



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

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

*Creditore Procedente: AMCO – Asset Management Company S.p.A. (C.F. e P.Iva
05828330638)*



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: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: d446c



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.....	12
FASCICOLO LOTTO UNO.....	16
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	17
Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	17
Stato di possesso degli immobili.....	18
Vincoli a carico dell'acquirente.....	18
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
FASCICOLO LOTTO DUE.....	16
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.....	18
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Spese fisse di gestione e manutenzione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	20
Metodologia applicata	20
I Metodo: sintetico-comparativo	20
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi	22
Valutazioni estimali conclusive	24
ALLEGATI	24

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'1/3/06 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita."

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GE.

Controllo della documentazione riportata agli atti

Il sottoscritto, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha controllato l'intera documentazione riportata agli atti constatando che non vi erano apparenti irregolarità di forma.

Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto

Previo comunicazioni a mezzo Raccomandata A/R n. _____ del _____ ricevuta di consegna n. _____ firmata in data _____ dal figlio della parte debitrice sig. _____

inviata all'indirizzo di residenza presso: _____ (TA), proprietario dell'immobile sito in Torricella (TA):

		Titolo	Ubicazione	Fg.	P.la	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	F	Proprietà per 1/1	TORRICELLA (TA) VIA Palestro n. _____ - 1° Piano	12			A/3	3	8 vani	Euro: 413,17
2	F	Proprietà per 1/1	TORRICELLA (TA) VIA Palestro n. _____ - Piano Terra	12			C/3	U	76 MQ	Euro: 133,45

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 2ª proroga (dal 1º 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 (vedasi allegato 1).

Sopralluoghi

In data _____ sottoscritto si recava in Torricella (TA) alla Via Palestro, _____ con la presenza dell'Avv. Martino Musumeci (ausiliario del Giudice) degli _____

(proprietario esecutato) il quale reso edotto del motivo della visita consente che si proceda al sopralluogo negli immobili suddetti. Tale sopralluogo, eseguito presso l'unità immobiliare di cui

sopra, non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni. Al termine dei sopralluoghi è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportato in allegato alla presente (cfr. All. 2).

Acquisizione della necessaria documentazione

Estratti per riassunto dell'atto di nascita dell'Esecutato

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

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato

Il documento, (cfr. All. 4), rilasciato il _____ è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di Torricella dell'anno _____ Parte II Serie A, n. _____, ove: _____ e _____ (TA) il _____ hanno contratto matrimonio in data _____. Nel certificato è presente l'Annotazione: "con atto in data _____ del Notar Giuseppina Maria Pulvirenti, gli sposi hanno scelto _____. In conformità alle risultanze dell'atto di _____, Parte II, serie C dell'anno _____ l'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di _____ certifica che _____

Documentazione anagrafica

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

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 Torricella (TA)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella (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 Torricella (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha comunicato al sottoscritto con nota del Responsabile dell'U.T.C. dell'_____ i aver trovato per l'unità immobiliare a riguardo quanto segue: lo Stabile in cui è sita l'u.i. (oggetto di pignoramento) censito nel Catasto fabbricati del Comune di Torricella (TA) al Fg. 12 P.IIa _____ è stato realizzato in forza della:

- a) Concessione di Costruzione N. _____ (cfr All. 7);
- b) Permesso di Costruire N. _____ cfr All. 7);
- c) Agibilità N. _____ cfr All. 7).

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

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

1. con Atto di Compravendita rep. n. per Notar Troise Mangoni da Lizzano registrato a Taranto il al n. il sig. , acquista nel feudo del Comune di Torricella in Località "Palestro" la particella n. censita in Catasto al fg. 12 da potere del sig. --
2. con Atto di Compravendita del rep. n. per Notar Troise Mangoni da Lizzano registrato a Taranto il al n. la , acquista nel feudo del Comune di Torricella un Fabbricato composto da piano terra censito in Catasto al fg. 12 p.la al sub e lastrico solare - terrazzo al sub. da potere del sig.
3. con Atto di Frazionamento in Catasto n. (su Mod. 98) del a nome della si costituisce l'U.I. al primo piano con il sub. e si divide in due l'Unità al piano terra (sub.) formando due nuove unità immobiliari distinte ai sub. ;
4. con Atto di Donazione del rep. n. per Notar Angelo Golia da Manduria registrato a Taranto il al n. la.
 - a) ai coniugi) e) che ricevono nel feudo del Comune di Torricella: l'Unità immobiliare al piano terra censita in Catasto al fg. 12 p.la sub. e l'U.I. al primo piano censita al sub.
 - b) al sig. che riceve nel feudo del Comune di Torricella l'altra unità immobiliare al piano terra censita in Catasto al fg. 12 p.la sub. e l'area solare – terrazzo del Fabbricato censita in Catasto al fg. 12 p.la sub.
5. in forza della Concessione di Costruzione n. del (cfr All. 7) rilasciata dall'U.T.C. di Torricella ai a viene demolito l'intero Fabbricato censito con la p.la e ricostruito ex novo uno stabile composto da due livelli;
6. con Atto di Variazione Catastale depositata al n. }, i iscrivono in Catasto fabbricati le nuove U.I. al fg. 12 della p.la
 - a) con il sub. l'U.I. al primo piano;
 - b) con i sub. (ex sub.) e (ex sub.) le due unità distinte al piano terra;
 - c) con il sub. il vano scala, bene comune non censibile con ingresso antistante Via Palestro che collega l'U.I. al primo piano (sub. ed il terrazzo (sub. ;

d) rimane invariata sino a tutt'oggi l'area solare – terrazzo al secondo piano in proprietà al sig. _____ già censita in precedenza con il sub. _____

7. con Atto di Variazione della destinazione catastale depositata in Catasto il _____ al n. _____, _____ mutano la destinazione d'uso di garage del sub. _____ in locale artigianale costituendo il nuovo sub. _____

8. in forza degli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire in sanatoria n. _____ del _____ (cfr All. 7) rilasciato dall'U.T.C. di Torricella i _____ vengono sanate le difformità delle U.I. censite

a) al sub. _____ per l'U.I. al primo piano;

b) al sub. _____ per l'U.I. al piano terra;

c) al sub. _____ il vano scala, bene comune non censibile con ingresso antistante Via Palestro che collega il primo piano ed il terrazzo (sub. _____)

d) rimane invariata sino a tutt'oggi l'area solare – terrazzo al secondo piano in proprietà al sig. _____ già censita in precedenza con il sub. _____ con accesso dal B.C.N.C. (sub. _____)

9. con Atto di Pubblicazione e deposito rep. n. _____ di Testamento olografo del _____ per Notar Raffaele Disabato da Taranto registrato a Taranto _____ al n. _____ vengono pubblicate ed accettate dagli eredi le ultime volontà della _____

10. con Dichiarazione di Successione Testamentaria per causa di morte n. _____ 7 - Vol. _____ del _____ il De Cuius nomina suo unico erede _____ che diventa proprietario per l'intero delle U.I. nel feudo del Comune di Torricella in Catasto al fg. _____ P.IIIa _____ censite

a) al sub. _____ per l'U.I. al primo piano;

b) al sub. _____ per l'U.I. al piano terra;

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

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITÀ	FG	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl.
proprietà per 1/1		12		-	A/3	3
proprietà per 1/1		12			C/3	U
proprietà in comunione		12			B.C.N.C.	=

Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

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

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	Proprietà 1/1	Torricella (TA) Via Palestro	12			C/3	U	76 MQ	E: 133,45

sono pervenuti all'esecutato: per la quota:

- A. di un mezzo indiviso con Atto di Donazione del rep. n. per Notar Angelo Golia da Manduria registrato a Taranto il al n. riceve nel feudo del Comune di Torricella l'Unità immobiliare al piano terra censita in Catasto al fg. 12 p.lla sub. e l'U.I. al primo piano censita al sub. (cfr All. 9);
- B. di un mezzo indiviso:
- I. con Atto di Pubblicazione e deposito rep. n. di Testamento olografo del per Notar Raffaele Disabato da Taranto registrato a Taranto al n.
- II. con Dichiarazione di Successione Testamentaria per causa di morte n. , vol. del

è pervenuto all'esecutato: in comunione con il

- A. con Atto di Donazione del rep. n. er Notar Angelo Golia da Manduria registrato a Taranto il al n. riceve nel feudo del Comune di Torricella l'Unità immobiliare al piano terra censita in Catasto al fg. 12 p.lla sub. e l'U.I. al primo piano censita al sub. (cfr All. 9);
- B. in forza della Concessione di Costruzione n. del) (cfr All. 7) rilasciata dall'U.T.C. di Torricella ai coniugi
- C. con Atto di Variazione Catastale depositata l il n. (cfr. punto 6 pag. 9)
- D. in forza degli elaborati grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. del (cfr All. 7) rilasciato dall'U.T.C. di Torricella ai coniugi
- E. con Atto di Pubblicazione e deposito rep. n. di Testamento olografo del per Notar Raffaele Disabato da Taranto registrato a Taranto al n.
- F. con Dichiarazione di Successione Testamentaria per causa di morte n. , vol. del

Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili e di quanto riportato negli Atti di compravendita e di pignoramento, individua **Due Lotti di Vendita**.

LOTTO UNO

Locale – Laboratorio per attività artigianale sito nel Comune di Torricella (TA) al piano terra, in uno Stabile con ingresso antistante Via Palestro civico . È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 12, p.lla sub. cat. C/3, classe U, consistenza 76,00 mq, rendita € 133,45. La stessa U.i.u. confina a nord con Via Palestro ad est con il vano scala condominiale (b.c.n.c.) censito al sub. ed il sub (altra proprietà) a sud con Via Maggiore Toselli ed in ultimo ad ovest con la p.lla

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Torricella (TA)							
Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
12				C/3	U	76 MQ	€ 133,45
In ditta: proprietà per 1/1 – Via Palestro, – piano terra.							

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati

Comune di Torricella (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNO	12				C/3	U	76 MQ	€ 133,45
In ditta: proprietà per 1/1 – Via Palestro, – piano terra.								

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: *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione degli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi rilasciati.*

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Il fabbricato che come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza è stato realizzato in un'unica fase con inizio dal . Lo Stabile è costituito da un piano terra con due locali adibiti per attività ed un primo piano fuori adibito ad alloggio. Come già accennato in precedenza, al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto raccolto presso l'U.T.C. di Torricella e presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, per il suddetto fabbricato e nello specifico per le U.I. essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli Urbanistici descritti in precedenza sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Unità immobiliare sita in Torricella (TA) con accesso diretto da Via Palestro, , precedentemente identificato come *Lotto Uno* posto al piano terra dello Stabile. 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 degli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi rilasciati.*

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 - definizione

Locale – Laboratorio per attività artigianale sito nel Comune di Torricella (TA) al piano terra, in uno Stabile con ingresso antistante Via Palestro civico . È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 12,

p.lla sub. cat. C/3, classe U, consistenza 76,00 mq, rendita € 133,45. L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato: per la quota:

- A. di un mezzo indiviso con Atto di Donazione del rep. n. per Notar Angelo Golia da Manduria registrato a Taranto il al n. riceve nel feudo del Comune di Torricella l'Unità immobiliare al piano terra censita in Catasto al fg. 12 p.lla sub. e l'U.I. al primo piano censita al sub. (cfr All. 9);
- B. di un mezzo indiviso:

- I. con Atto di Pubblicazione e deposito rep. n. di Testamento olografo del per Notar Raffaele Disabato da Taranto registrato a Taranto l' al n. ,
- II. con Dichiarazione di Successione Testamentaria per causa di morte n. , vol. , del (cfr All. 9).

Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato.

LOTTO DUE

Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Torricella (TA) alla Via Palestro, – posto al primo piano del corpo di fabbrica servito dal vano scala al piano terra al civico con ingresso dal pianerottolo comune del primo piano (sub. n. – Bene Comune non censibile). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fig. 12, p.lla , sub. cat. A/3, classe 3^a, consistenza 8 vani, rendita € 413,17. La stessa U.i.u. confina a nord con Via Palestro e con il vano scala condominiale (b.c.n.c.) censito al sub. ad est con la p.lla (altra proprietà) a sud con Via Maggiore Toselli ed in ultimo ad ovest con la p.lla (altra proprietà).

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Torricella (TA)							
Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
12				A/3	3	8 Vani	€ 413,17
In ditta: proprietà per 1/1 – Via Palestro, – primo piano.							

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Comune di Torricella (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
DUE	12				A/3	3	8 Vani	€ 413,17
In ditta proprietà per 1/1 – Via Palestro, – primo piano.								

ASTE GIUDIZIARIE
L'unità immobiliare

egli elaborati grafici a
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Stabile è costituito
Come già accennato

attività ed un primo piano di informazione urbanistica

ASTE
edilizi rilasciati.
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
dell'art. 177 del c.c.

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO DUE
ne sito nel Comune di T

ASTE GIUDIZIARIE®

A. di un mezzo i

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad uso

I. con Atto di Pubblicazione e deposito rep. n. di Testamento olografo del per Notar
Raffaele Disabato da Taranto registrato a Taranto l' al n.

II. con Dichiarazione di Successione Testamentaria per causa di morte n. vol. del
(cfr All. 9).

Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: _____) (C.F. _____)

*Creditore Procedente: AMCO – Asset Management Company S.p.A. (C.F. e P.Iva
05828330638)*

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO UNO

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNO

Locale – Laboratorio per attività artigianale sito nel Comune di Torricella (TA) al piano terra, in uno Stabile con ingresso antistante Via Palestro civico È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 12, p.lla sub. cat. C/3, classe U, consistenza 76,00 mq, rendita € 133,45. La parte di stabile di cui fa parte l'U.I. accede con ingresso diretto antistante Via Palestro civico La stessa U.i.u. confina a nord con Via Palestro, ad est con il vano scala condominiale (b.c.n.c.) censito al sub. ed il sub (altra proprietà) a sud con Via Maggiore Toselli ed in ultimo ad ovest con la p.lla (altra proprietà).

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNO"

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Torricella (TA) con accesso diretto da Via Palestro, precedentemente identificata come *Lotto Uno* ricade in una zona centrale del Comune di Torricella, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla fine degli anni sessanta ed aventi carattere residenziale del tipo a palazzina su due livelli. La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi; vi si trovano esercizi commerciali e servizi che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio di cui è parte l'U.I. oggetto di stima è composto da un piano terra con due locali adibiti per attività ed un primo piano fuori adibito ad alloggio. 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 prefabbricato e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. All'esterno il fabbricato è regolarmente intonacato e rifinito con tinte pastello. La facciata dello stabile antistante Via Palestro ha un rivestimento in marmo dal colore chiaro di pietra di trani. La parte di Stabile di cui fa parte l'U.I. accede da ingresso diretto dotato di infisso vetrato in anticorodal e serranda in acciaio zincata antistante Via Palestro, Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse: *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione degli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi rilasciati*. La superficie del Locale è così distribuita:

PIANO TERRA – INTERNO 1			
VANO	(S _{UR})Esistente	(S _{NR})Esistente	(S _I)Esistente
Ingresso – Vano principale	72,28 m ²	=====	
Antibagno	2,00 m ²	=====	
Bagni	2,00 m ²	=====	
TOTALE	76,28 m²	=====	76,28 m²

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata a titolo gratuito e senza contratto di locazione registrato

dell'Esecutato che ha posto in essere un'attività di

non

compatibile con la destinazione catastale dell'U.I. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto UNO

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 il vano ingresso regolato da infisso in alluminio anticorodal del tipo vetrato e serranda in acciaio zincato. L'U.I. è costituita da un unico vano principale con annesso piccolo vano antibagno e piccolo bagno. In quest'ultimo è stata installata una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento per il fabbisogno del l'U.I. al primo piano, alimentata con bombole di gas con miscela del tipo propano - GPL. Quest'impianto non rispetta i requisiti di legge e deve essere rimosso. I costi necessari sono stati computati nella stima del valore dell'immobile. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante, climatizzazione con split completi e funzionanti. La pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica tipo gres dal colore noce chiaro. Il bagno e l'antibagno hanno i sanitari in vetro china bianchi con pavimento e rivestimenti con ceramica tinta chiara a tutt'altezza. I vani hanno un'altezza utile di mt 3,20 circa. Nella prima parte del locale sul soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso che riduce l'altezza utile a mt 2,90 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli infissi dei vani accessori sono del tipo a soffietto in plastica tinta beige del tipo industriale.

Stato di possesso degli immobili: Lotto UNO

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà dell'Esecutato: Locale – Laboratorio per attività artigianale sito nel Comune di Torricella (TA) al piano terra, in uno Stabile con ingresso antistante Via Palestro civico È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 12, p.lla , sub. -- cat. C/3, classe U, consistenza 76,00 mq, rendita € 133,45. La parte di stabile di cui fa parte l'U.I. accede con ingresso diretto antistante Via Palestro civico L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato: _ per la quota:

A. di un mezzo indiviso con Atto di Donazione del) rep. n. _ per Notar Angelo Golia da Manduria registrato a Taranto il al n. riceve nel feudo del Comune di Torricella l'Unità immobiliare al piano terra censita in Catasto al fg. 12 p.lla sub. e l'U.I. al primo piano censita al sub. (cfr All. 9);

B. di un mezzo indiviso:

- I. con Atto di Pubblicazione e deposito rep. n. di Testamento olografo del per Notar Raffaele Disabato da Taranto registrato a Taranto l al n.
- II. con Dichiarazione di Successione Testamentaria per causa di morte n. , vol. del (cfr All. 9).

Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato. Attualmente risulta occupata senza contratto di locazione registrato dal figlio dell'Esecutato che ha posto in essere un'attività di vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli, non compatibile con la destinazione catastale dell'U.I. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Vincoli a carico dell'acquirente

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

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	a) Concessione di Costruzione N. _____ del _____ (cfr All. 7); b) Permesso di Costruire N. _____ del _____ – P.E. n. _____ (cfr All. 7); c) Agibilità 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 _____ a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	Amco – Asset Management company s.p.a. (C.F. 05828330638)	-----

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	BancApulia s.p.a. (C.F. 00148520711)	-----
Ipoteca	Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo.	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	Agenzie delle Entrate - Riscossione (C.F. 13756881002)	-----

Spese fisse di gestione e manutenzione

Nel Fabbricato in cui sono siti gli Immobili oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo non è istituito un Condominio e non necessita di ristrutturazioni e/o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione.

STIMA DEL BENE LOTTO UNO OGGETTO DI ESECUZIONE

Metodologia applicata

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

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

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

I Metodo: sintetico-comparativo

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

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

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

Acquisizione dei valori unitari di zona

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

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

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di €/m² **550,00**. Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Indagini indirette per civile abitazione										
fonte	aggiornamento	Tipologia	comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m²)		Valore di Locazione (€/m² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2^ Semestre 2022	Laboratori	Toricella (TA)	B2/ Centrale/Via Monti, Menza, Manzoni, Carducci, Bari, Puglie, Colombo, M. Galiano, Adua, Palestro, ecc.	Produttiva	normale	275,00	400,00	1,1	1,9
Media delle medie (arrotondata)							337,50		1,50	

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

Quindi:

ANALISI DIRETTA: €/m² 550,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 337,50

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m² 443,75**

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Terziario Commerciale - Agosto 2022

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **30.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TORRICELLA** - Zona OMI: **B2** – Centrale - Via Monti, Menza, Manzoni, Carducci, Bari, Puglie, Colombo, M. Galiano, Adua, Palestro, ecc.

Immobile: **TCO C/3 180 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 30.000,00 / 180,00 = 166,66 (€/m²)

Calcolo della consistenza

Ai fini della determinazione del valore di mercato, è stata calcolata la superficie, seguendo le disposizioni previste nell'Allegato C del D.P.R. n.138 del 23/03/98.

Fg.	P.Illa	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m ²)
12			PIANO TERRA			
			Ingresso – Vano principale	72,28 m ²	1,20	86,73
			Antibagno	2,00 m ²	1,20	2,40
			Bagni	2,00 m ²	1,20	2,40

Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m²)

91,53

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

valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = $443,75 \text{ €/m}^2 \times 91,53 \text{ m}^2 = \text{€ } 40.616,43$.

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 attività artigianale è pari ad € 1,50 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie di circa 91,53 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = $1,50 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 91,53 \text{ m}^2 = 137,29 \text{ €/mese}$

Canone annuo = $137,29 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.647,48$.

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

Calcolo delle spese annue

Le spese annue possono essere suddivise in due grandi gruppi:

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

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

Spese Varie

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

Stato di conservazione esterno		Stato di conservazione interno		Valore medio
Scarso	5,00% ☐	Scarso	5,00% ☐	2,50 %
Mediocre	4,00% ☐	Mediocre	4,00% ☐	
Sufficiente	3,00% ☐	Sufficiente	3,00% ☐	
Buono	2,50% ☒	Buono	2,50% ☒	
Ottimo	2,00% ☐	Ottimo	2,00% ☐	

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

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

Spese varie = 5,00 %

Spese per imposte dirette

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

IMU: Nel Comune di Torricella l'aliquota per immobili di categoria C/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 = 133,45 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 233,40. Tale valore corrisponde a circa il **14 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Torricella l'aliquota per immobili di categoria C/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 **40 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = € 1.647,48 \times 40,00 / 100 = € 659,00$$

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 1.647,48 – € 659,00 = € 988,49.

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (o saggio di rendimento) non è un parametro di facile individuazione. I dati storici dei tassi di rendimento rilevati dal mercato per le civili abitazioni negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo al netto delle imposte (secondo le stime effettuate dal prof. "M. Orefice" nel testo "Estimo", ed. UTET); nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio netto di rendimento può essere assunto tra l'2,0% ed il 3,0%. Considerato che:

- l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano, per il bene in esame, condizioni di buona appetibilità e concorrenzialità sul mercato locativo;

- le rifiniture interne e lo stato di manutenzione sono buone;
si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 2,50% (media tra 2,0% e 3,0%).

Determinazione del valore di mercato

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

$$\text{valore di mercato} = (\text{reddito netto annuo}) / (\text{tasso netto di capit.ne}) = € 988,49 / 2,50\% = € 39.539,60.$$

Valutazioni estimali conclusive

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

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (€ 40.616,43 + € 39.539,60) / 2 = € 40.078,00$$

Costi per completamento, definizione pratica e sanare le difformità

1. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 1.300,00;
 2. Onorario pratiche tecniche € 1.500,00;
- Totale costi per completamento definizione pratica € 2.800,00.

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

Detrazione del 5% del valore fin qui stimato = € 1.850,00 (ad esempio per spese e ripristini).

$$\text{VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNO} = € 35.428,00$$

(eurotrentacinquemilaquattrocentoventotto/00.)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNO

Arrotondato in cifra tonda a € 35.428,00

(eurotrentacinquemilaquattrocentoventotto/00.)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati:

Creditore Procedente: AMCO – Asset Management Company S.p.A. (C.F. e P.Iva
05828330638)

C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO DUE

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO DUE

Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Torricella (TA) alla Via Palestro, – posto al primo piano del corpo di fabbrica servito dal vano scala al piano terra al civico con ingresso dal pianerottolo comune del primo piano (sub. n. – Bene Comune non censibile). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 12, p.lle , sub. cat. A/3, classe 3[^], consistenza 8 vani, rendita € 413,17. La stessa U.i.u. confina a nord con Via Palestro e con il vano scala condominiale (b.c.n.c.) censito al sub. ad est con la p.lla (altra proprietà) a sud con Via Maggiore Toselli ed in ultimo ad ovest con la p.lla (altra proprietà).

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO “DUE”

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Torricella (TA) con accesso condominiale da Via Palestro, precedentemente identificata come *Lotto due* ricade in una zona centrale del Comune di Torricella, caratterizzata da edifici realizzati a partire dalla fine degli anni sessanta ed aventi carattere residenziale del tipo *a palazzina su due livelli*. La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi; vi si trovano esercizi commerciali e servizi che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'Edificio di cui è parte l'U.I. oggetto di stima è composto da un piano terra con due locali adibiti per attività ed un primo piano fuori adibito ad alloggio. 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 prefabbricato e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. I balconi, costituiti sempre in latero cementizio con travetti in cemento armato del tipo in opera e mattoni forati di alleggerimento in laterizio, sono dotate di parapetti di protezione in ringhiera e muratura. All'esterno il fabbricato è regolarmente intonacato e rifinito con tinte pastello. La facciata dello stabile antistante Via Palestro ha un rivestimento in marmo dal colore chiaro di pietra di trani. La parte di Stabile di cui fa parte l'U.I. accede dal vano scala condominiale (sub.) Via Palestro, . Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse: *lievi differenze nel rilievo delle lunghezze delle tramezzature interne e perimetrali dovute alla non fedele restituzione degli elaborati grafici allegati ai Titoli edilizi rilasciati*. La superficie dell'alloggio è così distribuita:

PRIMO PIANO – INTERNO 2			
<i>VANO</i>	<i>(S_{UR})Esistente</i>	<i>(S_{NR})Esistente</i>	<i>(S_L)Esistente</i>
Ingresso	15,11 m ²	=====	
Cucina	10,51 m ²	=====	
Pranzo - soggiorno	27,44 m ²	=====	
riposto	3,59 m ²	=====	
Camera 1	15,08 m ²	=====	
Bagno	7,80 m ²	=====	
Camera 2	25,39 m ²	=====	

Deposito	12,12 m ²	=====	
Salotto	30,99 m ²	=====	
Balcone 1	=====	8,00 m ²	
Balcone 2	=====	8,33 m ²	
TOTALE	148,03 m²	16,33	164,36 m²

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata come abitazione con contratto di locazione registrato dell'Esecutato. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

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 attraverso il vano scala al piano terra con ingresso a dal pianerottolo comune del 1° piano (sub. n. - B.C.N.C.) è costituita da quattro vani principali: i due vani anteriori (pranzo e cucina) con accesso dal vano ingresso, sono destinati a zona giorno. Attraverso il vano ingresso si accede alla zona notte (composta da due camere da letto) e dal servizio igienico. Dalle due camere si accede ai due balconi. Al piano terra sottostante (sub.) è stata installata una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento per il fabbisogno del l'U.I. al primo piano, alimentata con bombole di gas con miscela del tipo propano - GPL. Quest'impianto non rispetta i requisiti di legge e deve essere rimosso. I costi necessari sono stati computati nella stima del valore dell'immobile. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante, climatizzazione con split, di radiatori per riscaldamento completi e funzionanti. La pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica tipo gres dal colore noce chiaro. Il bagno ha i sanitari in vetro china colorati con pavimento e rivestimenti con ceramica tinta chiara a tutt'altezza. I vani hanno un'altezza utile di mt 3,05 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli infissi esterni, dotati di persiane in alluminio anticorodal tinta noce in buono stato, sono in legno verniciato tinta noce del tipo industriale. Le porte interne, in buono stato, sono del tipo in legno tamburato tinta noce.

Stato di possesso degli immobili: Lotto DUE

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà dell'Esecutato: Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Torricella (TA) alla Via Palestro, posto al primo piano del corpo di fabbrica servito dal vano scala al piano terra al civico con ingresso dal pianerottolo comune del primo piano (sub. n. - B.C.N.C.). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 12, p.lla , sub. cat. A/3, classe 3^a, consistenza 8 vani, rendita € 413,17. La parte di stabile di cui fa parte l'U.I. accede con ingresso condominiale antistante Via Palestro civico . L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato: , per la quota:

- A. di un mezzo indiviso con Atto di Donazione del rep. n. per Notar Angelo Golia da Manduria registrato a Taranto il al n. riceve nel feudo del Comune di Torricella l'Unità immobiliare al piano terra censita in Catasto al fg. 12 p.lla sub. e l'U.I. al primo piano censita al sub. (cfr All. 9);
- B. di un mezzo indiviso:

I. con Atto di Pubblicazione e deposito rep. n. _____ di Testamento olografo del _____ per Notar
Raffaele Disabato da Taranto registrato a Taranto l' _____ al n. _____

II. con Dichiarazione di Successione Testamentaria per causa di morte n. _____ vol. _____ del
(cfr All. 9).

Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato. Attualmente risulta occupata come abitazione con contratto di locazione registrato dal figlio dell'Esecutato. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Vincoli a carico dell'acquirente

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

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	a) Concessione di Costruzione N. _____ del _____ (cfr All. 7); b) Permesso di Costruire N. _____ del _____ - P.E. n. _____ _____ del _____ (cfr All. 7); c) Agibilità N. _____ del _____ (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 _____ mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	Amco – Asset Management company s.p.a. (C.F. 05828330638)	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	BancApulia s.p.a. (C.F. 00148520711)	
Ipoteca	Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo.	Reg. part. Reg. gen. Repertorio	Agenzie delle Entrate - Riscossione (C.F. 13756881002)	

Spese fisse di gestione e manutenzione

Nel Fabbricato in cui sono siti gli Immobili oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo non è istituito un Condominio e non necessita di ristrutturazioni e/o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione.

STIMA DEL BENE LOTTO UNO 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, ecc.;
- *trasporti pubblici*: presenza di fermate di mezzi pubblici, ecc.;

- *servizi commerciali essenziali*: presenza di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità: alimentare, abbigliamento, farmacia e similari;
- *verde pubblico*: presenza di zone a verde;
- *infrastrutture viarie principali*: presenza di importanti vie di collegamento;
- *dotazione di parcheggi*: facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'U.I.

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di **€/m² 730,00**. Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Indagini indirette per civile abitazione										
fonte	aggiornamento	Tipologia	comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m²)		Valore di Locazione (€/m² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2^ Semestre 2022	Abitazioni	Torricella (TA)	B2/ Centrale/Via Monti, Menza, Manzoni, Carducci, Bari, Puglie, Colombo, M. Galiano, Adua, Palestro, ecc.	Residenziale	normale	445,00	650,00	1,8	2,5
Media delle medie (arrotondata)							547,50		2,15	

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

Quindi:

ANALISI DIRETTA: €/m² 730,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 547,50

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m² 638,75**

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI NELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Residenziale - misto - Luglio 2022

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **50.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TORRICELLA** - Zona OMI: **B2** – Centrale - Via Monti, Menza, Manzoni, Carducci, Bari, Puglie, Colombo, M. Galiano, Adua, Palestro, ecc.

Immobile: **RES A/3 146 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 50.000,00 / 146,00 = 342,46.

Residenziale - misto - Novembre 2022

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **37.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TORRICELLA** - Zona OMI: **B2** – Centrale - Via Monti, Menza, Manzoni, Carducci, Bari, Puglie, Colombo, M. Galiano, Adua, Palestro, ecc.

Immobile: **RES A/3 101 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 37.000,00 / 101,00 = 366,33.

Calcolo della consistenza

Ai fini della determinazione del valore di mercato, è stata calcolata la superficie, seguendo le disposizioni previste nell'Allegato C del D.P.R. n.138 del 23/03/98.

Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coefficienti di ragguaglio	Sup. commerciale (m ²)
12			PRIMO PIANO			
			Ingresso	15,11 m ²	1,20	18,13
			Cucina	10,51 m ²	1,20	12,61
			Pranzo - soggiorno	27,44 m ²	1,20	32,92
			riposto	3,59 m ²	1,20	4,30
			Camera 1	15,08 m ²	1,20	18,09
			Bagno	7,80 m ²	1,20	9,36
			Camera 2	25,39 m ²	1,20	30,46
			Deposito	12,12 m ²	1,20	14,54
			Salotto	30,99 m ²	1,20	37,18
			Balcone 1	8,00 m ²	0,60	4,80
			Balcone 2	8,33 m ²	0,60	4,99
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m ²)						187,38

Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a:

Valore di Mercato Abitazione

valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = 638,75 €/m² x 187,38 m² = € 119.688,97.

Il Metodo: Capitalizzazione dei redditi

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

Calcolo del reddito lordo annuo

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per abitazione è pari ad € 1,50 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie di circa 91,53 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 2,15 €/m² mese x 187,38 m² = 402,86 €/mese

Canone annuo = 402,86 €/mese x 12 mesi = € 4.834,32.

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

Calcolo delle spese annue

Le spese annue possono essere suddivise in due grandi gruppi:

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

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

Spese Varie

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

Stato di conservazione esterno			Stato di conservazione interno			Valore medio
Scarso	5,00%	☐	Scarso	5,00%	☐	2,50 %
Mediocre	4,00%	☐	Mediocre	4,00%	☐	
Sufficiente	3,00%	☐	Sufficiente	3,00%	☐	
Buono	2,50%	☒	Buono	2,50%	☒	
Ottimo	2,00%	☐	Ottimo	2,00%	☐	

- Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 4%) nasce nel momento in cui l'immobile resta sfitto. Nel presente caso, considerato che l'immobile si trova in una zona commercialmente significativa e tenuto conto del canone di affitto, si può assegnare un valore del **1,5%**.
- Spese per assicurazioni. Nonostante la stragrande maggioranza degli utenti, sia proprietari che conduttori, siano totalmente disinteressati verso la copertura assicurativa, si assume la copertura per la responsabilità civile assegnando un valore dello **0,5%**.
- Aliquote di ammortamento. Malgrado il contributo relativo a tale voce non sia considerato significativo si può assegnare un valore del **0,5%**.

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

Spese varie = 5,00 %

Spese per imposte dirette

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

IMU: Nel Comune di Torricella 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 = 413,17 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 722,63. Tale valore corrisponde a circa il **14 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Torricella 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 **10%** del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **29 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = € 4.834,32 \times 29,00 / 100 = € 1.401,95$$

Calcolo reddito netto annuo

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue} = € 4.834,32 - € 1.401,95 = € 3.432,37.$$

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione (o saggio di rendimento) non è un parametro di facile individuazione. I dati storici dei tassi di rendimento rilevati dal mercato per le civili abitazioni negli ultimi mesi, indicano un campo di variabilità compreso tra il 1,5% ed il 5,5% sul canone annuo al netto delle imposte (secondo le stime effettuate dal prof. "M. Orefice" nel testo "Estimo", ed. UTET); nel caso specifico, per quanto fin qui relazionato, il saggio netto di rendimento può essere assunto tra l'2,0% ed il 3,0%. Considerato che:

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

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 2,50% (media tra 2,0% e 3,0%).

Determinazione del valore di mercato

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

$$\text{valore di mercato} = (\text{reddito netto annuo}) / (\text{tasso netto di capit.ne}) = € 3.432,37 / 2,50\% = € 137.294,80.$$

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:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (€ 119.688,97 + € 137.294,80) / 2 = € 128.491,88$$

Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità

1. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 1.150,00;
 2. Onorario pratiche tecniche € 1.400,00;
- Totale costi per completamento definizione pratica € 2.550,00.

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

Detrazione del 5% del valore fin qui stimato = € 6.297,09 (ad esempio per spese e ripristini).

$$\text{VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO DUE} = € 119.644,79$$

(eurocentodiciannovemilaseicentoquarantaquattro/79.)

PREZZO BASE DEL LOTTO DUE

Arrotondato in cifra tonda a **€ 119.644,00**

(eurocentodiciannovemilaseicentoquarantaquattro/00.)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ALLEGATI

1. Copia Comunicazione di inizio operazioni peritali;
2. Copia verbale di sopralluogo;
3. Copia Residenza e stato di famiglia degli Esecutati;
4. Copia Estratto per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati;
5. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati;
6. Copia Certificato dell'atto di matrimonio degli Esecutati;
7. Copia Residenza e stato di famiglia degli Esecutati;
8. Copia Planimetrie e Visure catastali e mappale aggiornate;
9. Copia Titoli per esecuzione lavori edili;
10. Copia Elaborati grafici allegati ai Titoli;
11. Copia Titoli notarili;
12. Copia provvedimento del G.E.;
13. Rilievo grafico dello stato di fatto;
14. Copia Visure Ipotecarie;

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: MENNA VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: d446c

