



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati:

Créditore Procedente: BANCA POPOLARE PUGLIESE Soc. Coop. per Azioni (C.F. e

P.Iva 02848590754)



C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



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

Firmato Da: MENNA VINCENZO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 5dd754a9a42d787b



Sommario

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.....	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.....	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	
Stato di possesso degli immobili.....	
Vincoli a carico dell'acquirente.....	
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	
STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.....	
Metodologia applicata.....	
I Metodo: sintetico-comparativo.....	
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	
Valutazioni estimali conclusive.....	
ALLEGATI.....	14

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'alt. 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'1/3/06 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 _____ ricevuta di consegna n. _____ ritirata dalla parte debitrice _____, inviata all'indirizzo di residenza, proprietaria dell'immobile sito in Avetrana (TA):

		Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	F	Proprietà per 1/1	AVETRANA (TA) Viale F. Petrarca – Piano terra	24	600	1	A/3	3	5,5 vani	Euro: 440,28
2	F	Proprietà per 1/1	AVETRANA (TA) Viale F. Petrarca – Piano seminterrato	24	600	2	C/6	2	118 MQ	Euro: 231,58
3	F	Proprietà per 1/1	AVETRANA (TA) Viale F. Petrarca – Piano T – S1	24	600	3	=	=	=	B.c.n.c.

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^ proroga (dal 1^ 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 16/07/24 con relativo sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura (vedasi allegato 1).

Sopralluoghi

In data 16/07/24 il sottoscritto si recava in Avetrana (TA) in Viale F. Petrarca, 25 – piano rialzato dove in presenza del dott. Giuseppe Sallustio delegato dal Direttore dell'I.V.G. di Taranto (ausiliario del Giudice) dell'Ing.

(aiutante del CTU)

(proprietaria esecutata) 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 dell'Esecutata

(proprietaria esecutata) il documento (cfr. All. 3) rilasciato il _____ è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di Avetrana dell'anno _____ Parte II, Serie B, n. _____, ove risulta che l'Esecutata: _____ e è nata _____ il giorno _____ nel mese di _____

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata

Il documento, (cfr. All. 4), rilasciato il _____ è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di _____ dell'anno _____ Parte II Serie B, n. _____, ove i coniugi: _____ r. nato a _____ hanno contratto matrimonio in _____

Nel certificato è presente l'Annotazione: "Nessuna".

Documentazione anagrafica

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di _____ (TA) tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa l'attuale residenza dell'Esecutata: _____ (proprietaria esecutata) dal documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza in _____

Documentazione catastale

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

Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana (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 Avetrana (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha comunicato al sottoscritto con nota del Responsabile dell'U.T.C. del _____ di aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue: lo Stabile (oggetto di pignoramento) censito nel Catasto fabbricati del Comune di Avetrana (TA) al Fg. 24 P.Illa 600 sub. 1, 2 e 3 è stato realizzato in forza della: Concessione di Costruzione in Sanatoria n. _____ (cfr. All. 7);

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

Successivamente il sottoscritto ha continuato la ricerca sulla documentazione inerente 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 dei fabbricati 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:

1. con Atto di Donazione del 7/10/70 rep. n. 46700 per Notar Adami Michele da Manduria registrato a Manduria il 26/10/70 al n. 1903 riceve per donazione nel feudo del Comune di Avetrana ampio Terreno esteso ettari due, are una e centiare tredici censito in Catasto al fg. 24, p.lle n. 347, 350 e 353 da potere del proprio genitore. (cfr All. 8);
2. con Atto di Compravendita del 26/03/80 rep. n. 96775 per Notar Adami Michele da Manduria registrato a Taranto l'11/04/80 al n. 4876 acquista nel feudo del Comune di Avetrana un Terreno esteso are due censito in Catasto al fg. 24 p.lla 600 (nata dal frazionamento della p.lla 347/f) da potere del sig. (cfr All. 8);
3. con Atto di Compravendita del 7/03/89 rep. n. 143301 per Notar Adami Michele da Manduria registrato a Taranto il 2/03/89 al n. 2859 i coniugi acquistano nel feudo del Comune di Avetrana un immobile composto da due livelli destinato ad abitazione censito in Catasto al fg. 24 p.lla 600 sub. 1, 2 e 3 da potere dei coniugi. Nell'atto notarile viene dichiarato che:
 - a) per l'immobile è stata presentata il 30/09/86 al Comune di Avetrana domanda di sanatoria con protocollo n. .
 - b) l'intera oblazione è stata versata tramite tre versamenti all'Ufficio Postale del
4. con Atto di Compravendita del 9/02/04 rep. n. 56848 per Notar Aldo Gargano da Manduria registrato a Taranto il 19/02/04 al n. 738 acquista nel feudo del Comune di Avetrana un immobile composto da due livelli destinato ad abitazione censito in Catasto al fg. 24 p.lla 600 sub. 1, 2 e 3 da potere dei . Nell'atto notarile viene dichiarato che:
 - a) per l'immobile è stata presentata il 30/09/86 al Comune di Avetrana domanda di sanatoria con protocollo n.
 - b) per l'immobile è stata rilasciata il dal Comune di Avetrana Concessione Edilizia in sanatoria n.
5. con Atto di Compravendita dell'8/01/07 rep. n. 68639 per Notar Aldo Gargano da Manduria registrato a Taranto il 11/01/07 al n. 280 acquista nel feudo del Comune di Avetrana un immobile composto da due livelli destinato ad abitazione censito in Catasto al fg. 24 p.lla 600 sub. 1, 2 e 3 da potere. (cfr All. 8);

All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la proprietà delle U.I. viene di seguito schematizzata:

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITÀ	FG	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.
proprietà per 1/1		24	600	1	A/3	3
proprietà per 1/1		24	600	2	C/6	2
proprietà per 1/1		24	600	3	B.C.N.C.	=

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, per le particelle oggetto di pignoramento.

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. L'unità immobiliare:

	Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1		Proprietà 1/1	AVETRANA (TA) Viale F. Petrarca - P. Terra	24	600	1	A/3	3	5,5 vani	Euro: 440,28
2		Proprietà 1/1	AVETRANA (TA) Viale F. Petrarca - P. semin.	24	600	2	C/6	2	118 MQ	Euro: 231,58
3		Proprietà 1/1	AVETRANA (TA) Viale F. Petrarca - P. T - S1	24	600	3	=	=	=	B.e.n.c.

sono pervenuti all'esecutata: per l'intero in forza dell'Atto di Compravendita dell'8/01/07 rep. n. 68639 per Notar Aldo Gargano da Manduria registrato a Taranto il 11/01/07 al n. 280 (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

Fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Avetrana (TA) in Viale F. Petrarca, 25 - composto da piano terra e piano seminterrato con ingressi da area pertinenziale antistante Via Petrarca tramite due cancelli pedonale e carrabile. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 24, p.Ila 600, sub. 1 cat. A/3, classe 3[^], consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28 e sub. 2 cat. C/6, classe 2[^], consistenza 118 mq, rendita € 231,58. Lo Stabile confina a nord con la p.Ila 478 (altra proprietà) ad est con Via Petrarca a sud con la p.Ila 1241 (altra proprietà) ed in ultimo ad ovest con la p.Ila 635 (altra proprietà).

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Avetrana (TA)							
Fg.	P.Ila	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
24	600	1	=====	A/3	3	5,5 Vani	€ 440,28
24	600	2	=====	C/6	2	118 mq	€ 231,58

24	600	3	=====	B.c.n.c.	3	=====	=====
In ditta:				1 proprietà per 1/1 – Via F. Petrarca.			

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Comune di Avetrana (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNICO	24	600	1	=====	A/3	3	5,5 Vani	€ 440,28
	24	600	2	=====	C/6	2	118 mq	€ 231,58
	24	600	3	=====	B.c.n.c.	3	=====	=====
In ditta:				proprietà per 1/1 – Viale F. Petrarca, 25 – P. Terra e Seminterrato.				

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:

1. *al piano terra nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico allegato alla concessione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso (queste modifiche non sono presenti nella planimetria catastale originaria):*
 - a. *demolizione della rampa di scala posta sul retro (confine ovest) di collegamento tra il cortile ed il p. seminterrato e realizzazione di solaio per l'utilizzo del vano come riposto;*
 - b. *demolizione del piccolo riposto esterno nel cortile sul retro e realizzazione di lucernaio del tipo a "bocca di lupo" per il vano locale di sgombero sito al p. seminterrato;*
 - c. *realizzazione ex novo nel vano scala – posto auto antistante Via Petrarca di una rampa di scala interna per il collegamento dei vani al p. seminterrato all'abitazione sita al p. rialzato;*
2. *al p. seminterrato nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico allegato alla concessione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso (queste modifiche non sono presenti nella planimetria catastale originaria):*
 - a. *demolizione della rampa di scala posta sul retro (confine ovest) di collegamento tra il cortile ed il p. seminterrato e realizzazione di solaio per utilizzo del vano come riposto;*
 - b. *realizzazione di lucernaio del tipo a "bocca di lupo" per il vano locale di sgombero al p. seminterrato;*
 - c. *demolizione del pavimento nel vano locale di sgombero per abbassare la quota di calpestio a quella presente nel vano garage contiguo con l'eliminazione dei gradini di collegamento;*

- d. *allargamento del vano porta di collegamento tra i due vani al p. seminterrato;*
- e. *realizzazione ex novo nel vano scala – posto auto antistante Via Petrarca di una rampa di scala interna per il collegamento dei vani del p. seminterrato all’abitazione sita al p. rialzato;*
- f. *cambio d’uso del vano garage in vano tavernetta;*
- g. *cambio d’uso del vano di sgombero in vano servizio igienico attraverso la realizzazione di muro divisorio;*

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

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 26/03/80. Lo Stabile è costituito da un piano rialzato adibito ad abitazione ed un piano seminterrato adibito attualmente a tavernetta. Come già accennato in precedenza, al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto ricevuto presso l’U.T.C. di Avetrana e presso l’Agenzia del Territorio di Taranto, per il suddetto fabbricato e nello specifico per le 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. Unità immobiliare sita in Avetrana (TA) con accesso da area pertinenziale antistante Via Petrarca, precedentemente identificato come *Lotto Unico* posto su due livelli. 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. *al piano terra nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico allegato alla concessione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso (queste modifiche non sono presenti nella planimetria catastale originaria):*
 - a. *demolizione della rampa di scala posta sul retro (confine ovest) di collegamento tra il cortile ed il p. seminterrato e realizzazione di solaio per l’utilizzo del vano come riposto;*
 - b. *demolizione del piccolo riposto esterno nel cortile sul retro e realizzazione di lucernaio del tipo a “bocca di lupo” per il vano locale di sgombero sito al p. seminterrato;*
 - c. *realizzazione ex novo nel vano scala – posto auto antistante Via Petrarca di una rampa di scala interna per il collegamento dei vani al p. seminterrato all’abitazione sita al p. rialzato;*
2. *al p. seminterrato nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico allegato alla concessione edilizia e lo stato di fatto rilevato è emerso (queste modifiche non sono presenti nella planimetria catastale originaria):*
 - a. *demolizione della rampa di scala posta sul retro (confine ovest) di collegamento tra il cortile ed il p. seminterrato e realizzazione di solaio per utilizzo del vano come riposto;*
 - b. *realizzazione di lucernaio del tipo a “bocca di lupo” per il vano locale di sgombero al p. seminterrato;*

- c. *demolizione del pavimento nel vano locale di sgombero per abbassare la quota di calpestio a quella presente nel vano garage contiguo con l'eliminazione dei gradini di collegamento;*
- d. *allargamento del vano porta di collegamento tra i due vani al p. seminterrato;*
- e. *realizzazione ex novo nel vano scala – posto auto antistante Via Petrarca di una rampa di scala interna per il collegamento dei vani del p. seminterrato all'abitazione sita al p. rialzato;*
- f. *cambio d'uso del vano garage in vano tavernetta;*
- g. *cambio d'uso del vano di sgombero in vano servizio igienico attraverso la realizzazione di muro divisorio;*

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

Fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Avetrana (TA) in Viale F. Petrarca, 25 – composto da piano terra e piano seminterrato con ingressi da area pertinenziale antistante Via Petrarca tramite due cancelli pedonale e carrabile. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 24, p.lla 600, sub. 1 cat. A/3, classe 3^a, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28 e sub. 2 cat. C/6, classe 2^a, consistenza 118 mq, rendita € 231,58.

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata:

per l'intero in forza dell'Atto di

Compravendita dell'8/01/07 rep. n. 68639 per Notar Aldo Gargano da Manduria registrato a Taranto il 11/01/07 al n. 280 (cfr All. 8). Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati:

*Creditore Procedente: BANCA POPOLARE PUGLIESE Soc. Coop. per Azioni (C.F. e
P.Iva 02848590754)*

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO UNICO

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Avetrana (TA) in Viale F. Petrarca, 25 – composto da piano rialzato e piano seminterrato con ingressi pedonale e carrabile da area pertinenziale antistante Via Petrarca. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 24, p.lla 600, sub. 1 cat. A/3, classe 3[^], consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28 e sub. 2 cat. C/6, classe 2[^], consistenza 118 mq, rendita € 231,58. Lo Stabile confina a nord con la p.lla 478 (altra proprietà) ad est con Via Petrarca a sud con la p.lla 1241 (altra proprietà) ed in ultimo ad ovest con la p.lla 635 (altra proprietà).

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNICO"

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Avetrana (TA) con ingressi pedonale e carrabile da area pertinenziale antistante Via Petrarca, precedentemente identificata come *Lotto Unico* ricade in una zona periferica del Comune di Avetrana, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla fine degli anni settanta ed aventi carattere residenziale del tipo a villino su due livelli. La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi; vi si trovano esercizi commerciali e servizi che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. Il Fabbricato oggetto di stima è composto da un piano rialzato ed un piano seminterrato adibito ad alloggio. L'edificio ha una struttura portante del tipo mista in muratura portante ed a scheletro in C.A. con tamponamenti in muratura a singolo e doppio paramento e strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai sono del tipo piano latero cementizio con travetti in cemento armato del tipo prefabbricato e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. I balconi - pensiline, costituiti sempre in latero cementizio con travetti in cemento armato del tipo in opera e mattoni forati di alleggerimento in laterizio, sono dotati di parapetti di protezione in ringhiera e muratura. All'esterno il fabbricato è regolarmente intonacato e rifinito con tinte chiare. La superficie dell'alloggio è così distribuita:

FABBRICATO AD USO ABITAZIONE			
<i>VANO</i>	<i>(S_{UR})Esistente</i>	<i>(S_{NR})Esistente</i>	<i>(S_L)Esistente</i>
Piano Rialzato – Sub. 1			
Ingresso – sogg.	33,11 m ²	=====	
Cucina - pranzo	21,60 m ²	=====	
Disimpegno	5,31 m ²	=====	
Camera doppia	11,05 m ²	=====	
Bagno	5,64 m ²	=====	
Camera matrim.le	17,90 m ²	=====	
Riposto 1	1,70 m ²	=====	
Riposto 2	3,84 m ²	=====	
Cortile 1	=====	6,72 m ²	
Cortile 2	=====	26,72 m ²	

Balcone	=====	8,37 m ²	
Riposto 3	=====	13,41 m ²	
Lastrico solare	=====	109,65 m ²	
Piano Terra – Sub. 3			
Vano scala	=====	20,39 m ²	
Piano Seminterrato – Sub. 2			
Vano Unico	70,12 m ²	=====	
Bagno	16,31 m ²	=====	
Rampa	=====	10,88 m ²	
TOTALE	186,58 m ²	196,14	382,72 m ²

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata come abitazione di residenza dall'Esecutata e la sua famiglia.

L'immobile si trova in buono 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 attraverso l'area pertinenziale antistante Via Petrarca ed il vano scala con ingresso diretto al piano terra (sub. n. 3 – B.C.N.C.) il piano rialzato è costituita da quattro vani principali: i due vani anteriori (soggiorno e cucina-pranzo) con accesso dall'ingresso, sono destinati a zona giorno. Attraverso il disimpegno si accede alla zona notte (composta da due camere da letto) ed al servizio igienico. Le due camere affacciano su uno stretto cortiletto laterale al fabbricato. Al piano seminterrato si accede direttamente dalla rampa carrabile antistante Via Petrarca e dalla rampa di scala realizzata successivamente dall'attuale proprietaria all'interno del vano scala, è costituito da un vano unico attualmente adibito a tavernetta e da un vano di sgombero in cui è stato realizzato un servizio igienico. Al terrazzo – lastrico solare praticabile si accede tramite il vano scala, in adiacenza a questo è stato realizzato un vano utilizzato a riposto. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante, climatizzazione con split, radiatori per riscaldamento completi e funzionanti. La pavimentazione al piano rialzato è costituita da mattonelle in marmette dai colori chiari mentre al piano seminterrato è in piastrelle del tipo gres. I bagni hanno i sanitari in vetro china con pavimento e rivestimenti in ceramica a tutt'altezza. I vani al p. rialzato hanno un'altezza utile di mt 3,00 circa mentre al p. seminterrato hanno un'altezza utile di mt 2,65 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli infissi esterni sono in alluminio anticorodal del tipo artigianale tinta oro in buono stato, dotati di tapparelle in plastica tinta chiara del tipo artigianale. Le porte interne, in buono stato, sono del tipo artigianale in legno tamburato tinta noce chiaro.

Stato di possesso degli immobili: Lotto UNICO

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà dell'Esecutata: Fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Avetrana (TA) in Viale F. Petrarca, 25 –

composto da piano rialzato e piano seminterrato con ingressi pedonale e carrabile da area pertinenziale antistante Via Petrarca. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 24, p.lla 600, sub. 1 cat. A/3, classe 3[^], consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28 e sub. 2 cat. C/6, classe 2[^], consistenza 118 mq, rendita € 231,58. L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata: per l'intero in forza dell'Atto di Compravendita dell'8/01/07 rep. n. 68639 per Notar Aldo Gargano da Manduria registrato a Taranto il 11/01/07 al n. 280 (cfr All. 8). Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata. Attualmente risulta occupata come abitazione di residenza dall'Esecutata e la sua famiglia. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

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
Domande giudiziali	Nessuna	_____
Atti di asservimento urbanistici	Concessione di Costruzione in sanatoria n. 2/1990 del 23/07/1980 del 16/03/1990 (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:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 14/04/24 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 9036 Reg. gen. 11894 Repertorio 2078 del 6/05/24	Banca Popolare Pugliese soc. coop. (C.F. 02848590754)	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.	Reg. part. 182 Reg. gen. 1032 Repertorio 68640 dell'8/01/07	Sanpaolo Banco di Napoli s.p.a. (C.F. 04485191219)	
Ipoteca	Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo n. 1456 del 30/10/23.	Reg. part. 454 Reg. gen. 4687 Repertorio 1456/2023 del 27/10/23	Banca Popolare Pugliese soc. coop. (C.F. 02848590754)	

Spese fisse di gestione e manutenzione

Il Fabbricato oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo non necessita di ristrutturazioni e/o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione.

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.

I 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 €/m², 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, ecc.;
- *trasporti pubblici*: presenza di fermate di mezzi pubblici, ecc.;
- *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 €/m² **650,00**. 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.

Indagini indirette per civile abitazione										
fonte	aggiornamento	Tipologia	comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m²)		Valore di Locazione (€/m² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2^ Semestre 2023	Abitazioni	Avetrana (TA)	D1/ Periferia/Via Piave, Magenta, XXIV Maggio, Verdi, Ariosto ecc.	Residenziale	normale	490,00	680,00	2,4	3,2
Media delle medie (arrotondata)							585,00		2,80	

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

Quindi:

ANALISI DIRETTA: €/m² 650,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 585,00

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m² 617,50**

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NEI PASSAGGI DI COMPRAVENTIDA PRESENTI

NELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Residenziale - misto - Ottobre 2023

Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: **150.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **AVETRANA** - Zona OMI: **D1** – Periferia - Via Piave, Magenta, XXIV Maggio, Verdi, Ariosto, ecc.

Immobile: **PER. C/06 - 41 m² - Quota trasferita 100%**

Immobile: **RES. A/3 - 171 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 150.000,00 / 212,00 = 707,47 €.

VALORE DI VENDITA RIVALUTATO ALL'ATTUALITÀ RICAVALATO DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Valore di compravendita dichiarato in Atto l'8/01/07: euro 93.000,00. Rivalutazione monetaria del valore di compravendita dichiarato l'8/01/2007 al 30/07/24:

Calcolo Rivalutazione
<i>Capitale Iniziale: € 93.000,00</i>
<i>Data Iniziale: 8/01/07</i>
<i>Data Finale: 30/07/24</i>
<i>Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2007</i>
<i>Scadenza Rivalutazione: Luglio 2024</i>

Indice Istat utilizzato: FOI generale
Indice alla Decorrenza: 128,05
Indice alla Scadenza: 120
Raccordo Indici: 1,47
Coefficiente di Rivalutazione: 1,373
Totale Rivalutazione: € 34.689,00
Capitale Rivalutato (s.e.o): € 127.689,00.

Totale valore di compravendita dichiarato in Atto Rivalutato: euro 127.689,00. Alla luce di quanto sopra il

Valore di compravendita rivalutato all'attualità si può considerare congruo.

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. n.138 del 23/03/98.

Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m²)	Coefficienti di ragguaglio	Sup. commerciale (m²)
24	600	1	Piano Rialzato – Sub. 1			
			Ingresso – sogg.	33,11 m²	1,20	39,73
			Cucina - pranzo	21,60 m²	1,20	25,92
			Disimpegno	5,31 m²	1,20	6,37
			Camera doppia	11,05 m²	1,20	13,26
			Bagno	5,64 m²	1,20	6,77
			Camera matr.le	17,90 m²	1,20	21,48
			Riposto 1	1,70 m²	0,60	1,02
			Riposto 2	3,84 m²	0,60	2,30
			Cortile 1	6,72 m²	0,30	2,01
			Cortile 2	26,72 m²	0,30	8,02
			Balcone	8,37 m²	0,60	5,02
			Riposto 3	13,41 m²	0,30	4,02
			Lastrico solare	109,65 m²	0,10	10,96
		Piano Terra – Sub. 3				
24	600	3	Vano scala	20,39 m²	0,30	6,18
		Piano Seminterrato – Sub. 2				
24	600	2	Vano Unico	70,12 m²	0,60	42,07
			Bagno	16,31 m²	0,60	9,79

		Rampa	10,88 m ²	0,10	1,09
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m ²)					206,00

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 Abitazione
valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = 617,50 €/m² x 206,00 m² = € 127.211,17.

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 abitazione è pari ad € 2,80 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie di circa 206,00 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile abitazione = 2,80 €/m² mese x 206,00 m² = 576,80 €/mese

Canone annuo abitazione = 576,80 €/mese x 12 mesi = € 6.921,60.

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	5,00%	☐	Scarso	5,00%	☐	
Mediocre	4,00%	☐	Mediocre	4,00%	☐	
Sufficiente	3,00%	☐	Sufficiente	3,00%	☐	
Buono	2,50%	☒	Buono	2,50%	☒	
Ottimo	2,00%	☐	Ottimo	2,00%	☐	2,50 %

- Allee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 4%) 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 **1,5%**.
- Spese per assicurazioni. Nonostante la stragrande maggioranza degli utenti, sia proprietari che conduttori, siano totalmente disinteressati verso la copertura assicurativa, si assume la copertura per la responsabilità civile assegnando un valore dello **0,5%**.
- Aliquote di ammortamento. Malgrado il contributo relativo a tale voce non sia considerato significativo si può assegnare un valore del **0,5%**.

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

Spese varie = 5,00 %

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 Avetrana 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 = 440,28 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 770,05. Tale valore corrisponde a circa il **9 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Avetrana 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 **35 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

Totale spese annue = € 6.921,60 x 35,00 /100 = € 2.422,56

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 6.921,60 – € 2.422,56 = € 4.499,00.

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'2,0% ed il 3,0%. 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 2,50% (media tra 2,0% e 3,0%).

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 capit.ne) = € 4.499,00 / 2,50% = € 179.961,60.

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 = (€ 127.211,17 + € 179.961,60) / 2 = € 153.586,38

Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità

1. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 2.850,00;
 2. Onorario pratiche tecniche € 2.400,00;
- Totale costi per completamento definizione pratica € 5.250,00.

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

Detrazione del 5% del valore fin qui stimato = € 7.679,32 (ad es. per spese e ripristini).

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO = € 140.657,06

(eurocentoquarantamilaseicentocinquantasette/06.)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

Arrotondato in cifra tonda a **€ 140.657,00**

(eurocentoquarantamilaseicentocinquantasette /00.)

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 provvedimento del G.E.;
13. Rilievo grafico dello stato di fatto;
14. Copia Visure Ipotecarie;

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: MENNA VINCENZO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 5dd754a9a42d787b

