

TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 20/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Zanna

Esecutato: XXXXXXXXXX



Creditore Procedente: Juliet S.p.A.

C.T.U.: Arch. Giovanni Giannetta

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Sommario

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	2
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	7
Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.....	7
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto	7
Sopralluoghi	7
1. Descrizione immobile pignorato	8
Esatta elencazione ed individuazione dei beni	8
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	8
2. Conformità urbanistica ed eventuale sanabilità degli abusi	10
Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	10
Note sulla situazione catastale	11
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	11
3. Conformità dei beni pignorati rispetto alla descrizione contenuta nel pignoramento.....	12
4. Provenienza dei beni pignorati	12
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	12
5. Vendita degli immobili in uno o più lotti.....	14
LOTTO UNO.....	14
LOTTO DUE	14
6. Possibilità di suddivisione dei beni pignorati pro quota	14
7. Stato di possesso dei beni, esistenza di formalità, vincoli o oneri e spese fisse di gestione o di manutenzione... 14	14
Stato di possesso degli immobili.....	14
Vincoli a carico dell'acquirente.....	14
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	15
8. Beni oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità	15
9. Criterio di stima e valutazione degli immobili.....	15
Metodologia applicata	15
LOTTO UNO - I Metodo: sintetico-comparativo	15
LOTTO UNO - II Metodo: Capitalizzazione dei redditi	17
LOTTO UNO - Valutazioni estimali conclusive.....	19
LOTTO DUE - I Metodo: sintetico-comparativo.....	19
LOTTO DUE - II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	21
LOTTO DUE - Valutazioni estimali conclusive.....	23
10. Acquisizione della documentazione necessaria	24
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata	24
Documentazione anagrafica	24
Documentazione catastale.....	24
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Statte.....	24
ALLEGATI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

In data 05.10.2022, l'illustrissimo giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Zanna, nominava quale esperto stimatore e poneva al sottoscritto Arch. Giovanni Giannetta i seguenti quesiti:

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

In particolare, l'esperto precisi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 *bis* co. 1, n. 7).

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



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

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

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

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

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

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura



condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

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

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

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

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni



immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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



RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.

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.

In particolare, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, precisando che tale certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo (compravendita) trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, il creditore procedente ha depositato estratti catastali attuali e non ha depositato visure catastali storiche, né certificato dello stato civile dell'esecutato, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali corretti dell'immobile pignorato.

Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto

Previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice sig.ra XXXXXXXXXX, proprietaria dell'abitazione in villino sita nel Comune di Statte, viale Gioacchino Rossini n. 11, censita al NCEU di detto comune al Foglio 13, particella 454, categoria A/7, vani 8,5, piano terra, e del negozio o bottega sito nel Comune di Statte, corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, censito al NCEU di detto comune al Foglio 12, particella 114, sub. 1, categoria C/1, mq 59, piano terra, oggetto del pignoramento, si comunicava l'inizio delle operazioni peritali in data 10 gennaio 2023, con relativo sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura; a tale tentativo, non andato a buon fine, faceva seguito altra comunicazione dell'ausiliario del giudice, Avv. Vita Santoro, con la quale si fissava l'accesso all'immobile per il 25 gennaio 2023 (vedasi allegato 1).

Sopralluoghi

Come accennato, in data 25.01.2023 il sottoscritto si recava in Statte, dapprima al Viale Gioacchino Rossini n. 11 e successivamente al Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A (luoghi degli immobili pignorati) dove, in presenza dell'ausiliare del giudice e del sig. XXXXXXXXXX (marito dell'esecutata), procedeva al sopralluogo degli immobili suddetti.

Tale sopralluogo non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni.



1. Descrizione immobile pignorato

Esatta elencazione ed individuazione dei beni

- Piena proprietà per 1/1 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Statte, viale Gioacchino Rossini n. 11, censita al NCEU di detto comune al Foglio 13, particella 454, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 790,18, piano terra, confinante con strada da due lati e proprietà XXXXXXXXXX;
- Piena proprietà per 1/1 del negozio o bottega sito nel Comune di Statte, corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, censito al NCEU di detto comune al Foglio 12, particella 114, sub. 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 m², rendita € 953,74, piano terra.

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti						
Comune di Statte						
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	454	-	A/7	2	8,5 vani	€ 790,18
In ditta "XXXXXXXXXX", nata a XXXXX il XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 Viale Gioacchino Rossini n. 11, piano terra						
12	114	1	C/1	4	59 m ²	€ 953,74
In ditta "XXXXXXXXXX", nata a XXXXX il XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, piano terra						

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I beni pignorati consistono di un villino adibito a civile abitazione di piena proprietà dell'esecutata, sito in Statte al Viale Gioacchino Rossini n. 11, piano terra, e di un negozio di piena proprietà dell'esecutata, sito in Statte al Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, piano terra.

Il primo è costituito da un fabbricato realizzato agli inizi degli anni '80 ed è formato da un piano fuori terra costituito da una civile abitazione. Detto immobile è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un bucataio, un ripostiglio, due bagni, due disimpegni e da tre vani letto, per una superficie così distribuita:

STANZA	SUP. UTILE RESIDENZIALE (S _{UR})	SUP. LORDA (S _L)
Ingresso-soggiorno	32,26 m ²	
Cucina	18,24 m ²	
Bucataio	7,81 m ²	
Ripostiglio	5,03 m ²	
Bagno	5,90 m ²	
Bagno	7,71 m ²	
Disimpegno	13,40 m ²	

Disimpegno	6,37 m ²	
Letto con cabina armadio	20,15 m ²	
Letto	21,15 m ²	
Letto	19,47 m ²	
TOTALE	157,49 m²	
		200,00 m²

Inoltre, è presente un'area scoperta pertinenziale destinata a giardino attorno a tutto il perimetro del fabbricato per una superficie complessiva di circa **580 m²**.

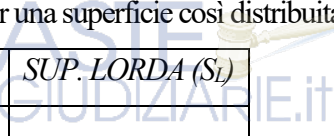
L'unità immobiliare è attualmente in stato di abbandono e libera e si trova in pessimo stato di conservazione, in quanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria: sono presenti, infatti, copiose infiltrazioni dal lastrico solare che stanno pregiudicando la statica di alcuni solai latero-cementizi, le porte interne sono del tutto assenti, mentre gli infissi esterni risultano danneggiati in più punti. Sono presenti tratti di umidità di risalita e presenza diffusa di muffe e licheni, tutti gli impianti risultano danneggiati e vandalizzati e, pertanto, sono da rifare.

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie. Il bene è regolarmente accatastato al NCEU al Foglio 13, particella 454, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 790,18, piano terra.

Sulla base di quanto raccolto presso l'ufficio tecnico comunale di Statte (vedasi allegati 6), il suddetto immobile risulta costruito agli inizi degli anni '80 ed è stata presentata domanda di condono edilizio in data 14.01.1986, prot. n. 848, a cui hanno fatto seguito in data 15.05.1998 Concessione edilizia in sanatoria n. 170/98 ed in data 19.11.2003 Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) con prot. n. 269.

È presente, inoltre, un certificato di abitabilità dell'11.12.2002. Facendo un confronto tra lo stato di fatto del bene e la situazione urbanistica dello stesso, vi è da segnalare la seguente difformità: gli affacci a confine con la particella 354 dovranno essere chiusi, in quanto aperti su altra proprietà, e conseguentemente la pensilina sovrastante dovrà essere demolita. Tali riscontri dovranno essere autorizzati dal Comune di Statte attraverso una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Per quanto riguarda il secondo immobile facente parte del pignoramento, trattasi di un locale commerciale sito nel Comune di Statte al Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, piano terra. L'immobile è sicuramente di epoca non recente e fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Detto immobile è composto da un vano anteriore, un disimpegno, un vano posteriore e un bagno con antibagno, per una superficie così distribuita:

STANZA	SUP. UTILE RESIDENZIALE (S _{UR})	SUP. LORDA (S _L)
Vano anteriore	44,16 m ²	
Disimpegno	7,33 m ²	
Vano posteriore	16,94 m ²	
Bagno	2,25 m ²	
TOTALE	70,68 m²	
		85,00 m²



Inoltre, è presente un'area scoperta pertinenziale destinata a cortile per una superficie complessiva di circa **6 m²**.

L'unità immobiliare è attualmente in stato di abbandono e libera e si trova in pessimo stato di conservazione, in quanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria: sono presenti, infatti, copiose infiltrazioni dal lastrico solare che stanno pregiudicando la statica del solaio latero-cementizio del bagno. Sono presenti tratti di umidità di risalita e presenza diffusa di muffe e licheni, tutti gli impianti risultano danneggiati e, pertanto, sono da rifare e da adeguare alle attuali normative igienico-sanitarie.

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie. Il bene è regolarmente accatastato al NCEU al Foglio 12, particella 114, sub. 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 m², rendita € 953,74, piano terra.

Sulla base di quanto raccolto presso l'ufficio tecnico comunale di Statte (vedasi allegati 6), il suddetto immobile risulta di epoca non recente, ma risulta dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 12/00 del 16.02.2000, cui ha fatto seguito Comunicazione per cambio di destinazione d'uso senza opere in data 13.11.2000, prot. n. 13957.

È presente, inoltre, un certificato di abitabilità del 18.04.2001. Successivamente, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/03 in data 22.03.2004, prot. n. 1829, che non ha avuto ancora seguito.

Facendo un confronto tra lo stato di fatto del bene e la situazione urbanistica dello stesso, vi è da segnalare la mancata presentazione degli elaborati grafici inerenti il condono edilizio sopra citato.

2. Conformità urbanistica ed eventuale sanabilità degli abusi

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Come già accennato in precedenza, sulla base di quanto raccolto presso l'ufficio tecnico comunale di Statte (vedasi allegati 6), l'immobile sito al Viale Gioacchino Rossini n. 11, piano terra, risulta costruito agli inizi degli anni '80 ed è stata presentata domanda di condono edilizio in data 14.01.1986, prot. n. 848, a cui hanno fatto seguito in data 15.05.1998 Concessione edilizia in sanatoria n. 170/98 ed in data 19.11.2003 Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) con prot. n. 269.

È presente, inoltre, un certificato di abitabilità dell'11.12.2002. Facendo un confronto tra lo stato di fatto del bene e la situazione urbanistica dello stesso, vi è da segnalare la seguente difformità: gli affacci a confine con la particella 354 dovranno essere chiusi, in quanto aperti su altra proprietà, e conseguentemente la pensilina sovrastante dovrà essere demolita. Tali riscontri dovranno essere autorizzati dal Comune di Statte attraverso una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Per quanto riguarda, invece, l'immobile sito al Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, piano terra, lo stesso risulta di epoca non recente, ma risulta dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 12/00 del 16.02.2000, cui ha fatto seguito Comunicazione per cambio di destinazione d'uso senza opere in data 13.11.2000, prot. n. 13957.

È presente, inoltre, un certificato di abitabilità del 18.04.2001. Successivamente, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/03 in data 22.03.2004, prot. n. 1829, che non ha avuto ancora seguito.

Facendo un confronto tra lo stato di fatto del bene e la situazione urbanistica dello stesso, vi è da segnalare la mancata presentazione degli elaborati grafici inerenti il condono edilizio sopra citato.

Note sulla situazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono risultate accatastate alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione catastale (planimetrie e visure) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse difformità che necessitano di variazione catastale.

Sanabilità delle difformità e relativi costi

Alla luce di quanto esposto nel paragrafo precedente, l'immobile sito al Viale Gioacchino Rossini n. 11, piano terra, può essere sanato ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e ss. mm. e ii. (ex art. 13 della L. 47/85), che recita:

“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3, o in difformità da essa, [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. [...]”.

Ai fini della redazione di S.C.I.A. in sanatoria e di tutto l'occorrente ai fini della segnalazione certificata di agibilità, il sottoscritto stima che occorranza all'incirca **4.000,00 €** tra oblazioni, spese tecniche e amministrative.

Inoltre, per il riattamento dell'immobile che, come detto, versa in pessime condizioni di manutenzione, si stima un costo pari a **80.000,00 €** per la chiusura delle finestre e portefinestre a confine con la particella 354, la demolizione della pensilina corrispondente, il rifacimento del lastrico solare, previa demolizione dei solai latero-cementizi inflessi a seguito dei danni subiti, il rifacimento di tutti gli impianti (idrico-fognante, elettrico e termico), della pavimentazione, il ripristino degli intonaci e la posa in opera di infissi e porte interne.

Per ciò che concerne l'immobile sito al Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, piano terra, si dovrà procedere alla presentazione di tutti gli elaborati necessari al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria a seguito dell'istanza di condono ai sensi della L. 326/03 presentata presso l'UTC del Comune di Statte. Ai fini della redazione di tutto l'occorrente ai fini della segnalazione certificata di agibilità, il sottoscritto stima che occorranza all'incirca **3.000,00 €** tra oblazioni, spese tecniche e amministrative.

Inoltre, anche in questo caso, si dovrà procedere al rifacimento dell'impianto idrico ed al riattamento completo del bagno, per una spesa stimata in **5.000,00 €**.



3. Conformità dei beni pignorati rispetto alla descrizione contenuta nel pignoramento

Gli immobili pignorati corrispondono alla descrizione contenuta nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva immobiliare.

4. Provenienza dei beni pignorati

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, deriva che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, l'immobile sito in Statte al Viale Gioacchino Rossini n. 11, piano terra, pervenuto alla signora XXXXXXXXXXX, nata a Taranto il 6 ottobre 1961, giusto atto di compravendita del 10.07.2003 in notar De Tullio Giovanni di Martina Franca (TA) rep. n. 70427, trascritto il 11.07.2003 ai nn. 15035/11001, da potere della signora XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXX, risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in regime di separazione dei beni (vedasi allegato 5).

L'immobile sito in Statte al Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, piano terra, invece, pervenuto alla signora XXXXXXXXXXX, nata a Taranto il 6 ottobre 1961, giusto atto di compravendita del 21.01.2002 in notar Torricella Luca di Martina Franca (TA) rep. n. 72269, trascritto il 30.01.2002 ai nn. 1624/1330, da potere dei signori XXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXXXXX, risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata in regime di separazione dei beni (vedasi allegato 5).

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:

Immobile sito in Statte al Viale Gioacchino Rossini n. 11, piano terra:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n°	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Verbale di pignoramento immobiliare del 22.12.2021, Unep Taranto, rep. n° 5852	Rep. 3021/2339 del 04.02.2022	Siena NPL 2018 s.r.l.	XXXXXXXXXX
Pignoramento immobiliare	Verbale di pignoramento immobiliare del 02.07.2007, Uff. Giud. Corte D'appello di Lecce Sez. distaccata da Taranto, rep. n° 942	Rep. 27004/17498 del 12.09.2007	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.	XXXXXXXXXX

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
----------------------------	--	--	--	--

Descrizione	Risultante da	Iscrizione n°	A favore	Contro
Ipoteca volontaria	Concessione a garanzia di mutuo del 10.07.2003 a rogito del Notaio De Tullio Giovanni da Martina Franca, rep. n° 70428	15036/2781 rep. del 11.07.2003	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.	XXXXXXXXXX

Immobile sito in Statte al Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, piano terra:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n°	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Verbale di pignoramento immobiliare del 22.12.2021, Unep Taranto, rep. n° 5852	Rep. 3021/2339 del 04.02.2022	Siena NPL 2018 s.r.l.	XXXXXXXXXX
Pignoramento immobiliare	Verbale di pignoramento immobiliare del 02.07.2007, Uff. Giud. Corte D'appello di Lecce Sez. distaccata da Taranto, rep. n° 942	Rep. 27004/17498 del 12.09.2007	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.	XXXXXXXXXX
Pignoramento immobiliare	Verbale di pignoramento immobiliare del 25.10.2010, Uff. Giud. Corte Appello Lecce Sez. Dist. di Taranto, rep. n° 2905/2010	Rep. 33982/22988 del 22.11.2010	Allison S.p.A.	XXXXXXXXXX

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n°	A favore	Contro
Ipoteca volontaria	Concessione a garanzia di mutuo del 10.07.2003 a rogito del Notaio De Tullio Giovanni da Martina Franca, rep. n° 70428	15036/2781 rep. del 11.07.2003	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.	XXXXXXXXXX
Ipoteca legale	Iscritta a norma art.77 dpr 602/73 intr. dall'art. 16 dlgs n.46 del del 18.01.2008, rep. n° 10896/100	2166/450 rep. del 24.01.2008	Equitalia Pragma S.p.A.	XXXXXXXXXX
Ipoteca legale	Iscritta a norma art.77 dpr 602/73 intr. dall'art. 16 dlgs n.46 del del 04.12.2009, rep. n° 105723/1	39444/9276 rep. 17.12.2009	Soget S.p.A.	XXXXXXXXXX

5. Vendita degli immobili in uno o più lotti

Il sottoscritto, tenendo conto della presenza di due immobili nell'atto di pignoramento, individua due lotti di vendita:

LOTTO UNO

Piena proprietà per 1/1 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Statte, viale Gioacchino Rossini n. 11, censita al NCEU di detto comune al Foglio 13, particella 454, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 790,18, piano terra, confinante con strada da due lati e proprietà XXXXXXXXXX.

LOTTO DUE

Piena proprietà per 1/1 del negozio o bottega sito nel Comune di Statte, corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, censito al NCEU di detto comune al Foglio 12, particella 114, sub. 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 m², rendita € 953,74, piano terra.

6. Possibilità di suddivisione dei beni pignorati pro quota

Il bene oggetto di pignoramento è interamente di proprietà del sig. XXXXXXXXXX e, pertanto, non necessita di suddivisione pro quota.

7. Stato di possesso dei beni, esistenza di formalità, vincoli o oneri e spese fisse di gestione o di manutenzione

Stato di possesso degli immobili

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, i sottoelencati beni immobili, di piena proprietà dell'esecutata:

- abitazione in villino sita nel Comune di Statte, viale Gioacchino Rossini n. 11, censita al NCEU di detto comune al Foglio 13, particella 454, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 790,18, piano terra, confinante con strada da due lati e proprietà XXXXXXXXXX;
 - negozio o bottega sito nel Comune di Statte, corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, censito al NCEU di detto comune al Foglio 12, particella 114, sub. 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 m², rendita € 953,74, piano terra;
- risultano liberi.

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	Nessuno	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuna	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	-----

Spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili oggetto di pignoramento attualmente necessitano di ristrutturazioni generali sia internamente che esternamente con i costi sopra stimati. Per quanto riguarda le spese di gestione e manutenzione, esse non sono quantificabili nel caso in esame.

8. Beni oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I presenti immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

9. Criterio di stima e valutazione degli immobili

Metodologia applicata

Obiettivo della presente relazione di stima è quello di valutare il valore di mercato della 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.

LOTTO UNO - 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 simili a quella in esame. Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per civili abitazioni in ville e villini è di **€/m² 600,00**.

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 civile abitazione										
fonte	aggiornamento	tipologia	comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di Locazione (€/m ² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	1° sem. 2022	Ville e villini	Statte	D1	Residenziale	normale	480,00	700,00	2,3	3,2
Valore Medio							590,00		2,75	

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

ANALISI DIRETTA: €/m² 600,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 590,00

MEDIA: €/m² 595,00

Calcolo della superficie

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. lorda (m²)	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m²)
13	454	-	Civile abitazione	200,00	1,00	200,00
			Giardino	580,00	0,10 fino a 200 m² 0,02 oltre	20,00 7,60
Sup. totale raggugliata (arrotondata al m²)						228,00

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 civile abitazione = valore medio x Sup. Tot. Raggiuagliata = 595,00 €/m² x 228,00 m² = € 135.660,00.

LOTTO UNO - II 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 minimo mensile di locazione è pari ad € 2,75 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta raggiuagliata di circa 185,00 m²; ne consegue che:

Canone mensile = 2,75 €/m² mese x 185,00 m² = 508,75 €/mese

Canone annuo = 508,75 €/mese x 12 mesi = € 6.105,00

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% ■	Scarso	6,00% ■	6,00 %
Mediocre	5,00% □	Mediocre	5,00% □	

Sufficiente	4,00%	☐	Sufficiente	4,00%	☐	
Buono	3,50%	☐	Buono	3,50%	☐	
Ottimo	3,00%	☐	Ottimo	3,00%	☐	

Spese amministrative. Tali spese sono presenti in prevalenza solo per immobili inseriti in contesti condominiali.

Nel presente caso tali spese possono essere trascurate.

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 scarse condizioni e tenuto conto del basso 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 = 8,00 %

Spese per imposte dirette

Per il calcolo delle spese derivanti da imposte dirette è stata presa in considerazione l'Imposta Municipale Unica (IMU) comprensiva di TASI e l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF).

IMU+TASI: Nel comune di Statte attualmente l'aliquota fissata per u.i. analoghe a quella in esame per le seconde abitazioni è pari a 10,6 %. Tali tributi vengono calcolati moltiplicando la base imponibile, rivalutata del 5%, per un moltiplicatore (160) e per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). La base imponibile, a sua volta, si calcola moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente che, per u.i. di tipo A/7, è pari a 100.

Pertanto:

Calcolo IMU civile abitazione seconda casa = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 790,18 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 1.407,15;

Tale valore corrisponde a circa il **23,05 %** del reddito lordo.

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, è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo per canone libero.

Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **52,05%**. Pertanto, il totale delle spese annue ammonta a:

Totale spese annue = € 6.105,00 x 52,05/100 = € 3.177,65

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 6.105,00 – € 3.177,65 = € 2.927,35.

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 lordo (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 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 pessime;

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 2,5% (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) = € 2.927,35 / 2,50% = € 117.094,00.

LOTTO UNO - 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 = (€ 135.660,00 + € 117.094,00) / 2 = € 126.377,00

A tale cifra, vanno dedotte le spese relative alla sanatoria (quantificate in precedenza in € 4.000,00) e quelle necessarie per il riattamento dell’immobile (riportate in € 80.000,00). Pertanto:

VALORE DI MERCATO FINALE = (€ 126.377,00 – € 4.000,00 – € 80.000,00) = € 42.377,00

Arrotondato in cifra tonda a **€ 42.000,00** (diconsi euro quarantaduemila/00).

LOTTO DUE - 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 simili a quella in esame. Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per locali commerciali è di **€/m² 500,00**.

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 locale commerciale										
fonte	aggiornamento	tipologia	comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m²)		Valore di Locazione (€/m² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	1° sem. 2022	Negozi	Statte	B1	Commerciale	normale	520,00	810,00	2,7	4,0
Valore Medio							665,00		3,35	

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

Quindi:

ANALISI DIRETTA: €/m² 500,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 665,00

MEDIA (arrotondata): €/m² 580,00

Calcolo della superficie

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. lorda (m ²)	Coefficienti di ragguaglio	Sup. commerciale (m ²)
12	114	1	Loc. commerciale	85,00	1,00	85,00
			Area scoperta	6,00	0,10 fino a 85 m ² 0,02 oltre	0,60 —
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m ²)						86,00

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 civile abitazione = valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = 580,00 €/m² x 86,00 m² = € 49.880,00.

LOTTO DUE - 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 minimo mensile di locazione è pari ad € 3,35 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta ragguagliata di circa 71,00 m²; ne consegue che:

Canone mensile = 3,35 €/m² mese x 71,00 m² = 237,85 €/mese

Canone annuo = 237,85 €/mese x 12 mesi = € 2.854,20

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%	■	Scarso	6,00%	■	6,00 %
Mediocre	5,00%	□	Mediocre	5,00%	□	
Sufficiente	4,00%	□	Sufficiente	4,00%	□	
Buono	3,50%	□	Buono	3,50%	□	
Ottimo	3,00%	□	Ottimo	3,00%	□	

Spese amministrative. Tali spese sono presenti in prevalenza solo per immobili inseriti in contesti condominiali. Nel presente caso tali spese possono essere trascurate.

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 scarse condizioni e tenuto conto del basso canone di affitto, si può assegnare un valore del **1%**.

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 = 7,00 %

Spese per imposte dirette

Per il calcolo delle spese derivanti da imposte dirette è stata presa in considerazione l'Imposta Municipale Unica (IMU) comprensiva di TASI e l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF).

IMU+TASI: Nel comune di Statte attualmente l'aliquota fissata per u.i. analoghe a quella in esame per le seconde abitazioni è pari a 10,6 %. Tali tributi vengono calcolati moltiplicando la base imponibile, rivalutata del 5%, per un moltiplicatore (55) e per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). La base imponibile, a sua volta, si calcola moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente che, per u.i. di tipo C/1, è pari a 100. Pertanto: Calcolo IMU negozio = Rendita catastale x 1,05 x 55 x 10,6/1000 = 953,74 x 1,05 x 55 x 10,6/1000 = € 583,83.

Tale valore corrisponde a circa il **20,45 %** del reddito lordo.

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, è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo per canone libero.

Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **48,45%**. Pertanto, il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = € 2.854,20 \times 48,45/100 = € 1.382,86$$

Calcolo reddito netto annuo

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue} = € 2.854,20 - € 1.382,86 = € 1.471,34.$$

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 i locali commerciali negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo lordo (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 3,5% ed il 4,5%. Considerato che:

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

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 4,0% (media tra 3,5% e 4,5%).

Determinazione del valore di mercato

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

$$\text{valore di mercato} = (\text{reddito netto annuo}) / (\text{tasso netto di capit.ne}) = € 1.471,34 / 4,0\% = € 36.783,50.$$

LOTTO DUE - Valutazioni estimali conclusive

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

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (€ 49.880,00 + € 36.783,50) / 2 = € 43.331,75$$

A tale cifra, vanno dedotte le spese relative alla sanatoria (quantificate in precedenza in € 3.000,00) e quelle necessarie per il riattamento dell’immobile (riportate in € 5.000,00). Pertanto:

$$\text{VALORE DI MERCATO FINALE} = (€ 43.331,75 - € 3.000,00 - € 5.000,00) = € 35.331,75$$

Arrotondato in cifra tonda a **€ 35.000,00** (diconsi euro trentacinquemila/00).

10. Acquisizione della documentazione necessaria

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata

L'esecutata ha contratto matrimonio in data 20.04.1998 con il sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX (anno 1998, numero 3, parte II, serie A, ufficio 1). Gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (vedasi allegato 3).

Documentazione anagrafica

Non è stato necessario richiedere alcuna documentazione anagrafica.

Documentazione catastale

Presso l'agenzia del territorio, ufficio provinciale di Taranto, sono state acquisite planimetrie e visure catastali dei beni oggetto di pignoramento (vedasi allegati 4).

Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Statte

Presso l'ufficio tecnico del comune di Statte il sottoscritto ha inoltrato una richiesta per l'estrazione in copia dei documenti tecnici ed amministrativi (inerenti le u.i. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. Il comune di Statte ha fornito Concessione edilizia in sanatoria n. 170/98 del 15.05.1998, Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) con prot. n. 269 del 19.11.2003 e certificato di abitabilità dell'11.12.2002 per il villino sito al Viale Gioacchino Rossini n. 11, piano terra; Concessione edilizia in sanatoria n. 12/00 del 16.02.2000, cui ha fatto seguito Comunicazione per cambio di destinazione d'uso senza opere in data 13.11.2000, prot. n. 13957, certificato di abitabilità del 18.04.2001 ed istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/03 del 22.03.2004, prot. n. 1829, per il locale commerciale sito al Corso Vittorio Emanuele III n. 44/A, piano terra (vedasi allegati 6).

Assolto l'incarico affidatomi, io sottoscritto architetto ho redatto la relazione che precede e che deposito, con gli allegati, in Cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, restando a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Carosino, 03 marzo 2023

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it