



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 297/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati:

Creditore Procedente: INGRALIM DI LAPENNA S.R.L. (C.F. e P. Iva 03109900732)



C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



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

Firmato Da: MENNA VINCENZO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: bafd4c72554f3a



Sommario

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	4
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	8
Controllo della documentazione riportata agli atti.....	8
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto	8
Sopralluoghi	8
Acquisizione della necessaria documentazione.....	8
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata	8
Documentazione anagrafica	9
Documentazione catastale.....	9
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune	9
Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto di vendita.....	10
LOTTO UNICO	10
Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	10
Note sulla situazione catastale.....	11
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.....	11
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	11
Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.	12
FASCICOLO LOTTO UNO	14
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	15
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	16
Stato di possesso degli immobili	16
Vincoli a carico dell'acquirente.....	17
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	
FASCICOLO LOTTO DUE.....	14
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	22
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	22
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	23
Stato di possesso degli immobili.....	23
Vincoli a carico dell'acquirente.....	17
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	

STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	18
Metodologia applicata	18
I Metodo: sintetico-comparativo	19
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi	21
Valutazioni estimali conclusive	23
ALLEGATI	23

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 invio.

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 _____ ritirata dalle parti debitorie, inviata presso: Via Macello, 9/B – 74019 Palagianò (TA). Proprietari degli immobili sito in Palagianò (TA):

CAT.	Titolarità	Ubicazione	FG.	P.lla	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita
F	Proprietà per ½ indiviso	PALAGIANO (TA) Via Macello N. 9/B – piano terzo	22	498	55	Cat. A/3	3	7 vani	Euro: 596,51
F	Proprietà per ½ indiviso	PALAGIANO (TA) Via Macello N. 9/C – piano terra	22	498	92 (ex sub. 83 e 87)	Cat. C/2	2	43 mq	Euro: 71,06
F	Comproprietà in porzione condominiale indivisa	PALAGIANO (TA) Via Macello N. 9/B – posto auto n. 6 al piano terra	22	498	Facente parte del sub. 42	B.c.n.c. - Partita speciale A	==	12 mq	Rendita accorpata al sub. 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^ proroga (dal 1^ gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore".

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

Sopralluoghi

In data _____ il sottoscritto si recava in Palagianò (TA) alla Via Macello, 9/B – 3^ piano dove in presenza del sig. _____ (delegato del Direttore dell'I.V.G. di Taranto - ausiliario del Giudice)

(aiutante del CTU) dei sig.ri _____

(proprietario esecutato) e _____

quest'ultimi resi edotti del motivo della visita consentono che si proceda al sopralluogo negli immobili suddetti. Tale sopralluogo, eseguito presso le unità immobiliari 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

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

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato

Il documento, (cfr. All. 4), rilasciato il 9/01/26 è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di _____ dell'anno _____ Parte II S. A n. _____, ove i coniugi:

hanno contratto matrimonio in data _____

Nel certificato _____

NON è presente Annotazione.

Documentazione anagrafica

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di _____, tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa: l'attuale residenza dell'Esecutato: _____ (proprietario indiviso) 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 Palagianò (TA) il CTU 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 Palagianò (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 sono siti le U.I. (oggetto di pignoramento) censite nel Catasto fabbricati del Comune di Taranto (TA) al Fg. 22 P.la 498 sub. 55 e 92 è stato realizzato in forza del:

- a) Piano di lottizzazione di cui alla Convenzione con il Comune di Laterza con atto del notar Caravaglios del 29/10/87, registrato a Taranto il 18/11/87 al n. 10614 e trascritto a Taranto il 1/12/87 ai nn. 21392/17947;
- b) Approvazione della Commissione Edilizia n. _____ cfr All. 7);
- c) Concessione edilizia n. _____ pratica n. _____ (cfr All. 7);

d) Approvazione della Commissione Edilizia n. _____

All. 7);

e) Concessione edilizia n. _____ pratica n. _____ prot. n. _____ in variante alla _____ (cfr All. 7);

f) SCIA in sanatoria n. _____ prot. n. _____ (cfr All. 7);

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

Successivamente il CTU 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 le U.I. sono state accatastate. 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 delle Unità Immobiliari:** *il primo accatastamento dell'U.I. censita al sub. 55 risale al 9/09/99 in ditta*

del sig. _____ in forza dell'atto di compravendita del _____ rep. n. _____ per Notar Cosimo Panetti da Massafra registrato a Taranto il _____ al n. _____. Nell'atto di acquisto viene incluso come "pertinenza" dell'U.I. il posto macchina contrassegnato con il numero 6 sito nell'area condominiale censita con il sub. 42 (B.C.N.C.). Mentre l'U.I. censita al sub. 92 deriva dalla fusione catastale (pratica n. _____ presentata all'U.T.E. di Taranto il _____ dei sub. 83 ed 87 (in forza della SCIA in sanatoria n. _____ prot. n. _____ del _____). *Il primo accatastamento dei sub. risale al 4/12/03 per il sub 87 ed al 22/01/04 per il sub 83 entrambi in*

ditta _____ che acquistano da potere del sig. _____ in forza dell'atto di compravendita del _____ rep. n. _____ per Notar Cosimo Panetti da Massafra registrato a Taranto il _____ al n. _____ serie 1T. *All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà delle U.I. viene di seguito schematizzata:*

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITÀ	FG	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.
proprietà per ½ indiviso ciascuno		22	498	55	A/3	3
proprietà per ½ indiviso ciascuno		22	498	92 (ex sub. 83 e 87)	C/2	2
comproprietà in porzione condominiale indivisa		22	498	Porzione facente parte del sub. 42	B.c.n.c. - Partita speciale A	9

Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Il CTU 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:

Lotto	Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl	Cons	Rendita
1		Proprietà per ½ indiviso	PALAGIANO (TA) Via Macello N. 9/B – piano terzo	22	498	55	A/3	3	7 vani	Euro: 596,51
		comproprietà in	PALAGIANO (TA) Via Macello N.			Porzione	B.c.n.c. -	=	12 mq	Rendita

2

Proprietà per ½
indivisoPALAGIANO (TA) Via Macello N.
9/C – piano terra

22

498

92 (ex sub.
83 e 87)

C/2

2

43 mq

Euro:
71,06

Il **lotto uno** è pervenuto ai _____ per ½ indiviso ciascuno in forza del atto di compravendita del _____ rep. n. _____ per Notar Cosimo Panetti da Massafra registrato a Taranto il _____ al n. _____ (cfr All. 8) mentre il **lotto due** è pervenuto ai sig.ri _____ per ½ indiviso ciascuno in forza del atto di compravendita del _____ rep. n. _____ per Notar Cosimo Panetti da Massafra registrato a Taranto il _____ al n. _____ serie _____ (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 **due** Lotti di Vendita.

LOTTO UNO A e B

- A. Appartamento ad uso abitazione sito in Palagianò (TA) alla Via Macello, 9/B – posto al terzo piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 9/B con ingresso a destra dal pianerottolo comune del terzo piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22, P.lla 498 sub. 55, cat. A/3, classe 3, cons. 7 vani, rendita € 596,51. Lo stabile di cui fa parte l'U.I. accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistanti Via Macello, 9/B. La stessa U.I. affaccia a nord - ovest su area condominiale e Via Macello, a nord-est su area condominiale e Via Trilussa mentre a sud-est confina con altra U.I. censita al sub. 56 e con il vano scala condominiale (sub. 49).
- B. Posto auto scoperto contrassegnato con il numero sei, sito all'interno dell'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile censita con il sub. 42 (B.C.N.C.). Il posto macchina è privo di subalterno e rendita catastale propri, perché catastalmente accorpato all'U.I. al punto A. È identificato nell'atto di compravendita rep. n. _____ del _____ per Notar Cosimo Panetti come "pertinenza dell'abitazione al sub. 55". Lo stesso confina a nord – ovest con il posto auto n. 5 ed a sud-est con il posto auto n. 7 (entrambi in altra proprietà). L'accesso al posto auto n. 6 è regolato tramite cancello metallico carrabile motorizzato a cui si accede dalla strada privata condominiale antistante Via Trilussa.

LOTTO DUE

Locale ad uso deposito sito in Palagianò (TA) alla Via Macello, 9/C – posto al piano terra del corpo di fabbrica, dotato di due ingressi: il primo dall'area comune condominiale antistante Via Macello mentre il secondo dall'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile censita con il sub. 42 (B.C.N.C.). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22, P.lla 498 sub. 92, cat. C/2, classe 2, cons. 43 mq, rendita € 71,06. Il Locale affaccia a nord - ovest su area condominiale e Via Macello, a nord-est confina con altra U.I. censita al sub. 47, a sud-est affaccia nell'area comune condominiale recintata posta sul retro dello Stabile mentre a sud – ovest confina con altra U.I. censita al sub. 82.

Identificazione catastale degli immobili pignorati

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Palagiano (TA)							
Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
22	498	55	==	A/3	3	7 vani	€ 596,51
22	498	92 (ex sub. 83 e 87)	==	C/2	2	43 mq	€ 71,06
In ditta: proprietà per ½ indiviso ciascuno - Via Macello, 9.							

TABELLA 2: Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Comune di Palagiano (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	ubicazione	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNO	22	498	55	Via Macello N. 9/B - 3° piano	A/3	3	7 vani	€ 596,51
			Porzione facente parte del sub. 42	Via Trilussa - piano T.	B.c.n.c. - Partita speciale A	==	==	==
DUE	22	498	92 (ex sub. 83 e 87)	Via Macello N. 9/C - piano T.	C/2	2	43 mq	€ 71,06
In ditta: proprietà per ½ indiviso ciascuno								

Note sulla situazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risultano accatastate 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 nella verifica tra la planimetria catastale, gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo:

1) per l'U.I. al sub. 55 del Lotto Uno A:

- I. diversa distribuzione degli spazi interni: allargamento del vano cucina per demolizione dell'attiguo vano riposto, realizzazione di piccolo vano caldaia nel tratto di balcone nel lato nord-ovest (queste due modifiche sono presenti nella piantina catastale originaria del 9/09/99) e realizzazione di piccolo riposto nel vano disimpegno (questa modifica è presente nella piantina catastale del
- II. aumento della superficie coperta e della cubatura dell'U.I. entrambe **non** contenute entro il limite del 4 per cento in aumento delle misure presenti nel titolo abilitativo originario (Cfr. Tolleranze costruttive ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. - art. 34 bis - comma 1bis).

2) per l'U.I. al sub. 92 del Lotto Due: lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico: Lotto Uno A e B

L'unità immobiliare sita in Palagianò (TA) con accesso condominiale da Via Macello, 9/B, precedentemente identificate come Lotto Uno A, è posta al 3^a piano 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 10/04/95. Lo Stabile è costituito da cinque 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 Palagianò 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. nella verifica tra la planimetria catastale, gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni edilizie e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso per l'U.I. al sub. 55 del Lotto Uno A:

- I. *diversa distribuzione degli spazi interni: allargamento del vano cucina per demolizione dell'attiguo vano riposto, realizzazione di piccolo vano caldaia nel tratto di balcone nel lato nord-ovest (queste due modifiche sono presenti nella piantina catastale originaria del 9/09/99) e realizzazione di piccolo riposto nel vano disimpegno (questa modifica è presente nella piantina catastale del _____);*
- II. *aumento della superficie coperta e della cubatura dell'U.I. entrambe **non** contenute entro il limite del 4 per cento in aumento delle misure presenti nel titolo abilitativo originario (Cfr. Tolleranze costruttive ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. - art. 34 bis – comma 1bis).*

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 UNO A e B - definizione

- A. Appartamento ad uso abitazione sito in Palagianò (TA) alla Via Macello, 9/B – posto al terzo piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 9/B con ingresso a destra dal pianerottolo comune del sesto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22, P.lla 498 sub. 55, cat. A/3, classe 3, cons. 7 vani, rendita € 596,51.
- B. Posto auto scoperto contrassegnato con il numero sei, sito all'interno dell'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile censita con il sub. 42 (B.C.N.C.). Il posto macchina è privo di subalterno e rendita catastale propri, perché catastalmente accorpato all'U.I. al punto A. È identificato nell'atto di compravendita come "pertinenza dell'abitazione al sub. 55". L'accesso è regolato tramite cancello metallico carrabile motorizzato a cui si accede dalla strada privata condominiale antistante Via Trilussa.

Il Lotto Uno A e B è pervenuto ai sig.ri

del atto di compravendita del rep. n. per Notar Cosimo Panetti da Massafra registrato a Taranto il
al n. (cfr All. 8). Risultano quindi di proprietà dell'Esecutato per metà indiviso.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico: Lotto Due

Il Locale ad uso deposito sito in Palagiano (TA) dotato di due ingressi: il primo dall'area comune condominiale antistante Via Macello al civico 9/C mentre il secondo dall'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile, precedentemente identificato come Lotto Due, è posto al 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 10/04/95. Lo Stabile è costituito da cinque 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 Palagiano 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: *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato.*

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 DUE- definizione

Locale ad uso deposito sito in Palagiano (TA) alla Via Macello, 9/C – posto al piano terra del *corpo di fabbrica*, dotato di due ingressi: il primo dall'area comune condominiale antistante Via Macello mentre il secondo dall'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22, P.lla 498 sub. 92, cat. C/2, classe 2, cons. 43 mq, rendita € 71,06. L'unità immobiliare è pervenuta ai sig.ri

per ½ indiviso ciascuno in forza del atto
di compravendita del ep. n. per Notar Cosimo Panetti da Massafra registrato a Taranto il
al n. serie 1T. (cfr All. 8). Risulta quindi di proprietà dell'Esecutato per metà indiviso.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 297/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: (C.F.

Creditore Procedente: INGRALIM DI LAPENNA S.R.L. (C.F. e P. Iva 03109900732)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO UNO A e B

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNO A e B

- A. Appartamento ad uso abitazione sito in Palagianò (TA) alla Via Macello, 9/B – posto al terzo piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 9/B con ingresso a destra dal pianerottolo comune del sesto piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22, P.lla 498 sub. 55, cat. A/3, classe 3, cons. 7 vani, rendita € 596,51. Lo stabile di cui fa parte l'U.I. accede dall'androne e vano scala comune condominiale antistanti Via Macello, 9/B. La stessa U.I. affaccia a nord - ovest su area condominiale e Via Macello, a nord-est su area condominiale e Via Trilussa mentre a sud-est confina con altra U.I. censita al sub. 56 e con il vano scala (al sub. 49).
- B. Posto auto scoperto contrassegnato con il numero sei, sito all'interno dell'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile censita con il sub. 42 (B.C.N.C.). Il posto macchina è privo di subalterno e rendita catastale propri, perché catastalmente accorpato all'U.I. al punto A. È identificato nell'atto di compravendita rep. n. del 3 per Notar Cosimo Panetti come "pertinenza" dell'abitazione al sub. 55; confina a nord – ovest con il posto auto n. 5 ed a sud-est con il posto auto n. 7 (entrambi in altra proprietà). L'accesso al posto auto n. 6 è regolato tramite cancello metallico carrabile motorizzato a cui si accede dalla strada privata condominiale antistante Via Trilussa.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNO A e B"

L'unità immobiliare oggetto di stima sono site in Palagianò (TA) con accesso condominiale da Via Macello, 9/B e Via Trilussa precedentemente identificate come Lotto Uno A e B ricadono in una zona semi centrale del Comune di Palagianò, caratterizzata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni ottanta 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 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 cinque piani fuori terra: quattro adibiti a residenze mentre il piano terra a Locali per deposito e garage. L'edificio ha una struttura portante del tipo a scheletro in Cls. armato 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 precompresso e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. All'esterno il fabbricato ha al piano terra un rivestimento in piastrelle in ceramica del tipo gres porcellanato a tutta altezza 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 verdino chiaro. L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al 3^a 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 per l'U.I. *al sub. 55 del Lotto Uno A*:

- I. *diversa distribuzione degli spazi interni: allargamento del vano cucina per demolizione dell'attiguo vano riposto, realizzazione di piccolo vano caldaia nel tratto di balcone nel lato nord-ovest (queste due modifiche*

sono presenti nella piantina catastale originaria del 9/09/99) e realizzazione di piccolo riposto nel vano disimpegno (questa modifica è presente nella piantina catastale del .),

- II. aumento della superficie coperta e della cubatura dell'U.I. entrambe **non** contenute entro il limite del 4 per cento in aumento delle misure presenti nei grafici allegati al titolo abilitativo originario (Cfr. Tolleranze costruttive ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. - art. 34 bis – comma 1-bis).

La superficie dell'alloggio è così distribuita:

TERZO PIANO (Lotto Uno A)			
<i>VANO</i>	<i>(S_{UR})Esistente</i>	<i>(S_{NR})Esistente</i>	<i>(S_T)Esistente</i>
Ingr.-sogg.-pranzo	29,70 m ²	=====	
Corridoio	12,40 m ²	=====	
Riposto 1	=====	0,66 m ²	
Cucina	15,14 m ²	=====	
Bagno 1	3,20 m ²	=====	
Camera 1	16,00 m ²	=====	
Camera 2	9,84 m ²	=====	
Bagno 2	6,15 m ²	=====	
Camera 3	12,30 m ²	=====	
Riposto 2	1,44 m ²	=====	
Balcone	=====	33,25 m ²	
TOT. – Uno A	106,17 m²	33,91 m²	140,08 m²
PIANO TERRA (Lotto Uno B)			
Posto auto scoperto	=====	12,00 m ²	
TOT. – Uno B	=====	12,00 m²	12,00 m²
Totale Uno A + B	=====	=====	152,08 m²

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, al momento del sopralluogo risulta occupato come abitazione dai sig.ri proprietari per ½ indiviso ciascuno e dalla loro famiglia.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Uno A e B

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 cinque vani principali tutti collegati dall'Ingresso e dotati di accesso al balcone. Dal vano principale soggiorno pranzo si accede direttamente alla cucina e tramite il corridoio (dotato di un piccolo riposto) ai due bagni e alle tre camere da letto. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante, riscaldamento con termosifoni del tipo in ghisa alimentati da caldaia a gas metano e climatizzazione del

tipo split a parete; la pavimentazione è in mattonelle del tipo gres dai colori chiari. I bagni hanno i sanitari in vetro china bianchi con pavimento e rivestimento con ceramica a tutt'altezza. I vani hanno un'altezza utile di mt 2.81 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori pastello. Gli infissi esterni, dotati di tapparelle in sufficiente stato, sono del tipo in alluminio anticorodal tinta chiara del tipo industriale. Le porte interne in discreto stato sono del tipo in legno tamburato tinta noce chiaro.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Uno A e B

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, i sottoelencati beni immobili:

- A.** Appartamento ad uso abitazione sito in Palagianò (TA) alla Via Macello, 9/B – posto al terzo piano del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala al civico 9/B con ingresso a destra dal pianerottolo comune del 3^o piano. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22, P.lla 498 sub. 55, cat. A/3, classe 3, cons. 7 vani, rendita € 596,51.
- B.** Posto auto scoperto contrassegnato con il numero sei, sito all'interno dell'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile censita con il sub. 42 (B.C.N.C.). Il posto macchina è privo di subalterno e rendita catastale propri, perché catastalmente accorpato all'U.I. al punto A.

Sono pervenuti ai sig.ri _____ per ½ indiviso ciascuno in forza del atto di compravendita del _____ rep. n. _____ per Notar Cosimo Panetti da Massafra registrato a Taranto il _____ al n. _____ (cfr All. 8). Risultano quindi di proprietà dell'Esecutato per metà indiviso.

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	-----	-----
Atti di asservimento urbanistici	a) Piano di lottizzazione di cui alla Convenzione con il Comune di Laterza con atto del notar Caravaglios del 29/10/87, registrato a Taranto il 18/11/87 al n. 10614 e trascritto a Taranto il 1/12/87 ai nn. 21392/17947; b) Approvazione della Commissione Edilizia n. _____ del _____ (cfr All. 7); c) Concessione edilizia n. _____ del _____ pratica n. _____ prot. n. _____ (cfr All. 7); d) Approvazione della Commissione Edilizia n. _____ del _____ cfr All. 7); e) Concessione edilizia n. _____ del _____ pratica n. _____ prot. n. _____ in variante alla C.E. n. _____ (cfr All. 7); f) SCIA in sanatoria n. _____ prot. n. _____ del _____ (cfr All. 7);	-----
Convenz. matrimoniali	-----	-----
Vincoli di natura condominiale	-----	-----

Altre limitazioni d'uso

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 _____ a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. Reg. gen.: Repertorio	INGRALIM di LAPENNA SRL (C.F. 03109900732)	Sig.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Iscrizione Contro del 18/02/16	Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Roma	Reg. Part. Reg. Gen. Rep. n. del	E.CO.M.A.P. Ente coop. mutuo di assistenza e previdenza per i tabacchi (C.F. 02400700585) Rif. Credeco Srl (C.F. 11144691007)	
Iscrizione Contro del 4/06/18	Ipoteca Concess. Amm.va/Riscoss. derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo	Reg. Part. Reg. Gen. Rep.	Agenzia delle Entrate - Riscossione (C.F. 13756881002)	
Iscrizione Contro del 18/07/25	Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Taranto n. _____ cronol. del _____ Reg. Gen. N.	Decreto di esecutor. n. _____ cronol. del _____	INGRALIM di LAPENNA SRL (C.F. 03109900732)	

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 24/02/26 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 ed alla data del 24/02/26 non ci sono per l'U.I. quote condominiali insolute.*

STIMA DEL BENE LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE

Metodologia applicata

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

1. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;
2. metodo per capitalizzazione del reddito.

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

I Metodo: sintetico-comparativo

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione. Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m², è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene.

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

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

Acquisizione dei valori unitari di zona

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

- *ubicazione di dettaglio*: rappresenta la posizione dell'immobile che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti all'interno del comprensorio comunale;
- *accessibilità*: rappresenta la facilità di accesso all'immobile;
- *servizi pubblici*: presenza di scuole, banche, ospedali, poste, 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 870,00**. 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										
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	Abitazioni civili	Palagianò (TA)	DI/ Resto dell'Abitato: Vie Carella, Parco, Macello, Matera, De Santis, S.	Residenziale	normale	820,00	1200,00	3,2	4,6

2025			Domenico, Foggia e Bari.						
Valori assunti						€/m ² 1010,00	€/m ² 3,90		

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

ANALISI DIRETTA: €/m² 870,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 1010,00

Valore Medio arrotondato: MEDIA - €/m² 940,00

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

Residenziale - dicembre 2025

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **110.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO** - Zona OMI: **D1** – Vie Carella, Parco, Macello, Matera, De Santis, S. Domenico, Foggia, Bari.

Immobile: **RES A/3 105 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 110.000,00 / 105,00 = 1.047,62 €.

Residenziale - novembre 2025

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

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO** - Zona OMI: **D1** – Vie Carella, Parco, Macello, Matera, De Santis, S. Domenico, Foggia, Bari.

Immobile: **RES A/3 114 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 75.000,00 / 114,00 = 656,89 €.

Residenziale - settembre 2025

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **127.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO** - Zona OMI: **D1** – Vie Carella, Parco, Macello, Matera, De Santis, S. Domenico, Foggia, Bari.

Immobile: **RES A/3 89 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 127.000,00 / 89,00 = 1.426,96 €.

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.Ila	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coefficienti di ragguaglio	Sup. commerciale (m ²)
22	498	55	TERZO PIANO			
			Ingr.-sogg.-pranzo	29,70 m ²	1,15	34,15
			Corridoio	12,40 m ²	1,15	14,26
			Riposto 1	0,66 m ²	0,30	0,198
			Cucina	15,14 m ²	1,15	17,41
			Bagno 1	3,20 m ²	1,15	3,68
			Camera 1	16,00 m ²	1,15	18,40

	Camera 2	9,84 m ²	1,15	11,31
	Bagno 2	6,15 m ²	1,15	7,07
	Camera 3	12,30 m ²	1,15	14,14
	Riposto 2	1,44 m ²	0,60	0,86
	Balcone	25,00 m ²	0,30	7,5
		8,25 m ²	0,10	0,82
	Posto auto scoperto	12,00 m ²	0,10	1,2
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m²)				130,99

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

$$\text{valore medio} \times \text{Sup. Tot. Ragguagliata} = 940,00 \text{ €/m}^2 \times 130,99 \text{ m}^2 = \text{€ 123.138,12}$$

Il Metodo: Capitalizzazione dei redditi

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

Calcolo del reddito lordo annuo

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per la civile abitazione è pari ad € 3,90 per metro quadro di superficie. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie di circa 130,99 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

$$\text{Canone mensile} = 3,90 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 130,99 \text{ m}^2 = 510,86 \text{ €/mese}$$

$$\text{Canone annuo} = 510,86 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ 6.130,33.}$$

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% ☐	3,50 %

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

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

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

Spese varie = 5,50 %

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 Palagianò 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 = 596,51 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 1.043,29. Tale valore corrisponde a circa il **17,02 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune 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 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 **43,52 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

Totale spese annue = € 6.130,33 x 43,52 /100 = € 2.667,92

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 6.130,33 – € 2.667,92 = € 3.462,41.

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) = € 3.462,41 / 3,00% = € 115.413,67.

Valutazioni estimali conclusive

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

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (\text{€ } 123.138,12 + \text{€ } 115.413,67) / 2 = \text{€ } 119.257,90$$

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 ed Agibilità € 4.500,00;
2. Onorario pratiche tecniche: € 1.500,00;
3. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene (detrazione del 5%): € 5.963,80.

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNO A e B = € 107.294,10

(eurocentosettemiladuecentonovantaquattro/10)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNO A e B

Arrotondato in cifra tonda a € 107.294,00 (eurocentosettemiladuecentonovantaquattro/00)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 297/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: Sig. _____ (C.F. _____)

Creditore Procedente: INGRALIM DI LAPENNA S.R.L. (C.F. e P. Iva 03109900732)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO DUE

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO DUE

Locale ad uso deposito sito in Palagiano (TA) alla Via Macello, 9/C – posto al piano terra del corpo di fabbrica dotato di due ingressi: il primo dall'area comune condominiale antistante Via Macello mentre il secondo dall'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile censita con il sub. 42 (B.C.N.C.). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22, P.lla 498 sub. 92, cat. C/2, classe 2, cons. 43 mq, rendita € 71,06. Il Locale affaccia a nord - ovest su area condominiale e Via Macello, a nord-est confina con altra U.I. censita al sub. 47, a sud-est affaccia nell'area comune condominiale recintata posta sul retro dello Stabile mentre a sud –ovest confina con altra U.I. censita al sub. 82.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO DUE

L'unità immobiliare oggetto di stima è sito in Palagiano (TA) ed è dotato di due ingressi: il primo dall'area comune condominiale antistante Via Macello al civico 9/C mentre il secondo dall'area comune condominiale recintata posta sul retro (lato a sud-est) dello Stabile. Lo stesso precedentemente identificato come Lotto Due ricade in una zona semi centrale del Comune di Palagiano, caratterizzata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni ottanta 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 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 cinque piani fuori terra: quattro adibiti a residenze mentre il piano terra a Locali per deposito e garage. L'edificio ha una struttura portante del tipo a scheletro in Cls. armato 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 precompresso e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. All'esterno il fabbricato ha al piano terra un rivestimento in piastrelle in ceramica del tipo gres porcellanato a tutta altezza 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 verdino chiaro. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse per l'U.I. al sub. 92 del Lotto Due: *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione dell'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio rilasciato*. La superficie dell'alloggio è così distribuita:

PIANO TERRA (Lotto DUE)			
<i>VANO</i>	<i>(SUR)Esistente</i>	<i>(SNR)Esistente</i>	<i>(SL)Esistente</i>
Vano unico	43,45 m ²	=====	
WC	2,07 m ²	=====	
Totale	45,52 m²	=====	45,52 m²

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, al momento del sopralluogo risulta occupato dai sig.ri proprietari per ½ indiviso ciascuno.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto DUE

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 al piano terra attraverso due ingressi carrabili.

Entrambi gli ingressi sono regolati da serrande avvolgibili in acciaio zincato con manto costituito da stecche metalliche con nodi ad infilare. L'apertura avviene con avvolgimento cilindrico a soffitto tramite asse di sollevamento corredato da 4 molle in acciaio con motore elettrico centrale. Dal vano unico principale si accede direttamente al piccolo bagno. L'U.I. è dotata di impianto elettrico per l'illuminazione ed il funzionamento delle due serrande e di impianto idrico fognario per il collegamento al vano WC; la pavimentazione è in mattonelle del tipo gres dai colori chiari, in corrispondenza del precedente muro divisorio che divideva in precedenza il Locale è presente un dislivello tramite un gradino di circa 15 cm. Il bagno è dotato di wc in vetro china con cassetta scarico a zaino del tipo in plastica e di bucatoio del tipo in resina, il pavimento e rivestimento sono in ceramica a tutt'altezza, la porta interna del bagno, in discreto stato, è del tipo a libro in legno tamburato tinta noce chiaro. I vani hanno un'altezza utile di mt 3,05 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate a bianco.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Uno DUE

Alla data del sopralluogo eseguito dal CTU, i sottoelencati beni immobili: Locale ad uso deposito sito in Palagianò (TA) alla Via Macello, 9/C – posto al piano terra del *corpo di fabbrica*, dotato di due ingressi. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22, P.lla 498 sub. 92, cat. C/2, classe 2, cons. 43 mq, rendita € 71,06. L'unità immobiliare è pervenuta ai sig.ri _____ per ½ indiviso ciascuno in forza del atto di compravendita del _____ rep. n. _____ per Notar Cosimo Panetti da Massafra registrato a Taranto il _____ al n. _____ serie IT. (cfr All. 8). Risulta quindi di proprietà dell'Esecutato per metà indiviso.

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	-----	-----
Atti di asservimento urbanistici	a) Piano di lottizzazione di cui alla Convenzione con il Comune di Laterza con atto del notar Caravaglios del 29/10/87, registrato a Taranto il 18/11/87 al n. 10614 e trascritto a Taranto il 1/12/87 ai nn. 21392/17947; b) Approvazione della Commissione Edilizia n. _____ del (cfr All. 7); c) Concessione edilizia n. _____ del _____ pratica n. _____ prot. n. _____ (cfr All. 7); d) Approvazione della Commissione Edilizia n. _____ del (cfr All. 7); e) Concessione edilizia n. _____ del _____ pratica n. _____ prot. n. _____ 1 variante alla C.E. n. _____ (cfr All. 7); f) SCIA in sanatoria n. _____ prot. n. _____ del _____ (cfr All. 7);	-----
Convenz. matrimoniali	-----	-----
Vincoli di natura	-----	-----

condominiale	
Altre limitazioni d'uso	

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 12/09/25 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. Reg. gen. : Repertorio	INGRALIM di LAPENNA SRL (C.F. 03109900732)	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Iscrizione Contro del 18/02/16	Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Roma	Reg. Part. Reg. Gen. Rep. n. del	E.CO.M.A.P. Ente coop. mutuo di assistenza e previdenza per i tabacchi (C.F. 02400700585) Rif. Credeco Srl (C.F. 11144691007)	
Iscrizione Contro del 4/06/18	Ipoteca Concess. Amm.va/Riscoss. derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo	Reg. Part. Reg. Gen. Rep.	Agenzia delle Entrate - Riscossione (C.F. 13756881002)	
Iscrizione Contro del 18/07/25	Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Taranto n. cronol. i del Reg. Gen. N.	Decreto di esecutor. n. cronol. del	INGRALIM di LAPENNA SRL (C.F. 03109900732)	

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 24/02/26 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 ed alla data del 24/02/26 non ci sono per l'U.I. quote condominiali insolute.*

STIMA DEL BENE LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE

Metodologia applicata

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

1. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;
2. metodo per capitalizzazione del reddito.

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

I Metodo: sintetico-comparativo

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione. Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m², è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene.

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

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

Acquisizione dei valori unitari di zona

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

- *ubicazione di dettaglio*: rappresenta la posizione dell'immobile che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti all'interno del comprensorio comunale;
- *accessibilità*: rappresenta la facilità di accesso all'immobile;
- *servizi pubblici*: presenza di scuole, banche, ospedali, poste, 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 **400,00**. 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										
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	Deposito autorimessa	Palagianò (TA)	DI/ Resto dell'Abitato: Vie Carella, Parco,	Residenziale	normale	375,00	540,00	1,5	2,1

2025			Macello, Matera, De Santis, S. Domenico, Foggia e Bari.					
Valori assunti						€/m ² 457,50	€/m ² 1,80	

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

ANALISI DIRETTA: €/m² 400,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 457,50

Valore Medio arrotondato: MEDIA - €/m² 428,75

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)
22	498	92	PIANO TERRA			
			Vano unico	43,45 m ²	1,15	49,97
			Bagno	2,07 m ²	1,15	2,38
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m ²)						52,35

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 = 428,75 €/m² x 52,35 m² = € 22.445,06

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 il deposito autorimessa è pari ad € 1,80 per metro quadro di superficie. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie di circa 52,35 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 1,80 €/m² mese x 52,35 m² = 94,23 €/mese

Canone annuo = 94,23 €/mese x 12 mesi = € 1.130,76.

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

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

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

Spese varie = 5,50 %

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 Palagianò l'aliquota per immobili di categoria C/2 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 = 71,06 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 124,28. Tale valore corrisponde a circa il 11 % del reddito lordo.

TASI: nel Comune l'aliquota per immobili di categoria C/2 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 è prevista un'aliquota al 23% del reddito lordo.

Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **39,50 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = € 1.130,76 \times 39,50 / 100 = € 446,65$$

Calcolo reddito netto annuo

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue} = € 1.130,76 - € 446,65 = € 684,11.$$

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

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

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

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

Determinazione del valore di mercato

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

$$\text{valore di mercato} = (\text{reddito netto annuo}) / (\text{tasso netto di capit.ne}) = € 684,11 / 3,00\% = € 22.803,67.$$

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:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (€ 22.445,06 + € 22.803,67) / 2 = € 22.624,36$$

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. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene (detrazione del 5%): € 1.131,22.

$$\text{VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO DUE} = € 21.493,14$$

(euroventunomilaquattrocentonovantatre/14)

PREZZO BASE DEL LOTTO DUE

Arrotondato in cifra tonda a **€ 21.493,00** (euroventunomilaquattrocentonovantatre /00)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna



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

Firmato Da: MENNA VINCENZO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: bafd4c72554f3a

