



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: Sigg.ri

Creditore Procedente: CRIBIS CREDIT MANAGEMENT s.r.l. (C.F. e P.Iva

04133770372)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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 di Manduria.....	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.....	11
FASCICOLO LOTTO UNO.....	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	14
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	15
Stato di possesso degli immobili.....	15
Vincoli a carico dell'acquirente.....	16
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	
FASCICOLO LOTTO DUE.....	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	22
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	22
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	23
Stato di possesso degli immobili.....	23
Vincoli a carico dell'acquirente.....	16
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

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

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

Successivamente:

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

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

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

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

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

c1) se le opere sono sanabili;

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

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

c4) i probabili relativi costi;

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

diritto reale;

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

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

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL 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. _____ NON ritirata delle parti debitrice, inviata presso: _____

. Proprietario dell'immobile sito in Taranto (TA):

CAT.	Titolarità	Ubicazione	FG.	P.lla	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita
F	Proprietà per 1/1	TARANTO (TA) Corso Italia N. 106 – piano 4 ^a	243	2341 (ex 245)	11	Cat. A/3	1	4 vani	Euro: 299,55

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^a proroga (dal 1^a gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore”.

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

Sopralluoghi

In data _____ il sottoscritto si recava in Taranto (TA) in Corso Italia, 106 – 4^a piano dove in presenza dei sig.ri Giuseppe Sallustio e Paolo Annunziata delegati dal Direttore dell'I.V.G. di Taranto (ausiliario del Giudice) (aiutante del CTU) dei _____ (proprietari eseguiti) i quali resi edotti del motivo della visita consentono che si proceda al sopralluogo negli immobili suddetti. Tale sopralluogo, eseguito presso l'unità immobiliare di cui sopra, non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni. Al termine

del sopralluogo è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportato in allegato alla presente (cfr. All. 2).

Acquisizione della necessaria documentazione

Estratti per riassunto dell'atto di nascita dell'Esecutato

1. (proprietario esecutato) il documento (cfr. All. 3) rilasciato il 7/02/25 è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di _____, dell'anno _____, Parte I, Serie A, Uff. 5, n. _____, ove risulta che l'Esecutato: _____ di sesso _____ nato in _____ (TA) il giorno _____ del mese di _____ giugno del _____.

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

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati

Il documento, (cfr. All. 4), rilasciato il _____, è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di _____, dell'anno _____, Parte II S. A Uff. 5 n. _____, ove i coniugi: _____ hanno contratto matrimonio in data _____ Nel certificato _____ NON è presente Annotazione.

Documentazione anagrafica

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

1. l'attuale residenza dell'Esecutato: _____ (proprietario) dal documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza in _____ - _____);
2. l'attuale residenza dell'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 planimetria e visura catastale dei beni oggetto di pignoramento (cfr. All. 6).

Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti l'U.I. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T. del Comune di Taranto (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue: lo Stabile in cui è sita l'U.I. (oggetto di pignoramento) censita nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto (TA) al Fg. 243 P.lla 2341 (ex 245) sub. 11 è stato realizzato in forza della:

- a) Approvazione della Commissione Edilizia del _____.

- b) Autorizzazione Comunale del
 c) Collaudo statico delle opere in C.A con nota della Prefettura del All. 7);
 d) Dichiarazione di Abitabilità (cfr All. 7);

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

Successivamente il sottoscritto ha continuato la ricerca sulla documentazione inerenti gli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Taranto. Dopo lunga ricerca nella banca dati, esperita anche su microfilm per partite di proprietà, lo scrivente ha ricostruito l'avvicinarsi della proprietà degli immobili fino alla data di impianto nello schedario del Catasto in cui la prima U.I. è stata accatastata. Le ricerche effettuate sono state necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di esecuzione, infatti essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli in precedenza descritti sono da considerarsi legittimi, a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. **Origini dell'Unità Immobiliare:** *il primo accatastamento dell'U.I. risale all'1/12/1957 in ditta* che acquista da potere dei germani l'U.I. in

forza dell'atto di compravendita del 14/06/61 rep. n. 381175 per Notar Mazzilli da Taranto registrato a Taranto il 26/06/61 al n. 5960 vol. 41. In seguito con Dichiarazione di Successione del 25/09/01 n. 1 vol. 1228 trascritta a Taranto il 7/10/01 al n. 27887/18033 si apre la successione di in favore degli eredi: (coniuge superstite) e dei sei figli

Con Dichiarazione di Successione del 31/10/04 n. 1086 vol. 2005 trascritta a Taranto il 6/07/05 al n. 10312 si apre la successione di in favore degli eredi: i sei figli Con atto di compravendita

dell' rep. n. per Notar Emersto Fornaro da Bari registrato a Bari l al n. sigg.ri. acquistano da potere dei germani la quota di piena proprietà indivisa dell'Unità immobiliare al quarto piano censita in Catasto al fg. 243 p.lla 2341 (ex. 245) sub. 11. *All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I. viene di seguito schematizzata:*

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITÀ	FG	P.lla	Sub	Cat.	Cl.
proprietà per 1/1 indiviso		243	2341	11	A/3	1

Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

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

1. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	Proprietà per 1/1 indiviso	TARANTO (TA) Corso Italia N. 106 – piano 4 ^a	243	2341 (ex 245)	11	Cat. A/3	1	4 vani	Euro: 299,55

è pervenuto agli esecutari:

compravendita dell' _____ rep. n. _____ per l'intero indiviso in forza del atto di

per Notar Emersto Fornaro da Bari registrato a Bari

al n. _____

(cfr All. 8). Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili, esperiti gli opportuni rilevamenti metrici e funzionali e le valutazioni tecniche di quanto riportato negli atti di compravendita e di pignoramento, individua un Unico Lotto di Vendita.

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Corso Italia, 106 – posto al quarto piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 106 con ingresso a sinistra dal pianerottolo comune del quarto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 243, P.lla 2341 (ex. 245) sub. 11, cat. A/3, classe 1, cons. 4 vani, rendita € 299,55. Lo stabile di cui fa parte l'U.I. accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistanti Corso Italia, 106. La stessa U.I. affaccia a nord – est su Corso Italia, a sud-est con il vano scala (privo di sub. catastale) e l'U.I. censita al sub. 12, a sud-ovest affaccia sul cortile interno condominiale mentre a nord-ovest confina con altro stabile censito alla p.lla 240.

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti

Comune di Taranto (TA)							
Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
243	2341 (ex 245)	11	1	A/3	1	4 vani	€ 299,55
In ditta				per 1/1 indiviso – Corso Italia, 106 – 4 ^a piano.			

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati

Comune di Taranto (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNICO	243	2341 (ex 245)	11	1	A/3	1	4 vani	€ 299,55
In ditta.				oprietà per 1/1 indiviso – Corso Italia, 106 – 4 ^a piano.				

Note sulla situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultata accatastata alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione urbanistica, catastale (planimetria e visura) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano tipo (non è presente la pianta del 4° piano) allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*
 - a. *diversa distribuzione interna:*
 - *riduzione del vano cucina con lo spostamento di un tratto di divisorio contiguo al vano corridoio per rendere indipendente l'accesso al bagno dal vano corridoio e non più dal vano cucina (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria);*
 - *cambio d'uso del vano pranzo in vano camera da letto e spostamento nel muro divisorio del vano porta d'accesso antistante il vano ingresso (questa modifica NON è presente nella planimetria catastale originaria);*
 - b. *in fase di costruzione dello Stabile (questa modifiche sono presenti nella planimetria catastale originaria):*
 - *restringimento rispetto ai grafici di progetto del muro divisorio con l'U.I. attigua, non realizzando più il vano salone con il parziale l'allargamento del vano camera da letto;*
 - *allargamento nel vano scala con realizzazione ex novo di divisorio per costruire un vano riposto con accesso dal vano ingresso;*
 - *restringimento rispetto ai grafici di progetto del balconcino antistante Corso Italia.*

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare sita in Taranto (TA) con accesso condominiale da Corso Italia, 106, precedentemente identificate come Lotto Unico, è posta al 4° piano terra dello Stabile. Il fabbricato che come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza è stato realizzato in un'unica fase con inizio dal 26/01/57. Lo Stabile è costituito da sei piani fuori terra. Come già accennato in precedenza, al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto raccolto presso l'U.T. Comunale di Taranto e presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, per il suddetto fabbricato e nello specifico per l'U.I. essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli Urbanistici descritti in precedenza sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto allegati ai Titoli, le piantine catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Taranto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse per l'U.I. delle difformità consistenti in:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano tipo (non è presente la pianta del 4° piano) allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*
 - a. *diversa distribuzione interna:*

- riduzione del vano cucina con lo spostamento di un tratto di divisorio contiguo al vano corridoio per rendere indipendente l'accesso al bagno dal vano corridoio e non più dal vano cucina (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria);
 - cambio d'uso del vano pranzo in vano camera da letto e spostamento nel muro divisorio del vano porta d'accesso antistante il vano ingresso (questa modifica NON è presente nella planimetria catastale originaria);
- b. in fase di costruzione dello Stabile (questa modifiche sono presenti nella planimetria catastale originaria):
- restringimento rispetto ai grafici di progetto del muro divisorio con l'U.I. attigua, non realizzando più il vano salone con il parziale l'allargamento del vano camera da letto;
 - allargamento nel vano scala con realizzazione ex novo di divisorio per costruire un vano riposto con accesso dal vano ingresso;
 - restringimento rispetto ai grafici di progetto del balconcino antistante Corso Italia.

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

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

LOTTO UNICO - definizione

Appartamento ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Corso Italia, 106 – posto al quarto piano del corpo di fabbrica servito dal vano scala al civico 106 con ingresso a sinistra dal pianerottolo comune del quarto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 243, P.lla 2341 (ex. 245) sub. 11, cat. A/3, classe 1, cons. 4 vani, rendita € 299,55. L'unità immobiliare è pervenuto agli esecutati:

per l'intero indiviso in forza del atto di compravendita dell _____ rep. n. _____ per Notar
Ernersto Fornaro da Bari registrato a Bari l _____ al n. _____ (cfr All. 8). Risulta quindi di piena ed esclusiva
proprietà degli Esecutati.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati:

Creditore Procedente: CRIBIS CREDIT MANAGEMENT s.r.l. (C.F. e P.Iva

04133770372)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO UNICO

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Corso Italia, 106 – posto al quarto piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 10 con ingresso a sinistra dal pianerottolo comune del quarto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 254, P.lla 349, sub. 6, cat. A/3, classe 2, cons. 5 vani, rendita € 438,99. Lo stabile di cui fa parte l'U.I. accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistanti Corso Italia, 106. La stessa U.I. affaccia a nord – est su Corso Italia, a sud-est con il vano scala (privo di sub. catastale) e l'U.I. censita al sub. 12, a sud-ovest affaccia sul cortile interno condominiale mentre a nord-ovest confina con altro stabile censito alla p.lla 240.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO “UNICO”

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Taranto (TA) con accesso da area comune condominiale antistante Corso Italia, 106, precedentemente identificata come Lotto Unico ricade in una zona semi centrale del Comune di Taranto, caratterizzata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni sessanta ed aventi sviluppo in altezza. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano numerosi esercizi commerciali ed uffici che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio di cui è parte l'U.I. oggetto di stima è composto da sei piani fuori terra adibiti a residenze. L'edificio ha una struttura portante del tipo a scheletro in C.A. e tamponamenti in muratura a doppio paramento con strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai sono del tipo piano latero cementizio con travetti in cemento armato del tipo a traliccio e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. All'esterno il fabbricato ha al piano terra una zoccolatura con rivestimento in marmo del tipo travertino a taglio regolare dalle tinte chiare mentre la facciata con i piani superiori sono intonacati e rifiniti con rivestimento plastico del tipo graffiato dal colore grigio chiaro. L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al 4[^] piano con ingresso dal pianerottolo del vano scala condominiale dello Stabile. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono *emerse*:

1. *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele osservanza delle maestranze dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato;*
2. *nella verifica tra la planimetria catastale originaria, il grafico del piano tipo (non è presente la pianta del 4[^] piano) allegato all'autorizzazione edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*
 - a. *diversa distribuzione interna:*
 - *riduzione del vano cucina con lo spostamento di un tratto di divisorio contiguo al vano corridoio per rendere indipendente l'accesso al bagno dal vano corridoio e non più dal vano cucina (questa modifica è presente nella planimetria catastale originaria);*
 - *cambio d'uso del vano pranzo in vano camera da letto e spostamento nel muro divisorio del vano porta d'accesso antistante il vano ingresso (questa modifica NON è presente nella planimetria catastale originaria);*

tapparelle in sufficiente stato, sono in legno tinta chiara del tipo artigianale. Le porte interne in buono stato sono del tipo 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 degli Esecutati: Appartamento ad uso abitazione sito in Taranto (TA) in Corso Italia, 106 – posto al quarto piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 106 con ingresso a sinistra dal pianerottolo comune del quarto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 243, P.lla 2341 (ex. 245) sub. 11, cat. A/3, classe 1, cons. 4 vani, rendita € 299,55. L'unità immobiliare è pervenuto agli esecutati:

per l'intero indiviso in forza del atto di compravendita del p. n. per Notar Emersto Fornaro da Bari registrato a Bari al n. (cfr All. 8). Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati.

Vincoli a carico dell'acquirente

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

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	_____
Atti di asservimento urbanistici	a) Approvazione della Commissione Edilizia del b) Autorizzazione Comunale de' _____ 17 (cfr All. 7); c) Collaudo statico delle opere in C.A. de' _____ con nota della Prefettura del _____ (cfr All. 7); d) Dichiarazione di Abitabilità n. _____ (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 9/07/13 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 11462 Reg. gen. 14805 Repertorio 2018 del 26/07/13	BANCAPULIA S.P.A. (C.F. 001485200711)	
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 18/12/24 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 1182 Reg. gen. 1549 Repertorio 6725 del 22/01/25	Amco asset management company s.p.a. (C.F. 05828330638)	

b. in fase di costruzione dello Stabile (questa modifiche sono presenti nella planimetria catastale originaria):

- restringimento rispetto ai grafici di progetto del muro divisorio con l'U.I. attigua, non realizzando più il vano salone con il parziale l'allargamento del vano camera da letto;
- allargamento nel vano scala con realizzazione ex novo di divisorio per costruire un vano riposto con accesso dal vano ingresso;
- restringimento rispetto ai grafici di progetto del balconcino antistante Corso Italia.

La superficie dell'alloggio è così distribuita:

QUARTO PIANO			
VANO	(S _{UR})Esistente	(S _{NR})Esistente	(S _I)Esistente
Ingresso	13,50 m ²	=====	
Corridoio	15,38 m ²	=====	
Riposto	8,90 m ²	=====	
Camera 1	17,90 m ²	=====	
Camera 2	23,90 m ²	=====	
Bagno	5,50 m ²	=====	
Cucina - pranzo	11,77 m ²	=====	
Balcone 1	=====	2,90 m ²	
Balcone 2	=====	6,40 m ²	
TOTALE	96,85 m ²	9,30 m ²	106,15 m ²

L'u.i. al momento del sopralluogo risulta occupata come abitazione di residenza dai

). L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di negozi di prima necessità. L'accesso all'U.I. avviene direttamente attraverso un ingresso dal pianerottolo del vano scala condominiale dello Stabile è costituita da tre vani principali tutti collegati dall'Ingresso – corridoio. Il vano destinato a zona giorno: cucina - pranzo ha accesso al balcone 2 ed ha entrata dal corridoio. Adiacente al vano c'è il bagno con accesso dal corridoio. Alla zona notte composta dalle due camere da letto (entrambe matrimoniali di cui una dotata di balcone) e ripostiglio (quest'ultimo non presente nei grafici di progetto) si accede dal vano ingresso. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante, climatizzazione del tipo split a parete; la pavimentazione è in mattonelle in cemento del tipo brecciato - granigliato dal colore grigio. Il bagno ha i sanitari in vetro china bianchi ed è pavimentato e rivestito con ceramica a tutt'altezza. I vani hanno un'altezza utile di mt 3,00 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli infissi esterni, dotati di

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo dell'8/07/05.	Reg. part. 4598 Reg. gen. 18689 Repertorio 167216 del 12/07/05	BANCA MERIDIANA S.P.A. (C.F. 046566500727)	

Spese fisse di gestione e manutenzione

A seguito di istanza del sottoscritto inviata via p.e.c. all'Amministratore pro-tempore dello Stabile. Lo stesso riferiva che alla data del 12/03/25 il Fabbricato in cui è sito l'Immobile oggetto di pignoramento non necessita di ristrutturazioni e/o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione. Mentre per l'U.I. in oggetto vi sono delle somme da versare come quote ordinarie che al 12 marzo 2025 ammontano ad Euro 5.441,62 (cinquemilaquattrocentoquarantuno/62).

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 simili a quella in esame. Tali caratteristiche risultano essere le seguenti:

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

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di **€/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 tipo economico										
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 2024	Abitazioni di tipo economico	Taranto (TA)	C4/ Semicentrale/ Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria	Residenziale	normale	520,00	630,00	4,3	5,8
Valori assunti							€/m² 575,00		€/m² 5,05	

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

ANALISI DIRETTA: €/m² 600,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 575,00

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m² 587,50**

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

Residenziale - Febbraio 2025

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **115.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria
Immobile: **RES A/3 105 m² - Quota trasferita 100%**
Valore di Mercato (€/m²) = 115.000,00 / 105,00 = 1.095,23 €.

Residenziale - Febbraio 2025

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

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria
Immobile: **RES A/3 100 m² - Quota trasferita 100%**
Valore di Mercato (€/m²) = 100.000,00 / 100,00 = 1.000,00 €.

Residenziale - Febbraio 2025

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **135.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria
Immobile: **RES A/3 180 m² - Quota trasferita 100%**
Valore di Mercato (€/m²) = 135.000,00 / 180,00 = 750,00 €.

Residenziale - Febbraio 2025

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **71.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria
Immobile: **RES A/3 84 m² - Quota trasferita 100%**
Valore di Mercato (€/m²) = 71.000,00 / 84,00 = 845,24 €.

Residenziale - Febbraio 2025

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

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **C4** – Semicentrale - Periplo Via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria
Immobile: **RES A/3 120 m² - Quota trasferita 100%**
Valore di Mercato (€/m²) = 90.000,00 / 120,00 = 750,00 €.

Calcolo della consistenza

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

Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coefficienti di ragguaglio	Sup. commerciale (m ²)
243	2341	11	SECONDO PIANO			
			Ingresso	13,50 m ²	1,20	16,20
			Corridoio	15,38 m ²	1,20	18,46
			Riposto	8,90 m ²	1,20	10,68
			Camera 1	17,90 m ²	1,20	21,48

		Camera 2	23,90 m ²	1,20	28,68
		Bagno	5,50 m ²	1,20	6,60
		Cucina - pranzo	11,77 m ²	1,20	14,12
		Balcone 1	2,90 m ²	0,30	0,87
		Balcone 2	6,40 m ²	0,30	1,92
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m²)					119,00

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 Aitazione

valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = 587,50 €/m² x 119,00 m² = € 69.918,37

Il Metodo: Capitalizzazione dei redditi

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

Calcolo del reddito lordo annuo

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per la civile abitazione è pari ad € 4,60 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 95,03 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 5,05 €/m² mese x 119,00 m² = 600,95 €/mese

Canone annuo = 600,95 €/mese x 12 mesi = € 7.211,40.

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

Calcolo delle spese annue

Le spese annue possono essere suddivise in due grandi gruppi:

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

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

Spese Varie

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

Stato di conservazione esterno		Stato di conservazione interno		Valore medio
Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	4,00 %

Mediocre	5,00%	<input type="checkbox"/>	Mediocre	5,00%	<input type="checkbox"/>
Sufficiente	4,00%	<input checked="" type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00%	<input checked="" type="checkbox"/>
Buono	3,50%	<input type="checkbox"/>	Buono	3,50%	<input type="checkbox"/>
Ottimo	3,00%	<input type="checkbox"/>	Ottimo	3,00%	<input type="checkbox"/>

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

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

Spese varie = 6,00 %

Spese per imposte dirette

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

IMU: Nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria A/3 è stata fissata al 10,6 %. L'IMU viene calcolata moltiplicando la base imponibile (rendita catastale), rivalutata del 5% e moltiplicata per 160, per l'aliquota imposta dal comune (nel presente caso 10,6%). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = 299,55 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 523,91. Tale valore corrisponde a circa il **7,30 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria A/3 è inglobata nell'aliquota IMU.

IRPEF: tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, dal 1 gennaio 2021 è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **34,30 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

Totale spese annue = € 7.211,40 x 34,30 /100 = € 2.473,50

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 7.211,40 – € 2.473,50 = € 4.737,90.

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (o saggio di rendimento) non è un parametro di facile individuazione. I dati storici dei tassi di rendimento rilevati dal mercato per le civili abitazioni negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo al netto delle imposte (secondo le stime effettuate dal prof. "M.

Orefice” nel testo “Estimo”, ed. UTET); nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio netto di rendimento può essere assunto tra l’2,5% ed il 3,5%. Considerato che:

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

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

Determinazione del valore di mercato

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

valore di mercato = (reddito netto annuo) / (tasso netto di capit.ne) = € 4.737,90 / 3,00% = € 157.930,00.

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 = (€ 69.918,37 + € 157.930,00) / 2 = € 113.924,18

Adeguamento e correzioni della stima per completamento, definizione pratica e per sanare le difformità, riduzione del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto

1. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 4.150,00;
2. Onorario pratiche tecniche: € 1.350,00;
3. Spese condominiali insolute al 12/03/25: € 5.441,62;
4. Riduzione del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi del bene (detrazione del 5%): € 5.696,20.

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO = € 97.286,36

(euronovantasettemiladuecentoottantasei/36)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

Arrotondato in cifra tonda a **€ 97.286,00** (euronovantasettemiladuecentoottantasei/00)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna