

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 311/2024****LOTTO UNICO****OGGETTO:**

Integrazione alla relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

“ING BANK N.V.”*contro***“***”****Giudice delle Esecuzioni:****Dott. Andrea PAIANO****Ex ruolo Dott.ssa ZANNA****Tecnico incaricato alla stima:****Ing. Rossana ACQUARO****Via Boito n. 48 - 74017 - Mottola (TA)****rossana.acquaro@ingpec.eu**

Indice

Indice.....2

Premessa.....3

1.1 Primo metodo di stima - sintetico comparativo3

1.2 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito4



Premessa

Ad integrazione della relazione di consulenza per la procedura esecutiva de quo, per la quale la scrivente CTU ha già provveduto al deposito telematico, la deducente provvede alla necessaria rettifica del valore di mercato del Lotto Unico così come di seguito calcolato e riportato nelle relative tabelle.

1.1 Primo metodo di stima - sintetico comparativo

Preme precisare che attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere pari a 620,00 Euro/mq.

Il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso, della situazione urbanistica e catastale.

Tale valore, così come dettato dall'art. 568 c.p.c., deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo, tra cui i balconi, terrazze e simili e della superficie scoperta.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene quanto segue:

Tabella 1: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore mq
Superficie vani inclusi muri interni	92,56	100%	92,56
Superficie muri interni	6,26	100%	6,26
Superficie muri esterni	14,00	100%	14,00
Superficie scoperta	12,54	30%	3,76
Superficie commerciale			117,00
• La superficie commerciale viene arrotondata al metro quadrato (116,58 mq)			

Tabella 2: Determinazione del valore di mercato

Unità Immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
Lotto Unico	117,00	630,00 €/mq	73.710,00 €

Tabella 3: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo

Unità Immobiliare	Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
Lotto Unico	73.710,00 €	5%	3.685,50 €
Valore corretto			
70.024,50 €			

In merito alla Tabella 3 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Unico.

1.2 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

Tale metodo, così come evincibile, si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e “saggio di capitalizzazione” con la seguente ipotesi base “i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono”. Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall'immobile.

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 4: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
117,00	3
351,00	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
351,00	12
4212,00	
CALCOLO SPESE, TASSE	
4212,00	45%
18,95	

CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
4212,00	18,95
4193,05	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$V_c = R_n/r$	
4193,05	5,5
76237,20	

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione r risulta essere funzione della tipologia dell'immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 – 5,5% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 7,5% ed il 14 % per unità immobiliari non residenziali.

Alla luce dei valori commerciali ottenuti con ciascun metodo, è possibile considerare quale valore di mercato del Lotto Unico:

Tabella 5: Valore Lotto Unico

Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
70.024,50 €	76.237,20 €
Valore di mercato = $(V1 + V2)/2$	
73.131,00 € (valore arrotondato di 73.130,85 €)	

La presente relazione ad integrazione dell'elaborato peritale, depositato telematicamente in data 29.07.2025, è stata personalmente redatta e si è resa necessaria per la presenza di refusi nella determinazione del valore di mercato del Lotto Unico.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, lì 09 ottobre 2025

Il CTU

ing. Rossana ACQUARO

