



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 359/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: Sigg.ri _____ C.F. _____ e

_____ 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



Sommario

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	4
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	8
Controllo della documentazione riportata agli atti.....	8
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto	8
Sopralluoghi	8
Acquisizione della necessaria documentazione.....	8
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata	8
Documentazione anagrafica	9
Documentazione catastale.....	9
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria	9
Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto di vendita.....	10
LOTTO UNICO	10
Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	10
Note sulla situazione catastale	11
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.....	11
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	11
Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.	11
FASCICOLO LOTTO UNO	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	14
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	15
Stato di possesso degli immobili	15
Vincoli a carico dell'acquirente.....	16
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione	
FASCICOLO LOTTO DUE.....	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	22
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	22
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche.....	23
Stato di possesso degli immobili	23
Vincoli a carico dell'acquirente.....	16
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione	

STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	16
Metodologia applicata	17
I Metodo: sintetico-comparativo.....	17
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	20
Valutazioni estimali conclusive.....	22
ALLEGATI	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

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

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

Successivamente:

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

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

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

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

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

c1) se le opere sono sanabili;

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

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

c4) i probabili relativi costi;

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

diritto reale;

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

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

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GE.

Controllo della documentazione riportata agli atti

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

Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto

Previo comunicazioni a mezzo:

1. raccomandata A/R n. _____ del _____ ricevuta di consegna n. _____
ritirata della parte debitrice, inviata all'indirizzo di residenza presso: Via _____

2. raccomandata A/R n. _____ del _____ ricevuta di consegna n. _____
ritirata della parte debitrice, inviata all'indirizzo di residenza presso: Via _____

proprietario dell'immobile sito in Palagianò (TA);

CAT.	Titolarità	Ubicazione	FG.	P.Ila	Sub	Class.to	CL.	Cons.za	Rendita
F	Proprietà per 1/1 indiviso	PALAGIANO (TA) Via F. Orsini, 14 - Int. 4 - 1° piano	11	429	4	Cat. A/3	2	4 vani	Euro: 289,22

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 Palagiano (TA) in Via F. Orsini, 14 – 1^a piano dove in presenza _____ della _____ (proprietaria esecutata) la quale resa edotta 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. Successivamente in data _____ sottoscritto si recava insieme all'ausiliare del G.E. Avv. Rosanna Caiazza in Palagiano (TA) in Via F. Orsini, 14 – 1^a piano qui giunti alla presenza della _____ la quale consente che si proceda al sopralluogo negli immobili. Al termine di ogni sopralluogo è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportati in allegato alla presente (cfr. All. 2).

Acquisizione della necessaria documentazione

Estratti per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati

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

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati

Il documento, (cfr. All. 4) rilasciato il _____ stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di _____ dell'anno _____ Parte I n. _____ ove i coniugi: _____ e _____ 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:

1. l'attuale residenza dell'Esecutato: _____ (proprietario) dal documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza alla _____ - _____
2. l'attuale residenza dell'Esecutata: _____ (proprietaria) dal documento (cfr. All. 5) attualmente ha la propria residenza alla _____ - _____

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 Palagiano (TA)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano (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 Palagiano (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto con nota prot. n. 0004309 del 18/02/25 che *dai registri edilizi non risulta per l'immobile indicato alcuna pratica edilizia intestata a nome dell'Istituto Case Popolari e dei successivi proprietari*. Nello specifico lo stabile fu edificato con intervento diretto da parte di Gestione INA-Casa in forza del Piano INA-Casa iniziato nel 1949 con la Legge n. 43 del 28 febbraio 1949. Il Parlamento italiano approvò il progetto di legge "**Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori**" (pubblicata in G.U. n. 54 del 7 marzo 1949) con il quale si sarebbe dato avvio a un piano per la realizzazione di alloggi economici, noto come **piano INA-Casa**.

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

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

L'unità immobiliare è pervenuta agli esecutati: coniugi _____ dalla signora _____
per la quota di un mezzo indiviso e dai germani _____

_____, _____ (venditori) per la quota di un mezzo indiviso tra i _____
germani in forza dell'atto di compravendita a firma del notar Giuseppina Cioffi del 5/12/03, repertorio n. 27658 e registrato a Taranto il 17/12/03 al n. 26078 (cfr All. 7). Ai signori _____

l'U.I. è pervenuta per la quota di intero di piena proprietà in forza di Dichiarazione di Successione del 15/01/90 n. 46 vol. n. 855 del _____ nato a _____ e deceduto a _____

successiva denuncia rettificativa n. _____ vol. _____ del _____ ed ulteriore denuncia rettificativa ed integrativa delle precedenti n. _____ vol. _____ del _____ Al sig. _____ l'unità immobiliare è pervenuta per

la quota di 1/1 di piena proprietà dall'Istituto Autonomo per le Case popolari sede di Taranto in forza della scrittura pubblica a firma del notar Rosario Pirro del 18/12/85 repertorio n. 14161 e registrato a Taranto l'8/01/86 al n. 74 (cfr All. 7). Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto della presenza di un immobile nell'atto di pignoramento, individua un unico lotto di vendita. *All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I. viene di seguito schematizzata:*

Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

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

1. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	Proprietà per ½ indiviso	PALAGIANO (TA) Via F. Orsini, 14 - Int. 4 - 1° piano	11	429	4	A/4	2	4 vani	E: 289,22
2	Proprietà per ½ indiviso								

è pervenuto agli esecutati: sigg.ri per l'intero in forza del atto di compravendita a firma del notar Giuseppina Cioffi del 5/12/03, repertorio n. 27658 e registrato a Taranto il 17/12/03 al n. 26078 (cfr All. 7). 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 un Unico Lotto di Vendita.

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione sito in Palagiano (TA) in Via Francesco Orsini, 14 - posto al primo piano senza ascensore del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala "A" al civico 14 con ingresso a destra dal pianerottolo comune del primo piano distinto con il numero interno 4. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 11, P.Illa 429 sub. 4, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 289,22. Lo stabile di cui fa parte l'U.I. accede dal vano scala comune condominiale antistante Via Francesco Orsini, 14. La stessa U.I. affaccia a nord su Via Francesco Orsini ad est con il vano scala (privo di sub. catastale) e l'altra U.I. con ingresso dalla stessa scala "A", a sud affaccia sulla piazzetta pubblica mentre ad ovest confina con l'altra U.I. al numero interno 3 con ingresso dalla scala "B". L'U.I. è dotata di pertinenza: una cantinola distinta con il numero interno 4 non censita con sub. catastale e presente nella piantina catastale originaria. La stessa è sita al piano seminterrato con accesso dal corridoio adiacente al vano scala "A", confina con lo stesso corridoio, con le cantinole interno tre e cinque e con il terrapieno della piazzetta pubblica.

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto fabbricati - Dati catastali riportati agli atti							
Comune di Palagiano (TA)							
Fg.	P.Illa	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita

11	429	4	=	A/4	2	4 vani	€ 289,22
In ditta: proprietà per 1/2 ciascuno – Via Francesco Orsini, 14 – piano terra.							

TABELLA 2: Catasto fabbricati – Dati aggiornati								
Comune di Palagiano (TA)								
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
UNICO	11	429	4	=	A/4	2	4 vani	€ 289,22
In ditta: proprietà per 1/2 ciascuno – Via Francesco Orsini, 14 – 1° piano.								

Note sulla situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è risultata accatastata alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la sola documentazione catastale (planimetria e visura) perché la documentazione urbanistica non è presente (cfr. pag. 9) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. nella verifica tra la planimetria catastale originaria e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:
 - a. fusione dei vani cucina e pranzo attraverso la demolizione dei muri divisorii interni;
 - b. chiusura con infisso vetrato della verandina sul lato nord per cambio d'uso in vano cucinino;
 - c. errore materiale di descrizione nella visura catastale: piano terra al posto di piano primo.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare sita in Palagiano (TA) con accesso condominiale da Via Francesco Orsini, 14, precedentemente identificate come Lotto Unico, è posta al 1° 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 ed ultimato prima dell'1/02/59 data di accatastamento dell'U.I.. Lo Stabile è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano. 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 descritti in precedenza sono da considerarsi legittimi a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto tra 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:

- a. fusione dei vani cucina e pranzo attraverso la demolizione dei muri divisorii interni;
- b. chiusura con infisso vetrato della verandina sul lato nord per cambio d'uso in vano cucinino;
- c. errore materiale di descrizione nella visura catastale: piano terra al posto di piano primo.

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

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

LOTTO UNICO - definizione

Appartamento ad uso abitazione sito in Palagianò (TA) in Via Francesco Orsini, 14 – posto al primo piano senza ascensore del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala "A" al civico 14 con ingresso a destra dal pianerottolo comune del primo piano distinto con il numero interno 4. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 11, P.lla 429 sub. 4, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 289,22. L'U.I. è dotata di pertinenza: una cantinola distinta con il numero interno 4 non censita con sub. catastale e presente nella piantina catastale originaria. L'unità immobiliare è pervenuta agli esecutati: sigg.ri per l'intero in forza del atto di compravendita a firma del notar Giuseppina Cioffi del 5/12/03, repertorio n. 27658 e registrato a Taranto il 17/12/03 al n. 26078 (cfr All. 7). Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 359/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: _____ (C.F. _____) e
_____, _____ (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 UNICO

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione sito in Palagianò (TA) in Via Francesco Orsini, 14 – posto al primo piano senza ascensore del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala “A” al civico 14 con ingresso a destra dal pianerottolo comune del primo piano distinto con il numero interno 4. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 11, P.lla 429 sub. 4, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 289,22. Lo stabile di cui fa parte l’U.I. accede dal vano scala comune condominiale antistante Via Francesco Orsini, 14. La stessa U.I. affaccia a nord su Via Francesco Orsini ad est con il vano scala (privo di sub. catastale) e l’altra U.I. con ingresso dalla stessa scala “A”, a sud affaccia sulla piazzetta pubblica mentre ad ovest confina con l’altra U.I. al numero interno 3 con ingresso dalla scala “B”. L’U.I. è dotata di pertinenza: una cantinola distinta con il numero interno 4 non censita con sub. catastale e presente nella piantina catastale originaria. La stessa è sita al piano seminterrato con accesso dal corridoio adiacente al vano scala “A”, confina con lo stesso corridoio, con le cantinole interno tre e cinque e con il terrapieno della piazzetta pubblica.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO “UNICO”

L’unità immobiliare oggetto di stima è sita in Palagianò (TA) con accesso da vano scala condominiale antistante Via Francesco Orsini, 14, precedentemente identificata come Lotto Unico ricade in una zona centrale del Comune di Palagianò, caratterizzata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni quaranta 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 un piano seminterrato che ospita delle cantinole e due piani fuori terra adibiti a residenze. L’edificio ha una struttura portante del tipo mista a scheletro in C.A. e 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 in opera a margherita e mattoni forati di alleggerimento. Le facciate del Fabbricato sono intonacate e rifinite con rivestimento plastico del tipo graffiato con tinta grigio chiara, è presente una zoccolatura continua in marmo del tipo travertino per un’altezza di circa 1,25 mt. L’unità immobiliare oggetto di stima è sita al 1° piano con ingresso a destra dal pianerottolo del vano scala “A” condominiale dello Stabile. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. *nella verifica tra la planimetria catastale originaria e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è emerso:*

- a. *fusione dei vani cucina e pranzo attraverso la demolizione dei muri divisorii interni;*
- b. *chiusura con infisso vetrato della verandina sul lato nord per cambio d’uso in vano cucinino;*
- c. *errore materiale di descrizione nella visura catastale: piano terra al posto di piano primo.*

La superficie dell’alloggio è così distribuita:

PRIMO PIANO – INTERNO 4

VANO	(S _{UR})Esistente	(S _{NR})Esistente	(S _L)Esistente
Ingr. – salone - pranzo	32,52 m ²	=====	
Cucinino	4,15 m ²	=====	
disimpegno	1,76 m ²	=====	
Camera	15,72 m ²	=====	
Bagno	4,70 m ²	=====	
Balcone 1	=====	2,44 m ²	
Balcone 2	=====	2,55 m ²	
Cantinola	=====	6,03 m ²	
TOTALE	58,85 m²	11,02 m²	69,87 m²

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata come abitazione di residenza dalla (nella veste di proprietaria). L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico

La zona urbana ove è ubicato l'immobile è provvista di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di negozi di prima necessità. L'accesso all'U.I. avviene direttamente attraverso un ingresso dal pianerottolo del vano scala "A" condominiale dello Stabile è costituita da due vani principali tutti collegati dal disimpegno. Entrambi i vani destinati a zona giorno e notte hanno accesso ai due balconi. Adiacente al vano camera c'è il bagno con accesso dal disimpegno. La zona notte è composta da una camera da letto matrimoniale. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante e due climatizzazione del tipo split a parete; la pavimentazione è in piastrelle di gres dal colore marroncino. Il bagno ha il gradino, i sanitari in vetro china bianchi ed è pavimentato e rivestito con ceramica a tutt'altezza. I vani hanno un'altezza utile di mt 2,90 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Gli infissi esterni, dotati di persiane in sufficiente stato, sono in alluminio anticorrosione tinta bianca del tipo artigianale. Le porte interne del tipo artigianale in sufficiente stato sono del tipo in legno tamburato tinta noce.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Unico

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà degli Esecutati: Appartamento ad uso abitazione sito in Palagianò (TA) in Via Francesco Orsini, 14 – posto al primo piano senza ascensore del *corpo di fabbrica* servito dal vano scala "A" al civico 14 con ingresso a destra dal pianerottolo comune del primo piano distinto con il numero interno 4. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 11, P.lla 429 sub. 4, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 289,22. L'unità immobiliare è pervenuto agli esecutati per l'intero in forza del atto di compravendita a firma del notar Giuseppina Cioffi del 5/12/03, repertorio n. 27658 e registrato a Taranto il 17/12/03 al n. 26078 (cfr All. 7). Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati:

Vincoli a carico dell'acquirente

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

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	Nessuno perché è un intervento diretto da parte di Gestione INA-Casa in forza del Piano INA-Casa iniziato nel 1949 con la Legge n. 43 del 28 febbraio 1949 (pubblicata in G.U. n. 54 del 7/03/49).	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno – non è costituito un condominio.	-----
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	-----

Vincoli non opponibili all'acquirente

Sulla scorta della documentazione componente il fascicolo agli atti, nonché dalla certificazione notarile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che, in caso di trasferimento immobiliare, non potranno essere assegnate alla parte acquirente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 9/12/24 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 947 Reg. gen. 1232 Repertorio 6478 del 17/01/25	AMCO – Asset Management Company S.P.A. (C.F. e P.Iva 05828330638)	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo.	Reg. part. 5330 Reg. gen. 26079 Repertorio 27659/11208 del 5/12/03	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. (C.F. 02691680280)	
Ipoteca In rinnovazione	Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo.	Reg. part. 3176 Reg. gen. 29545 Repertorio 27659 del 13/11/23	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. (C.F. 02691680280) ed Amco – Asset Management Company S.p.a. (C.F. 05828330638)	

Stato manutentivo e Spese fisse di gestione e manutenzione

Sulle facciate non si notano infiltrazioni da umidità né fenomeni fessurativi, lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente. Mentre nei sotto cieli dei balconi del 1° piano si notano in alcuni punti dei fenomeni fessurativi causati da infiltrazioni da meteoriche dalle fughe della pavimentazione dei balconi. Questi hanno bisogno di un intervento di ripristino dei sotto cieli e rifacimento e impermeabilizzazione delle fughe della

pavimentazione dei balconi. Il terrazzo – lastrico solare condominiale ha bisogno di un intervento di manutenzione, pulizia e pitturazione. Per la realizzazione degli interventi descritti se ne terrà conto nella determinazione del valore di stima. A seguito di istanza del sottoscritto all'Agenzie delle Entrate per la verifica del nominativo dell'Amministratore pro-tempore dello Stabile. La stessa riferiva che a tutt'oggi per il Fabbricato in cui è sito l'Immobile oggetto di pignoramento non è stato costituito il condominio. Lo Stabile non dispone di contatore elettrico condominiale per i servizi comuni. Il contatore generale di sottrazione dell'Aqp è intestato (al momento del sopralluogo) ad un precedente proprietario di una delle U.I. dello Stabile ed il pagamento delle bollette viene effettuato bonariamente: grazie alle cicliche letture dei contatori parziali presenti nelle U.I. si procede trimestralmente alla ripartizione dei consumi ed alle quietanze degli importi dovuti. Inoltre riferivano che al momento per il Fabbricato in cui sono site le U.I. oggetto di stima non sono in argomento interventi di ristrutturazioni e/o manutenzioni. Pertanto, non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione.

STIMA DEL BENE LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE

Metodologia applicata

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

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

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

I Metodo: sintetico-comparativo

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

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

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

Acquisizione dei valori unitari di zona

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

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

Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per le Residenze di tipo economico è di **€/m² 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 civile abitazione tipo economico										
fonte	aggiornamento	Tipologia	Comune	zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m²)		Valore di Locazione (€/m² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2^ Semestre 2024	Abitazioni di tipo economico	Palagiano (TA)	D1/ Centrale/Corso Lenne, Via Massa, Verri, Corso De Gasperi, Via Duca Di Genova, Piccinni, Donatello...	Residenziale	normale	390,00	570,00	2,1	2,7
Valori assunti							€/m² 480,00	€/m² 2,40		

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

ANALISI DIRETTA: €/m² 550,00

ANALISI INDIRETTA: €/m² 480,00

Valore Medio arrotondato: **MEDIA - €/m² 515,00**

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

Residenziale - Gennaio 2025 - Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 43.000,00 €

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO** - Zona OMI: **D1**/Centrale/Corso Lenne, Via Massa, Verri, Corso De Gasperi, Via Duca Di Genova, Piccinni, Donatello...

Immobile: **RES A/3 90 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 43.000,00 / 90,00 = 477,78 €.

Residenziale - Gennaio 2025 - Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **69.990,00 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO** - Zona OMI: **D1**/Centrale/Corso Lenne, Via Massa, Verri, Corso De Gasperi, Via Duca Di Genova, Piccinni, Donatello...

Immobile: **RES A/3 108 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 69.990,00 / 108,00 = 648,06 €.

Residenziale - Gennaio 2025 - Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **45.000,00 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO** - Zona OMI: **D1**/Centrale/Corso Lenne, Via Massa, Verri, Corso De Gasperi, Via Duca Di Genova, Piccinni, Donatello...

Immobile: **RES A/3 96 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 45.000,00 / 96,00 = 468,75 €.

Residenziale - Gennaio 2025 - Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **50.106,00 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO** - Zona OMI: **D1**/Centrale/Corso Lenne, Via Massa, Verri, Corso De Gasperi, Via Duca Di Genova, Piccinni, Donatello...

Immobile: **RES A/3 115 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 50.106,00 / 115,00 = 435,70 €.

Residenziale - Gennaio 2025 - Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **158.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **PALAGIANO** - Zona OMI: **D1**/Centrale/Corso Lenne, Via Massa, Verri, Corso De Gasperi, Via Duca Di Genova, Piccinni, Donatello...

Immobile: **RES A/3 117 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 158.000,00 / 117,00 = 1.350,42 €.

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)
11	429	4	Primo Piano Interno 4			
			Ingr. – salone - pranzo	32,52 m ²	1,20	39,02
			Cucinino	4,15 m ²	1,20	4,98
			disimpegno	1,76 m ²	1,20	2,11
			Camera	15,72 m ²	1,20	18,86
			Bagno	4,70 m ²	1,20	5,64
			Balcone 1	2,44 m ²	0,60	1,46

	Balcone 2	2,55 m ²	0,60	1,53
	Cantinola	6,03 m ²	0,60	3,62
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m²)				77,22

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 = 515,00 €/m² x 77,22 m² = € 39.768,30.

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 € 2,40 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 77,22 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 2,40 €/m² mese x 77,22 m² = 185,33 €/mese

Canone annuo = 185,33 €/mese x 12 mesi = € 2.223,96.

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

Ottimo	3,00%	☐	Ottimo	3,00%	☐	
--------	-------	--------------------------	--------	-------	--------------------------	--

- 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 = 7,00 %

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 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 = 289,22 x 1,05 x 160 x 10,6/1000 = € 505,85. Tale valore corrisponde a circa il **22,75 %** del reddito lordo.

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

IRPEF: tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, dal 1 gennaio 2021 è prevista una cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo. Sommando la percentuale derivante dalle spese varie con quelle derivanti dalle imposte dirette si ottiene una percentuale risultante pari al **50,75 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = € 2.223,96 \times 50,75/100 = € 1.128,66$$

Calcolo reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 2.223,96 – € 1.128,66 = € 1.095,30.

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) = € 1.095,30 / 3,00% = € 36.510,00.

Valutazioni estimali conclusive

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

$$\text{VALORE DI MERCATO} = (\text{€ 39.768,30} + \text{€ 36.510,00}) / 2 = \text{€ 38.139,15}$$

Costi per completamento, definizione pratica e per sanare le Difformità

1. Contributi per diritti e costi di Costruzione, Urbanizzazione, Oblazione, Agibilità ed aggiornamento Catastale € 2.500,00;
 2. Onorario pratiche tecniche € 1.500,00;
- Totale costi per completamento definizione pratica **€ 4.000,00.**

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

Detrazione del 10 % del valore fin qui stimato (38.139,15) = € 3.814,00;

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO = € 30.725,15
(euroquattordicimilasettecentoventotto/87)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

Arrotondato in cifra tonda a **€ 30.725,00** (euroquattordicimilasettecentoventotto /10)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna