano terra dello Stabile. Il fabbricato che come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza è stato realizzato in un'unica fase con inizio dal 26/02/53. Lo Stabile è costituito da sette piani fuori terra. Come già accennato in precedenza, al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto raccolto presso l'U.T. Comunale di Taranto e presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, per il suddetto fabbricato e nello specifico per l'U.I. essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli Urbanistici descritti in precedenza sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto

tra gli elaborati grafici di progetto allegati ai Titoli, 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 nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano tipo (non è presente la pianta del 5° piano) allegato alla licenza edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*
  - a. *diversa distribuzione interna in fase di costruzione dello Stabile (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria):*
    - *ampliamento di superficie pari a circa 4 mq, dei vani camera da letto matrimoniale e soggiorno rispetto ai grafici originari;*
    - *demolizione di tratto di muro divisorio per unire i vani ingresso e disimpegno.*
  - b. *in fase di costruzione dello Stabile (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria) non è stato realizzato il vano ascensore e la superficie di circa 1,30 mq è stata assegnata alle U.I.*

#### **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**

Appartamento ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Falanto, 11 – posto al quinto piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico con ingresso a destra dal pianerottolo comune del quinto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.lla 21187, sub. 12 cat. A/3, classe 2, cons. 5 vani, rendita € 438,99. L'unità immobiliare è pervenuto agli esecutati: sig.ri

l'intero in forza del atto di compravendita del :                      repertorio n.                      e registrato il                      al n.                      serie  
a firma del notar Daniela De Francesco in Taranto (cfr All. 8). Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato.

IL TECNICO

*f.to dott. Arch. Vincenzo Menna*

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

*Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83/2023*

*Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano*

*Esecutati:*

*Creditore Procedente: LUZZATTI POP NPLs 2021 s.r.l. (C.F. e P.Iva 11912920961)*

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

## **FASCICOLO LOTTO UNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Appartamento ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Falanto, 11 - posto al quinto piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 11 con ingresso a destra dal pianerottolo comune del quinto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg, 244, P.lla 21187, sub.12, cat. A/3, classe 2, cons. 5 vani, rendita € 438,99. Lo stabile di cui fa parte l'U.I. accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistante Via Falanto, 11. La stessa U.I. affaccia a nord-est sul cortile interno condominiale, a sud-est con il vano scala (privo di sub. catastale) e l'U.I. censita al sub. a sud-ovest affaccia su Via Falanto mentre a nord-ovest confina con altro stabile censito alla p.lla

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Taranto (TA) con accesso da area comune condominiale antistante Via Falanto, 11 precedentemente identificata come Lotto Unico ricade in una zona semi centrale del Comune di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni sessanta ed aventi sviluppo in altezza. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio di cui è parte l'U.I. oggetto di stima è composto da sette piani fuori terra adibiti a residenze. L'edificio ha una struttura portante del tipo a scheletro in C.A. e tamponamenti in muratura a doppio paramento con strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai sono del tipo piano latero cementizio con travetti in cemento armato del tipo a traliccio e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. All'esterno il fabbricato ha al piano terra un rivestimento in marmo del tipo travertino a taglio regolare dalle tinte chiare mentre i piani superiori sono intonacati e rifiniti con rivestimento plastico del tipo graffiato dal colore grigio chiaro. L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al 5<sup>^</sup> piano con ingresso dal pianerottolo del vano scala condominiale dello Stabile. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono *emerse*:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano tipo (non è presente la pianta del 5<sup>^</sup> piano) allegato alla licenza edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*
  - a. *diversa distribuzione interna in fase di costruzione dello Stabile (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria):*
    - *ampliamento di superficie pari a circa 4 mq, dei vani camera da letto matrimoniale e soggiorno rispetto ai grafici originari;*
    - *demolizione di tratto di muro divisorio per unire i vani ingresso e disimpegno.*
  - b. *in fase di costruzione dello Stabile (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria) non è stato realizzato il vano ascensore e la superficie di circa 1,30 mq è stata assegnata alle U.I.*

La superficie dell'alloggio è così distribuita:

<b>QUINTO PIANO</b>				
<i>VANO</i>	<i>(SUR)Esistente</i>	<i>(SNR)Esistente</i>	<i>(SI)Esistente</i>	
Ingr. - corridoio	7,21 m <sup>2</sup>	=====	ASTE GIUDIZIARIE.it	
Soggiorno - Pranzo	20,99 m <sup>2</sup>	=====		
Camera 1	18,02 m <sup>2</sup>	=====		
Camera 2	10,99 m <sup>2</sup>	=====		
Bagno	3,39 m <sup>2</sup>	=====		
Riposto	1,36 m <sup>2</sup>	=====		
Cucina	7,37 m <sup>2</sup>	=====		
Balcone 1	=====	1,68 m <sup>2</sup>		
Balcone 2	=====	3,13 m <sup>2</sup>		
<b>TOTALE</b>	<b>69,33 m<sup>2</sup></b>	<b>4,81 m<sup>2</sup></b>		<b>74,14 m<sup>2</sup></b>

L'u.i. al momento del sopralluogo risulta occupata come abitazione di residenza senza titolo di locazione registrato (cfr. certificazione storica di famiglia rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto) dal documento (cfr. All. 5):

- 1.
- 2.
- 3.

Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Taranto il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti inerenti l'U.I. oggetto di pignoramento necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'Agenzia dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue:

1. Contratto di locazione di natura transitoria per 12 mesi dal \_\_\_\_\_ registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_
2. Contratto di locazione di natura transitoria per 18 mesi dal \_\_\_\_\_ registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_
3. Non ha trovato nulla in riferimento al contratto mostrato in fotocopia al sottoscritto dalla \_\_\_\_\_  
Contratto di locazione di natura transitoria per 18 mesi dal \_\_\_\_\_ registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Il soffitto del vano servizio igienico necessita di un parziale ripristino dei travetti del solaio di copertura e dell'intonaco.

**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 attraverso un ingresso dal pianerottolo del vano scala condominiale dello Stabile è costituita da tre vani principali tutti collegati dall'Ingresso – disimpegno. I due vani destinati a zona giorno: soggiorno - pranzo e cucina (quest'ultimo con accesso al balcone) hanno entrata dall'ingresso. Tra i due vani camere da letto c'è il bagno con accesso dall'ingresso. Alla zona notte composta dalle due camere da letto (singola e matrimoniale dotata di balcone) e ripostiglio (quest'ultimo non presente nei grafici di progetto) si accede sempre dal vano ingresso. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante, climatizzazione del tipo split a parete e di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni completi e funzionanti; la pavimentazione è brecciato dai colori chiari. Il bagno ha i sanitari in vetro china bianchi ed è pavimentato e rivestito con ceramica a tutt'altezza. I vani hanno un'altezza utile di mt 3,00 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli infissi esterni, dotati di tapparelle e persiane in sufficiente stato, sono in alluminio anticorrosione tinta chiara del tipo artigianale. Le porte interne in buono stato sono del tipo in legno tamburato tipo artigianale tinta beige.

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

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà dell'Esecutato: Appartamento ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Via Falanto, 11 – posto al quinto piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 11 con ingresso a destra dal pianerottolo comune del primo piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 244, P.la 21187 sub. 12 cat. A/3, classe 2, cons. 5 vani, rendita € 438,99. L'unità immobiliare è pervenuta agli esecutati:

per l'intero in forza del atto di compravendita del repertorio n. e registrato il al n. serie a firma del notar Daniela De Francesco in Taranto (cfr All. 8). Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati.

#### **Vincoli a carico dell'acquirente**

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

<b>Tipologia di vincolo</b>	<b>Esistenza</b>	<b>Descrizione</b>
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	a) Approvazione della Commissione Edilizia del b) Licenza Comunale del (fr All. 7); c) Collaudo statico delle opere in C.A. del con nota della Prefettura del n. (cfr All. 7); d) Dichiarazione di Abitabilità del (cfr All. 7).	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	-----

#### **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:

<b>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il _____ mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	LUZZATTI POP NPLs (C.F. 11912920961)	

<b>ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo.	Reg. part. Reg. gen. Repertorio del	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA (C.F. 00604840777)	

#### **Spese fisse di gestione e manutenzione**

A seguito di istanza del sottoscritto inviata via p.e.c. all'Amministratore pro-tempore dello Stabile. Lo stesso riferiva che alla data del \_\_\_\_\_ il Fabbricato in cui è sito l'Immobile oggetto di pignoramento non necessita di ristrutturazioni e/o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione. Mentre per l'U.I. in oggetto vi sono delle somme da versare come quote ordinarie che all \_\_\_\_\_ ammontano ad Euro \_\_\_\_\_

### **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 capitalizzazione del reddito.

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

#### **IMetodo: 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 simili 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> 675,00**. 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	2 <sup>^</sup> Semestre 2022	Abitazioni di tipo economico	Taranto (TA)	C4/ Semicentrale/ Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria	Residenziale	normale	510,00	640,00	4	5,2
Valori assunti							€/m <sup>2</sup> 575,00		€/m <sup>2</sup> 4,60	

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

**ANALISI DIRETTA: €/m<sup>2</sup> 675,00**

**ANALISI INDIRETTA: €/m<sup>2</sup> 575,00**

Valore Medio arrotondato: **MEDIA €/m<sup>2</sup> 625,00**

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

#### **Residenziale - Ottobre 2022**

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **98.000 €**

##### **Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria

Immobile: **RES A/3 91 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 98.000,00 / 91,00 = 1.076,92 €.**

#### **Residenziale - Novembre 2022**

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **98.000 €**

##### **Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria

Immobile: **RES A/3 105 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 98.000,00 / 105,00 = 933,33 €.**

#### **Residenziale - Novembre 2022**

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **90.000 €**

##### **Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria

Immobile: **RES A/3 130 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 90.000,00 / 130,00 = 692,30 €.**

#### **Residenziale - Novembre 2022**

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

##### **Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria

Immobile: **RES A/3 77 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 60.000,00 / 77,00 = 779,22 €.**

#### **Residenziale - Novembre 2022**

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **93.000 €**

##### **Dettaglio scheda**

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria

Immobile: **RES A/3 135 m<sup>2</sup> - Quota trasferita 100%**

**Valore di Mercato (€/m<sup>2</sup>) = 93.000,00 / 135,00 = 688,88 €.**

##### **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.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m <sup>2</sup> )	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	
244	21187	12	<b>QUINTO PIANO</b>				
			Ingr. - corridoio	7,21 m <sup>2</sup>	1,20	8,65	
			Soggiorno - Pranzo	20,99 m <sup>2</sup>	1,20	25,19	
			Camera 1	18,02 m <sup>2</sup>	1,20	21,62	
			Camera 2	10,99 m <sup>2</sup>	1,20	13,19	
			Bagno	3,39 m <sup>2</sup>	1,20	4,07	
			Riposto	1,36 m <sup>2</sup>	1,20	1,63	
			Cucina	7,37 m <sup>2</sup>	1,20	8,84	
			Balcone 1	1,68 m <sup>2</sup>	0,30	0,50	
			Balcone 2	3,13 m <sup>2</sup>	0,30	0,94	
<b>Sup. totale raggugliata (arrotondata al m<sup>2</sup>)</b>						<b>84,63</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:

$$\text{Valore di Mercato} \\ \text{valore medio} \times \text{Sup. Tot. Raggugliata} = 625,00 \text{ €/m}^2 \times 84,63 \text{ m}^2 = \text{€ } 52.893,75.$$

#### 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 € 4,60 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 84,63 m<sup>2</sup> (compresa la sup. raggugliata) ne consegue che:

$$\text{Canone mensile} = 4,60 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 84,63 \text{ m}^2 = 389,29 \text{ €/mese}$$

$$\text{Canone annuo} = 389,29 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.671,48.$$

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 Taranto l'aliquota per immobili di categoria A/3 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 = 438,99 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 767,80. Tale valore corrisponde a circa il **14,64 %** del reddito lordo.

**TASI:** nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria A/3 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 **21%** del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle

derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **41,64 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a: **Totale spese annue = € 4671,48 x 41,64 /100 = € 1.945,20**

#### Calcolo reddito netto annuo

**Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 4671,48 – € 1.945,20 = € 2.726,27.**

#### 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 il 3% ed il 4 %. 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 3,50% (media tra 3 % e 4 %).

#### Determinazione del valore di mercato

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

**valore di mercato = (reddito netto annuo) / (tasso netto di capitalizzazione) = € 2.726,27 / 3,50% = € 77.893,43.**

#### **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:

**VALORE DI MERCATO = (€ 52.893,75 + € 77.893,43) / 2 = € 65.393,58**

#### **Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità**

1. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 4.350,00;
2. Onorario pratiche tecniche € 1.750,00;  
Totale costi per completamento definizione pratica € 6.100,00.

#### **Riduzione del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto**

Detrazione del 5% del valore fin qui stimato = € 3.269,68 (ad esempio per eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute relative agli ultimi due anni di esercizio precedenti alla data di aggiudicazione).

**VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO = € 59.293,58**

**(eurocinquantanovemiladuecentonovantatre/58)**

### **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO**

Arrotondato in cifra tonda a **€ 59.293,00** (eurocinquantanovemiladuecentonovantatre/10)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

## ALLEGATI

1. Copia Comunicazione di inizio operazioni peritali;
2. Copia verbale di sopralluogo;
3. Copia Residenza e stato di famiglia degli Esecutati;
4. Copia Estratto per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati;
5. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati;
6. Copia Certificato dell'atto di matrimonio degli Esecutati;
7. Copia Residenza e stato di famiglia degli Esecutati;
8. Copia Planimetrie e Visure catastali e mappale aggiornate;
9. Copia Titoli per esecuzione lavori edili;
10. Copia Elaborati grafici allegati ai Titoli;
11. Copia Titoli notarili;
12. Copia dell'estratto delle spese condominiali alla data della perizia;
13. Copia delle tabelle e del regolamento condominiale;
14. Copia provvedimento del G.E.;
15. Rilievo grafico dello stato di fatto;
16. Copia Visure Ipotecarie;



IL TECNICO

*f.to dott. Arch. Vincenzo Menna*

