

TRIBUNALE DI TARANTO
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ITALO FEDERICI
CURATORE: AVV. COSIMO BUONFRATE

RELAZIONE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

C.T.U.: dott. Arch. Vincenzo Menna

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE
N. 8/2022 R.G.LIQ. DI

Sommario

INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA	3
STIMA DEL VALORE MINIMO CANONE DI LOCAZIONE	5
ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CIVILE ED ANAGRAFICA.....	7
OPERAZIONI PERITALI	7
Sopralluoghi	8
LOTTO UNO	9
STIMA DEI BENI LOTTO UNO	10
Metodologia applicata	16
I Metodo: sintetico-comparativo	16
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi	19
Valutazioni estimali conclusive.....	21
LOTTO DUE	25
STIMA DEI BENI LOTTO DUE.....	26
Metodologia applicata	32
I Metodo: sintetico-comparativo.....	32
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	35
Valutazioni estimali conclusive.....	39
ALLEGATI	40

PREMESSA

Con provvedimento del 21/02/24, il Curatore: Avv. Cosimo Buonfrate, ha incaricato lo scrivente CTU di stimare i beni immobili di proprietà del sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

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.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEI LOTTI OGGETTO DI STIMA

R.G. Liq. N.	LOTTO	DESCRIZIONE DEI BENI								
Comune di CRISPIANO (TA)										
8/2022	UNO	A. Appartamento ad uso abitazione sito in Crispiano (TA) alla Via Giovanni Verga, 14 – posto al primo piano di uno Stabile servito da vano scala condominiale con ingresso a sinistra dal pianerottolo comune in Catasto fabbricati al Fg. 33, p.lla 707, sub. 9; B. Locale ad uso autorimessa sito in Crispiano (TA) in Via Giovanni Verga, 14 – posto al piano seminterrato di uno Stabile con ingresso a destra da stradina privata condominiale in Catasto fabbricati al Fg. 33, p.lla 707, sub. 5.								
Comune di TARANTO										
8/2022	DUE	C. Locale commerciale attualmente adibito ad ufficio sito in Taranto – Paolo VI (TA) alla Piazza Sandro Pertini, 15 – composto da piano terra ed ammezzato in uno Stabile con ingressi diretti da area comune in Catasto fabbricati al foglio 206, p.lla 31, sub. 544; D. Posto auto scoperto al piano terra legato all'immobile al punto 3) sito in Taranto – Paolo VI (TA) in Piazza Sandro Pertini, 15 – con accesso diretto da area comune sul retro dello Stabile in Catasto fabbricati al foglio 206, p.lla 31, sub. 2317.								
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA										
Comune di CRISPIANO (TA)										
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Piano	
UNO	33	707	9	==	A/7	1	7.5 vani	€ 677,85	Primo e secondo	
	33	707	5	==	C/6	2	75 mq	€ 166,56	Seminterrato	
In ditta al sig.:			proprietà per 1/1 – Via Giovanni Verga, 14.							
Comune di TARANTO (TA)										
DUE	206	31	544	1	C/1	2	143 mq	€ 1.794,64	Terra e amm.to	
	In ditta al sig.:			proprietà per 1/1 – Piazza Sandro Pertini, 15.						
	206	31	2317	1	C/6	1	13 mq	€ 47,67	Terra	
In ditta ai sig.ri:			proprietà per ½ ciascuno							

	indiviso	proprietà per ½ – Piazza Sandro Pertini, 15.
--	----------	--

Lo scrivente ai fini dell'individuazione dei lotti di vendita ritiene propedeutico riportare l'avvicinarsi della proprietà susseguitasi nel tempo per i beni oggetto di stima.

LOTTO UNO

A. Appartamento ad uso abitazione sito in Crispiano (TA) – “Contrada Castello” alla Via G. Verga, 14 – posto al primo piano di uno Stabile servito da vano scala condominiale (censito al sub. 10 B.c.n.c.) con ingresso a sinistra dal pianerottolo comune del 1° piano. All'U.I. è annessa la proprietà esclusiva del lastrico solare - terrazzo ed il Locale autorimessa descritto al punto **B.** È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 33, P.lla 707, sub. 9, cat. A/7, classe 1, cons. 7,5 vani, rendita € 677,85. Il Fabbricato di cui fa parte l'U.I. è composto da quattro appartamenti (due al p. rialzato e due al 1° p.) tutti e quattro accedono dal vano scala condominiale antistante la stradina privata comune (censita al sub. 10 B.c.n.c.) prospiciente Via G. Verga, 14. La stessa U.I. affaccia a nord sul cortile interno del sub. 7, ad est confina con altro stabile censito alla p.lla 908, a sud confina con il vano scala condominiale (sub. 10) mentre ad ovest affaccia sulla stradina privata al sub. 10.

B. Locale ad uso autorimessa sito in Crispiano (TA) – “Contrada Castello” alla Via G. Verga, 14 – posto al p. seminterrato di uno Stabile con ingresso a destra da stradina privata condominiale (censita al sub. 10 B.c.n.c.). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 33, P.lla 707, sub. 5, cat. C/6, classe 2, cons. 75 mq, rendita € 166,56. Il Fabbricato di cui fa parte l'U.I. è composto da un parziale p. seminterrato che ospita il Locale autorimessa e due piani fuori terra con quattro appartamenti (due al p. rialzato e due al 1° P.) tutti accedono dalla stradina privata comune condominiale (sub. 10 B.c.n.c.) prospiciente Via G. Verga, 14. La stessa U.I. ha affaccio ed unico ingresso ad ovest dalla stradina al sub. 10 mentre i tre lati restanti sono in contro terra.

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE DEL LOTTO UNO

Presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le del Territorio servizi catastali, sono state acquisite planimetria e visura catastale dei beni oggetto di stima (cfr. All. 1). Le U.I. oggetto della presente procedura risultano accatastate alla data di inizio delle operazioni peritali.

1. L'unità immobiliare:

	Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Ci.	Cons.	Rendita
A		Proprietà per 1/1	CRISPIANO (TA) Via Giovanni Verga N. 14 Piano 1-2	33	707	9	A/7	1	7,5 vani	E: 677,85

è pervenuto al sig. _____ per l'intero in forza dell'atto di donazione del 5/03/12 rep. n. 4150 e registrato il 14/03/12 al n. 3592 serie 1 - T a firma del notar Ermanno Leccese in Palagianò (cfr All. 2). La donazione è stata accettata con Trascrizione a favore del 14/03/12 – reg. part. 4428 – reg. gen. 5658.

2. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
B	Proprietà per 1/1	CRISPIANO (TA) Via Giovanni Verga N. 14 Piano Seminterrato	33	707	5	C/6	2	75 mq	E.: 166,56

è pervenuto al sig. _____ per l'intero in forza dell'atto di donazione del 5/03/12 repertorio n. 4150 e registrato il 14/03/12 al n. 3592 serie 1 - T a firma del notar Ermanno Leccese in Palagiano (cfr All. 2). La donazione è stata accettata con Trascrizione a favore del 14/03/12 – reg. part. 4430 – reg. gen. 5660.

STIMA DEL VALORE MINIMO CANONE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI AL LOTTO UNO

La stima del calcolo del valore di locazione, si può effettuare individuando il valore minimo del canone di locazione. La materia delle locazioni è stata riformata dalla “Finanziaria 2005”; l'art. 1 C. 342-343 della Legge n. 344 del 30/12/04 ha introdotto l'art. 52 bis al D.P.R. n. 131 del 1986, relativo all'imposta complementare di registro, cioè quella applicata in un momento successivo a quello di registrazione. Tale norma dispone: “*La liquidazione dell'imposta complementare di cui all'art. 42, C. 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, C. 4 e s.m.i. (...)*”. La norma introduce, sotto forma di limite al potere accertativo della Agenzia delle Entrate, un vero e proprio imponibile di reddito da locazione pari al 10% del valore catastale, che può intendersi, pertanto, come il valore minimo del canone di locazione. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dell'immobile. In particolare, ai fini dell'imposta di registro:

- per gli immobili rientranti nella categoria A/7 il coefficiente moltiplicatore è pari a 126.
- per gli immobili rientranti nella categoria C/6 il coefficiente moltiplicatore è pari a 126.

Nel caso in oggetto, per gli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Fg. 33 p.lla 707, considerando le destinazioni urbanistiche assentite, risulta:

- 1) per il sub. 9, categoria A/7 la rendita catastale, riportata nella visura catastale (cfr. All.) è pari ad € 677,85, il valore catastale rivalutato è pari a € 89.679,55. Pertanto il valore minimo del canone mensile di locazione pari al 10% del valore catastale ammonta ad € 896,79.
- 2) Per il sub. 5, categoria C/6 la rendita catastale, riportata nella visura catastale (cfr. All.) è pari ad € 166,56, il valore catastale rivalutato è pari a € 22.035,89. Pertanto il valore minimo del canone mensile di locazione pari al 10% del valore catastale ammonta ad € 220,35.

LOTTO DUE

C. Locale commerciale attualmente adibito ad ufficio sito in Taranto – Paolo VI (TA) alla Piazza Sandro Pertini, 15 – composto da p. terra ed ammezzato con tre ingressi indipendenti: uno da Piazza Pertini e due dall'area condominiale con annesso posto auto descritto al punto **D**. L'U.I. è parte di uno Stabile avente undici piani fuori terra. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 206, P.lla 31, sub. 544, cat. C/1, classe 2, cons. 143 mq, rendita € 1.794,64. Lo Stabile di cui fa parte l'U.I. è identificato nel progetto originario con il

“Nucleo A2B2 – Lotto 1”. Questi è uno dei sei nuclei (o raggruppamenti) che insieme ai quattro edifici in linea (tipo A) formano il “Centro direzionale Mar Piccolo” all’interno del “Comprensorio Taranto Nord – Zona D10”. La stessa U.I. affaccia a nord-ovest sull’area condominiale interna al nucleo, confina a nord-est con altra U.I. dello stabile, affaccia a sud-est su Piazza Pertini mentre a sud-ovest confina con il vano porticato e la scala condominiale al sub. 541.

D. Posto auto scoperto al piano terra legato all’immobile al punto “C” sito in Taranto – Paolo VI (TA) in Piazza Sandro Pertini, 15 – con ingresso diretto da area comune sul retro del “Nucleo A2B2 – Lotto 1” dello Stabile. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 206, P.la 31, sub. 2317, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, rendita € 47,67. L’Area scoperta di cui fa parte il posto auto è individuata nel progetto originario con il “Corpo autonomo contiguo ai Nuclei B2 e B5”. L’intero Complesso è costituito da sei nuclei (o raggruppamenti tipo B) e da quattro edifici in linea (tipo A) che formano il “Centro direzionale Mar Piccolo” all’interno del “Comprensorio Taranto Nord – Zona D10”. La stessa U.I. affaccia sui lati est ed ovest sull’area condominiale interna al Complesso, confina a nord-est con il Nucleo B2 mentre a sud-ovest con il Nucleo B5.

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE LOTTO DUE

Presso l’Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le del Territorio servizi catastali, sono state acquisite planimetria e visura catastale dei beni oggetto di stima (cfr. All.).

3. L’unità immobiliare:

	Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.la	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
C		Proprietà per 1/1	TARANTO (TA) Piazza Sandro Pertini N. 15 Piano T – amm.to	206	31	544	C/1	2	143 mq	E.: 1.794,64

è pervenuto al sig. _____ per l’intero in forza del atto di Compravendita a rogito del Notar Angelo Raffaele Quaranta in Taranto del 15/02/05 repertorio n. 33487, reg. a Taranto il 22/02/05 al n. 100 (cfr All.).

4. L’unità immobiliare:

	Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.la	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
D		Proprietà per ½ indiviso	TARANTO (TA) Piazza Sandro Pertini N. 15 Piano Terra	206	31	544	C/6	1	13 mq	E.: 47,67

è pervenuto al sig. _____ per un mezzo indiviso in forza del atto di Compravendita a rogito del Notar Angelo Raffaele Quaranta in Taranto del 18/12/02 repertorio n. 30658, reg. a Taranto il 27/12/02 al n. 020363 (cfr All.).

STIMA DEL VALORE MINIMO CANONE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI AL LOTTO DUE

La stima del calcolo del valore di locazione, si può effettuare individuando il valore minimo del canone di locazione. La materia delle locazioni è stata riformata dalla “Finanziaria 2005”; l’art. 1 C. 342-343 della Legge n. 344 del 30/12/04 ha introdotto l’art. 52 bis al D.P.R. n. 131 del 1986, relativo alla imposta complementare di registro, cioè quella applicata in un momento successivo a quello di registrazione. Tale norma dispone: “La liquidazione dell’imposta complementare di cui all’art. 42, C. 1, è esclusa qualora l’ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non

inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, C. 4 e s.m.i. (...)”. La norma introduce, sotto forma di limite al potere accertativo della Agenzia delle Entrate, un vero e proprio imponibile di reddito da locazione pari al 10% del valore catastale, che può intendersi, pertanto, come il valore minimo del canone di locazione. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dell'immobile. In particolare, ai fini dell'imposta di registro:

- per gli immobili rientranti nella categoria C/1 il coefficiente moltiplicatore è pari a 42,84;
- per gli immobili rientranti nella categoria C/6 il coefficiente moltiplicatore è pari a 126.

Nel caso in oggetto, per gli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg. 206 p.la 31, considerando le destinazioni urbanistiche assentite, risulta:

- 1) per il sub. 544, categoria C/1 la rendita catastale, riportata nella visura catastale (cfr. All.) è pari ad € 1.794,64, il valore catastale rivalutato è pari a € 80.726,49. Pertanto il valore minimo del canone mensile di locazione pari al 10% del valore catastale ammonta ad € 807,26.
- 2) Per il sub. 2317, categoria C/6 la rendita catastale, riportata nella visura catastale (cfr. All.) è pari ad € 47,67, il valore catastale rivalutato è pari a € 6.306,74. Pertanto il valore minimo del canone mensile di locazione pari al 10% del valore catastale ammonta ad € 63,06.

ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CIVILE ED ANAGRAFICA

Estratti per riassunto dell'atto di nascita

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

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio

Il documento (cfr. All.) rilasciato il _____ è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di _____ dell'anno _____ Parte II, serie B, n. _____ ove i coniugi: _____ nato a _____ hanno contratto matrimonio in data 31/10/95. Nel certificato è presente l'Annotazione: *con atto del Notar Giovanni Mobilio in Taranto in data 13/02/07 – I coniugi _____ hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.*

Documentazione anagrafica

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Crispiano (TA) tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa l'attuale residenza del sig. _____ dal documento (cfr. All.) attualmente ha la propria residenza alla Via _____

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito il sopralluogo sui beni oggetto di procedura e le indagini presso gli Uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto della stima e la proprietà (cfr. All.).

SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il Curatore l'avv. Cosimo Buonfrate, ausiliare del Giudice, previa comunicazione alla Proprietà, il sopralluogo sui beni oggetto di stima. In data 6/04/24 il sottoscritto si recava unitamente all'Avv. Cosimo Buonfrate e gli Ing. (aiutanti del CTU) in Crispiano (TA) alla Via G. Verga, 14 ove insistono gli immobili oggetto di procedura per dare inizio al sopralluogo. Qui giunto ho avuto accesso agli immobili tramite il Liquidatore in possesso delle chiavi. Gli immobili sono liberi da persone e cose. Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, avendo portato a termine la prima parte delle operazioni mi sono recato in Taranto, nel Quartiere Paolo VI, alla Piazza Sandro Pertini, 15 ove insistono gli altri immobili oggetto di stima. Qui giunti ho avuto la presenza del il quale reso edotto del motivo della presenza consente il sopralluogo. Tale sopralluogo, eseguito presso le U.I. di cui sopra, non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni. Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportato in allegato alla presente (cfr. All.).

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

TRIBUNALE DI TARANTO

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ITALO FEDERICI

CURATORE: AVV. COSIMO BUONFRATE

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE

N. 8/2022 R.G.LIQ. DI “

FASCICOLO DEL LOTTO UNO

C.T.U.: dott. Arch. Vincenzo Menna

STIMA DEI BENI IMMOBILI LOTTO UNO A & B

DESCRIZIONE SINTETICA

- A.** Piena proprietà di un Appartamento ad uso abitazione sito in Crispiano (TA) – Contrada Castello alla Via G. Verga, 14 – posto al 1[^] piano di uno Stabile servito da vano scala condominiale (sub. 10 B.c.n.c.) con ingresso a sinistra dal pianerottolo comune del 1[^] piano. All'U.I. è annessa la proprietà esclusiva del lastrico solare – terrazzo ed il Locale autorimessa descritto al punto **B**. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 33, P.lla 707, sub. 9, cat. A/7, classe 1, cons. 7,5 vani, rendita € 677,85. Il Complesso di cui fa parte l'U.I. è composto da quattro appartamenti (due al p. rialzato e due al 1[^] p.) tutti e quattro accedono dal vano scala condominiale antistante la stradina privata comune (sub. 10 B.c.n.c.) prospiciente Via G. Verga, 14. La stessa U.I. affaccia a nord sul cortile interno del sub. 7, ad est confina con altro Stabile censito alla p.la 908, a sud confina con il vano scala condominiale (sub. 10) mentre ad ovest affaccia sulla stradina privata al sub. 10.
- B.** Piena proprietà di un Locale ad uso autorimessa sito in Crispiano (TA) – Contrada Castello alla Via G. Verga, 14 – posto al p. seminterrato di uno Stabile con ingresso a destra da stradina privata condominiale (sub. 10 B.c.n.c.). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 33, P.lla 707, sub. 5, cat. C/6, classe 2, cons. 75 mq, rendita € 166,56. Il Complesso di cui fa parte l'U.I. è composto da un parziale p. seminterrato che ospita il Locale autorimessa e due piani fuori terra con quattro appartamenti (due al p. rialzato e due al 1[^] P.) tutti accedono dalla stradina privata comune condominiale (sub. 10 B.c.n.c.) prospiciente Via G. Verga, 14. La stessa U.I. ha affaccio ed unico ingresso ad ovest dalla stradina al sub. 10 mentre i restanti tre lati sono in contro terra.

CARATTERISTICHE ZONA

Le U.I. oggetto di stima sono site in Crispiano (TA) con accesso da area comune condominiale antistante Via G. Verga, 14, precedentemente identificate come *Lotto Uno A & B* ricadono in una zona semi centrale del Comune di Crispiano, contrassegnata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni settanta ed aventi sviluppo in altezza. La zona ove sono ubicati gli immobili è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano esercizi commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. Dal S.I.T. del Comune di Crispiano la p.la 707 (su cui insiste lo Stabile) ricade nel P.d.F. in zona "B3" – di completamento, ha forma rettangolare il cui lato maggiore si sviluppa da nord a sud. Gli accessi pedonale e carrabile avvengono dal lato minore posto a sud. Dal cancello perimetrale d'ingresso si entra sulla stradina privata da cui si accede tramite vano scala ai quattro appartamenti posti su due livelli e tramite rampa carrabile all'autorimessa del p. seminterrato.

FABBRICATO

L'Edificio di cui sono parte le U.I. oggetto di stima è composto da due piani fuori terra con quattro appartamenti (due al p. rialzato e due al 1[^] p.) tutti e quattro accedono dal vano scala condominiale antistante la stradina privata comune (sub. 10 B.c.n.c.) prospiciente Via G. Verga, 14 ed un p. seminterrato destinato ad autorimessa che si

sviluppa per circa un terzo della superficie copertura dello Stabile. L'edificio ha una struttura portante del tipo misto con struttura perimetrale in muratura portante, trave spina con telaio in C.A. e strutture collaboranti in latero cementizio armato. I solai sono del tipo piano latero cementizio con travetti in cemento armato e mattoni forati di alleggerimento in laterizio. All'esterno il fabbricato ha al p. terra una zoccolatura di rivestimento in pietra del tipo "scorza" a taglio irregolare dalle tinte chiari mentre le facciate sono intonacate e rifinite con rivestimento plastico del tipo "graffiato" dal colore chiaro.

UNITÀ IMMOBILIARE AL PRIMO PIANO – LOTTO UNO A

L'accesso all'U.I. oggetto di stima è al 1^o piano ed avviene attraverso un ingresso a sinistra dal pianerottolo del vano scala condominiale dello Stabile è costituita da cinque vani principali tutti collegati dall'Ingresso – soggiorno. I due vani destinati a zona giorno: soggiorno - pranzo e cucina (entrambi con accesso al balcone) ed il bagno della zona giorno hanno entrata dall'ingresso. Alla zona notte composta da tre camere da letto (due singole ed una matrimoniale tutte con accesso al balcone) ed il secondo bagno si accede dal disimpegno. Tutti gli ambienti dell'abitazione sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con piastrelle di gres. Le bussole interne in buono stato sono in legno tamburato del tipo industriale dal colore chiaro, gli infissi esterni in legno del tipo lamellare tinta noce nazionale sono dotati di tapparelle avvolgibili in plastica e zanzariere, tutto in buono stato. I bagni hanno pavimento e pareti rivestiti con mattonelle in ceramica a tutt'altezza; i sanitari sono in porcellana del tipo vetro-china bianchi e la rubinetteria è in ottone cromato. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante e riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale a gas e termosifoni in ghisa. I vani hanno un'altezza utile di mt 3,00 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Al terrazzo – lastrico solare si accede tramite il vano scala condominiale, è impermeabilizzato con pavimentazione di mattonelle in cemento. Le Linee di carico perimetrali sono dotate di copri muro ed intonacate e rifinite con rivestimento plastico del tipo "graffiato" dal colore chiaro. Nel complesso il terrazzo – lastrico solare ha bisogno di un intervento di pulizia e pitturazione.

UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SEMINTERRATO – LOTTO UNO B

L'accesso all'U.I. oggetto di stima è al p. seminterrato ed avviene attraverso una breve rampa antistante un ingresso carrabile a destra adiacente alla stradina privata condominiale (sub. 10 B.c.n.c.). L'ingresso è regolato da un portone in metallo verniciato. L'Unità è costituita da un unico vano. Questo è intonacato ma non pavimentato: il piano di calpestio è allo stato di "vespaio". L'U.I. non è dotata di impianti. Sottostante al portone di ingresso è presente un fossato per la raccolta delle acque piovane. Il fossato è dotato di griglia in metallo ed impianto di sollevamento con pompa per acque sporche. Lo stato di esercizio dell'impianto di sollevamento non è ottimale ed ha bisogno di un intervento di pulizia e manutenzione. Il Locale ha un'altezza utile di mt 2,00 circa. I due vani finestra alti sulla parete lato nord sono dotati di infissi in metallo e vetro in cattivo stato e necessitano di sostituzione.

STATO MANUTENTIVO E SPESE FISSE DI GESTIONE E MANTENIMENTO LOTTO UNO A & B

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 ha bisogno di un intervento di pulizia e pitturazione. Per la realizzazione degli interventi descritti se ne terrà conto nella determinazione del valore di stima. A seguito di informazioni assunte per le vie brevi: nel Fabbricato in Via G. Verga n. 14, NON è stato mai costituito un 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.

AMBIENTI - LOTTO UNO A - LA SUPERFICIE È COSÌ DISTRIBUITA:

PRIMO PIANO			
<i>VANI</i>	<i>(SUR)Esistente</i>	<i>(SNR)Esistente</i>	<i>(SI)Esistente</i>
Ingr. – sogg. - pranzo	34,48 m ²	=====	
Cucina	15,05 m ²	=====	
Bagno 1	7,28 m ²	=====	
Camera 1	17,80 m ²	=====	
Cabina 1	6,15 m ²		
Camera 2	9,50 m ²	=====	
Cabina 2	3,23 m ²		
Camera 3	16,80 m ²		
Bagno 2	8,75 m ²	=====	
Disimp. 1	4,80 m ²	=====	
Disimp. 2	4,40 m ²	=====	
Balcone 1	=====	4,32 m ²	
Balcone 2	=====	25,89 m ²	
Balcone 3	=====	4,20 m ²	
Lastrico solare	=====	137,99 m ²	
TOTALE	128,24 m²	172,40 m²	300,64 m²

L'U.I. al momento del sopralluogo è risultata libera da persone e cose.

AMBIENTI - LOTTO UNO B - LA SUPERFICIE È COSÌ DISTRIBUITA:

PIANO SEMINTERRATO			
<i>VANI</i>	<i>(S_{UR})Esistente</i>	<i>(S_{NR})Esistente</i>	<i>(S_I)Esistente</i>
Vano Unico	75,00 m ²	=====	
TOTALE	75,00 m²	=====	75,00 m²

L'U.I. al momento del sopralluogo è risultata libera da persone e cose.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER IL LOTTO UNO A & B

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 – Comune di Crispiano (TA)	a) Concessione Edilizia n. 99 del 30/04/1979; b) Collaudo statico delle opere in C.A. del 4/12/1982 prot. n. 13064 – n. d'ordine 146; c) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28 dell'8/11/95; d) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7 del 21/04/2011; e) S.C.L.A. – Rep Prov TA/TA-Supro 0093485/10-10-2019.	=====
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	=====
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	=====
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	=====

VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE PER IL LOTTO UNO A & B

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 che saranno cancellati:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Procedura di liquidazione patrimonio	Atto Giudiziario rep. n. [redacted] a mezzo Tribunale di Taranto sez. Procedure Concorsuali	[redacted] 1156 [redacted] [redacted]	Massa dei Creditori	
ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Legale [redacted] tuolo	Reg. part. [redacted] Reg. gen. [redacted] Rep. [redacted]	[redacted] S.A. (C.F. 11210001002)	
Ipoteca	Ipoteca Legale [redacted]	[redacted] [redacted] del 21/11/16	[redacted] v. [redacted]	
Ipoteca	Ipoteca Legale [redacted]	[redacted]	[redacted] v. [redacted]	

	ruolo	Rep. 4592/10621 del 22/10/21	13756881002)	
Ipoteca	[REDACTED]e [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Agenzia Entrate [REDACTED] [REDACTED]	

IMMAGINI FOTOGRAFICHE: nella documentazione allegata alla perizia sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno degli immobili oggetto di stima.

CONFINI CATASTALI DELLA P.LLA 707: Il lotto confina a nord con la p.lla 165 ad est con la p.lla 908 a sud con Via G. Verga ed a ovest con la p.lla 708.

PRATICA EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti le U.I. oggetto di stima) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T.C. di Crispiano (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per le U.I. a riguardo quanto segue: lo Stabile in cui sono siti le U.I. (oggetto di stima) censite nel Catasto fabbricati di Crispiano (TA) al Fg. 33 P.lla 707 sub. 5 e 9 è stato realizzato in forza della:

- a) Concessione Edilizia n. 99 del 30/04/1979;
- b) Collaudo statico delle opere in C.A. del 4/12/1982 prot. n. 13064 – n. d'ordine 146;
- c) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28 dell'8/11/95;
- d) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7 del 21/04/2011;
- e) S.C.I.A. – Rep_Prov_TA/TA-Supro_0093485/10-10-2019.

AGIBILITÀ: Il Fabbricato al momento del sopralluogo è privo del certificato di agibilità.

INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI: Nel P.d.F. di Crispiano (TA) la p.lla 707 (su cui insiste lo Stabile) ricade nel P.d.F. in zona "B3" – di completamento.

INSERIMENTO DELLA P.LLA NEL P.P.T.R.: La p.lla 707 NON ricade in zona vincolata dal P.P.T.R. della Regione Puglia.

PROVENIENZA VENTENNALE- RICERCHE PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO ED UFF. PROV.LI

- 1) Atto notarile di Compravendita a rogito del Notar De Stefano del 12/01/74 registrato a Taranto il 28/01/74 al n. 1390 a favore di: _____ per i diritti di piena proprietà del suolo edificabile censito al fg. 33 p.lla 707;
- 2) Atto notarile di Compravendita a rogito del Notar Vincenzo Vinci in Crispiano del 27/02/76 repertorio n. 881, registrato a Taranto il 8/03/76 al n. 2593 a favore dei coniugi: _____ per i diritti di piena proprietà del suolo edificabile censito al fg. 33 p.lla 707;
- 3) Atto notarile di Donazione a rogito del Notar Ermanno Leccese in Palagianò del 5/03/12 repertorio n. 4150 registrato a Taranto il 14/03/12 al n. 3592 serie 1 - T a favore [REDACTED] per i diritti di piena proprietà delle U.I. censite al fg. 33 p.lla 707 sub. 5 e 9.

Le indagini effettuate sono state necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di stima, infatti essendo insieme a tutto il fabbricato realizzati in forza dei Titoli in precedenza descritti sono da considerarsi legittimi, a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. **Origini delle U.I.:** *il primo accatastamento delle U.I. risale al 7/07/81 in ditta ai coniugi:* . Successivamente a seguito di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7 del 21/04/11 è stata depositata all'U.T.E. di Taranto il 23/10/19 pratica Do.C.Fa. per aggiornamento della piantina catastale. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura, per la p.lla 707 in oggetto.

STATO DI POSSESSO: Le U.I. individuate con il "Lotto Uno A & B" al momento del sopralluogo risultano libere da persone e cose.

REGOLARITÀ DEI BENI - PROFILO URBANISTICO E CATASTALE – LOTTO UNO A & B

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 30/04/1979.

LOTTO UNO A: L'U.I. sita in Crispiano (TA) con accesso condominiale da Via G. Verga, 14, precedentemente identificate come Lotto Uno A, è posta al 1[^] piano dello Stabile. 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 per l'U.I. delle difformità consistenti in: *nel vano Camera 2 "camera da letto doppia" è stato realizzato un vano cabina armadio (questa modifica è presente nella planimetria catastale).* La suddetta difformità è sanabile con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del valore di stima. La planimetria catastale dell'U.I. non presenta difformità sostanziali sia da un punto di vista geometrico che rispetto allo stato dei luoghi.

LOTTO UNO B: L'U.I. sita in Crispiano (TA) con accesso condominiale da Via G. Verga, 14, precedentemente identificate come Lotto Uno B, è posta al p. seminterrato dello Stabile. 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 per l'U.I. delle difformità consistenti in: *nello stato di fatto sono presenti due vani finestra sul lato nord. Queste erano correttamente riportate nei grafici della precedente Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28 dell'8/11/95 mentre nei grafici del successivo ed attuale P.d.C. in sanatoria n. 7 del 21/04/11 NON risultano (i due vani finestra sono presenti nella planimetria catastale).* La suddetta difformità è sanabile con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del valore di stima. La planimetria catastale dell'U.I. non presenta difformità sostanziali sia da un punto di vista geometrico che rispetto allo stato dei luoghi.

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 dei beni, nonché dalle analisi fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione della Procedura i beni immobili:

LOTTO UNO

A. Appartamento ad uso abitazione sito in Crispiano (TA) – Contrada Castello alla Via G. Verga, 14 – posto al 1° piano di uno Stabile servito da vano scala condominiale (sub. 10 B.c.n.c.) con ingresso a sinistra dal pianerottolo comune del 1° piano. All’U.I. è annesso il lastrico solare - terrazzo ed il Locale autorimessa (descritto al punto **B**). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 33, P.lla 707, sub. 9, cat. A/7, cl. 1, cons. 7,5 vani, rendita € 677,85. L’U.I. è pervenuta al _____ per l’intero in forza dell’atto di donazione del 5/03/12 rep. n. 4150 e registrato il 14/03/12 al n. 3592 serie 1 - T a firma del Notar Ermanno Leccese in Palagianò (cfr All. 2). La donazione è stata accettata con Trascrizione a favore del 14/03/12 – reg. part. 4428 – reg. gen. 5658. Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà.

B. Locale ad uso autorimessa sito in Crispiano (TA) – Contrada Castello alla Via G. Verga, 14 – posto al p. seminterrato di uno Stabile con ingresso a destra da stradina privata condominiale (sub. 10 B.c.n.c.). È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 33, P.lla 707, sub. 5, cat. C/6, cl. 2, cons. 75 mq, rendita € 166,56. L’U.I. è pervenuta al _____ per la quota di piena proprietà in forza dell’atto di donazione del 5/03/12 rep. n. 4150 e registrato il 14/03/12 al n. 3592 serie 1 - T a firma del Notar Ermanno Leccese in Palagianò (cfr All. 2). La donazione è stata accettata con Trascrizione a favore del 14/03/12 – reg. part. 4428 – reg. gen. 5658. Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà.

CONCLUSIONI: Alla luce di quanto esposto, si procede di seguito alla stima delle U.I. oggetto di procedura.

STIMA DEI BENI LOTTO UNO A & B

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 valore 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, 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:

1) le Residenze di tipo civile è di **€/m² 870,00**;

2) le Auto rimesse è di **€/m² 390,00**;

Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

INDAGINI INDIRETTE FONTE OMI									
fonte	periodo	Tipologia	Comune	Zona	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di Locazione (€/m ² mese)	
						MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2 [^] Semestre 2023	Abitazioni civili	Crispiano (TA)	C1/ Semicentrale/ Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.	normale	670,00	1.000,00	2,4	3,6
	VALORI ASSUNTI					€/m ² 835,00		€/m ² 3,00	
	2 [^] Semestre 2023	Auto rimessa	Crispiano (TA)	C1/ Semicentrale/ Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.	normale	300,00	410,00	1,4	2,1
	VALORI ASSUNTI					€/m ² 355,00		€/m ² 1,75	

I valori unitari così ottenuti (quello dalle indagini dirette e quello dalle indagini indirette) vengono mediati.

Valore Medio arrotondato ABITAZIONI CIVILI: (€/m² 870,00 + €/m² 835,00) = €/m² 852,50

Valore Medio arrotondato AUTO RIMESSE: (€/m² 390,00 + €/m² 355,00) = €/m² 372,50

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

Residenziale - Giugno 2023

Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: **92.700 €**

Dettaglio scheda

Comune di **CRISPIANO** - Zona OMI: *CI – Semicentrale* - Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.

Immobile: **RES A/2 180 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 92.700,00 x 0,90 / 180,00 = 463,50 €.

Comune di **CRISPIANO** - Zona OMI: *CI – Semicentrale* - Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.

Immobile: **RES C/2 24 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 92.700,00 x 0,10 / 24,00 = 386,25 €.

Residenziale - Maggio 2023

Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: **140.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **CRISPIANO** - Zona OMI: *CI – Semicentrale* - Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.

Immobile: **RES A/3 131 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 140.000,00 x 0,90 / 131,00 = 961,83 €.

Comune di **CRISPIANO** - Zona OMI: *CI – Semicentrale* - Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.

Immobile: **RES C/2 27 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 140.000,00 x 0,10 / 27,00 = 518,52 €.

Residenziale - Maggio 2023

Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: **139.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **CRISPIANO** - Zona OMI: *CI – Semicentrale* - Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.

Immobile: **RES A/3 112 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 139.000,00 x 0,85 / 112,00 = 1.054,91 €.

Comune di **CRISPIANO** - Zona OMI: *CI – Semicentrale* - Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.

Immobile: **RES C/6 54 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 139.000,00 x 0,15 / 54,00 = 386,12 €.

Residenziale - Febbraio 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **85.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **CRISPIANO** - Zona OMI: *CI – Semicentrale* - Via Montello, Monte Grappa, Umberto, Massafra, Fieramosca, Pirandello, Circonvallazione Conca D'Oro, Ferrovia.

Immobile: **RES A/3 151 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 85.000,00 / 151,00 = 562,91 €.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO UNO A & B

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)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le (m ²)	
33	707	9	PRIMO PIANO LOTTO UNO A				
			Ingr. – sogg. - pranzo	34,48 m ²	1,15	39,65	
			Cucina	15,05 m ²	1,15	17,31	
			Bagno 1	7,28 m ²	1,15	8,37	
			Camera 1	17,80 m ²	1,15	20,47	
			Cabina 1	6,15 m ²	1,15	7,07	
			Camera 2	9,50 m ²	1,15	10,92	
			Cabina 2	3,23 m ²	1,15	3,71	
			Camera 3	16,80 m ²	1,15	19,32	
			Bagno 2	8,75 m ²	1,15	10,06	
			Disimp. 1	4,80 m ²	1,15	5,52	
			Disimp. 2	4,40 m ²	1,15	5,06	
			Balcone 1	4,32 m ²	0,60	2,59	
			Balcone 2	25,89 m ²	0,60	15,53	
			Balcone 3	4,20 m ²	0,60	2,52	
			Lastrico solare	137,99 m ²	0,20	27,60	
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m²)						195,70	

L'U.I. al momento del sopralluogo è risultata libera da persone e cose.

Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le (m ²)	
33	707	5	PIANO SEMINTERRATO LOTTO UNO B				
			Vano Unico	75,00 m ²	1,15	86,25	
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m²)						86,25	

L'U.I. al momento del sopralluogo è risultata libera da persone e cose.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEL LOTTO UNO A & B

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

VALORE DI MERCATO U.I. LOTTO UNO A

valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = 852,50 €/m² x 195,70 m² = € 166.834,25.

VALORE DI MERCATO U.I. LOTTO UNO B

valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = 372,50 €/m² x 86,25 m² = € 32.128,12.

SECONDO METODO: CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo è stato utilizzato non soltanto come secondo metodo di stima dell'immobile oggetto di procedura, 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:

$$\text{reddito netto annuo} = \text{reddito lordo annuo} - \text{totale spese annue}$$

Calcolo del reddito lordo annuo - Lotto Uno A

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per la civile abitazione è pari ad € 3,00 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 188,80 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

$$\text{Canone mensile} = 3,00 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 195,70 \text{ m}^2 = 587,10 \text{ €/mese}$$

$$\text{Canone annuo} = 587,10 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ 7.045,20.}$$

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

Calcolo delle spese annue - Lotto Uno A

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 - Lotto Uno A

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

Stato di conservazione esterno		Stato di conservazione interno		Valore medio
Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	
Mediocre	5,00% <input type="checkbox"/>	Mediocre	5,00% <input type="checkbox"/>	
Sufficiente	4,00% <input type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00% <input type="checkbox"/>	
Buono	3,50% <input checked="" type="checkbox"/>	Buono	3,50% <input checked="" type="checkbox"/>	
Ottimo	3,00% <input type="checkbox"/>	Ottimo	3,00% <input type="checkbox"/>	

- Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 5%) nasce nel momento in cui l'immobile resta 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:

$$\text{Spese varie} = 5,50 \%$$

Spese per imposte dirette - Lotto Uno A

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 Crispiano l'aliquota per immobili di categoria A/7 è stata fissata al 11,40 %. 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 11,40%). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 11,40/1000 = 677,85 x 1,05 x 160 x 11,40/1000 = € 1.275,03. Tale valore corrisponde a circa il **18,09 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Crispiano l'aliquota per immobili di categoria A/7 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 **44,59 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a: **Totale spese annue = € 7.045,20 x 44,59/100 = € 3.141,45**

Calcolo reddito netto annuo - Lotto Uno A

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 7.045,20 – € 3.141,45 = € 3.903,75.

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione - Lotto Uno A

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 il 3% ed il 4 %. 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%.

Determinazione del valore di mercato - Lotto Uno A

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

valore di mercato = (reddito netto annuo) / (tasso netto di capit.ne) = € 3.903,75 / 3,00% = € 130.125,00.

Valutazioni estimali conclusive - Lotto Uno A

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

VALORE DI MERCATO LOTTO UNO A = (€ 166.834,25 + € 130.125,00) / 2 = € 148.479,62

Adeguamenti e correzioni della stima per l'U.I. al Lotto Uno A

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 14.848,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 3.250,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (stima):	€ 6.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Decurtazioni per eventuali spese condominiali insolute:	€ 0,00

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNO A = € 124.381,62

(eurocentoventiquattromilatrecentottantuno/62)

Calcolo del reddito lordo annuo - Lotto Uno B

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per autorimessa è pari ad € 1,75 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 86,25 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 1,75 €/m² mese x 86,25 m² = 150,93 €/mese

Canone annuo = 150,93 €/mese x 12 mesi = € 1.811,25.

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

Calcolo delle spese annue - Lotto Uno B

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 - Lotto Uno B

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

Stato di conservazione esterno		Stato di conservazione interno		Valore medio
Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	4,00 %
Mediocre	5,00% <input type="checkbox"/>	Mediocre	5,00% <input type="checkbox"/>	
Sufficiente	4,00% <input checked="" type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00% <input checked="" type="checkbox"/>	
Buono	3,50% <input type="checkbox"/>	Buono	3,50% <input type="checkbox"/>	
Ottimo	3,00% <input type="checkbox"/>	Ottimo	3,00% <input type="checkbox"/>	

- Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 5%) nasce nel momento in cui l'immobile resta 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:

$$\text{Spese varie} = 6,00 \%$$

Spese per imposte dirette - Lotto Uno B

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 Crispiano l'aliquota per immobili di categoria C/6 è stata fissata al 11,40 %. 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 11,40%). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 11,40/1000 = 166,56 x 1,05 x 160 x 11,40/1000 = € 313,30. Tale valore corrisponde a circa il **17,29 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Crispiano l'aliquota per immobili di categoria C/6 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 **44,29 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = € 1.811,25 \times 44,59/100 = € 807,64$$

Calcolo reddito netto annuo - Lotto Uno B

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 1.811,25 – € 807,64 = € 1.003,61.

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione - Lotto Uno B

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 il 3% ed il 4 %. 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 sufficienti;

si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 3,00%.

Determinazione del valore di mercato - Lotto Uno B

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

valore di mercato = (reddito netto annuo) / (tasso netto di capitale) = € 1.003,61 / 3,00% = € 33.453,78.

Valutazioni estimali conclusive - Lotto Uno B

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

VALORE DI MERCATO LOTTO UNO B = (€ 32.128,12 + € 33.453,78) / 2 = € 32.790,95

Adeguamenti e correzioni della stima per l'U.I. al Lotto Uno B

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.279,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 2.150,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (stima):	€ 700,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Decurtazioni per eventuali spese condominiali insolute:	€ 0,00

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNO B = € 26.663,25

(euroventiseimilaseicentosessantatre/25)

VALORE BASE DEL LOTTO UNO A & B

SOMMA LOTTO UNO A + B = (€ 124.381,62 + € 26.663,25) = € 151.044,87

Arrotondato in cifra tonda a **€ 151.045,00** (eurocentocinquantunomilaquarantacinque /00)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

TRIBUNALE DI TARANTO

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ITALO FEDERICI

CURATORE: AVV. COSIMO BUONFRATE

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE

N. 8/2022 R.G.LIQ. DI

FASCICOLO DEL LOTTO DUE

C.T.U.: dott. Arch. Vincenzo Menna

STIMA DEI BENI IMMOBILI LOTTO DUE C & D

DESCRIZIONE SINTETICA

- C.** Piena proprietà di un Locale commerciale attualmente adibito ad uso ufficio sito in Taranto – Paolo VI (TA) alla Piazza Sandro Pertini, 15 – composto da p. terra ed ammezzato con tre ingressi indipendenti uno da Piazza Pertini e due dall'area condominiale ed annesso posto auto descritto al punto **D**. L'U.I. è parte di uno Stabile avente undici piani fuori terra. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 206, P.lla 31, sub. 544, cat. C/1, classe 2, cons. 143 mq, rendita € 1.794,64. Il Complesso di cui fa parte l'U.I. è identificato nel progetto originario con il "Nucleo A2B2 – Lotto 1". Questi è uno dei sei nuclei (o raggruppamenti) che insieme ai quattro edifici in linea (tipo A) formano il "Centro direzionale Mar Piccolo" all'interno del "Comprensorio Taranto Nord – Zona D10". La stessa U.I. affaccia a nord-ovest sull'area condominiale interna al nucleo, confina a nord-est con altra U.I. dello stabile, affaccia a sud-est su Piazza Pertini mentre a sud-ovest confina con i vani porticato e scala condominiale al sub. 541.
- D.** Proprietà per un mezzo indiviso di un *Posto auto scoperto* al p. terra legato all'immobile al punto **C** sito in Taranto – Paolo VI (TA) in Piazza Sandro Pertini, 15 – con ingresso diretto da area comune sul retro del "Nucleo A2B2 – Lotto 1" dello Stabile. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 206, P.lla 31, sub. 2317, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, rendita € 47,67. L'Area scoperta di cui fa parte il posto auto è identificata nel progetto originario con il "Corpo autonomo contiguo ai Nuclei B2 e B5". L'intero Complesso è costituito da sei nuclei (o raggruppamenti tipo B) e da quattro edifici in linea (tipo A) che formano il "Centro direzionale Mar Piccolo" all'interno del "Comprensorio Taranto Nord – Zona D10". La stessa U.I. affaccia sui lati est ed ovest sull'area condominiale interna al Complesso, confina a nord-est con il Nucleo B2 mentre a sud-ovest con il Nucleo B5.

CARATTERISTICHE ZONA

Le U.I. oggetto di stima sono site in località "Quartiere Paolo VI" - Taranto con accesso da area comune condominiale antistante Piazza Sandro Pertini, 15, precedentemente identificate come *Lotto Due C & D* ricadono in una zona periferica del Comune di Taranto, contrassegnata da edifici realizzati a partire dagli inizi degli anni sessanta ed aventi sviluppo in altezza. La zona ove sono ubicati gli immobili è il Quartiere Paolo VI, in origine aveva il toponimo di "*Zona Macchie – Case Italsider*" per la presenza di una fitta vegetazione spontanea – Macchia Mediterranea. I primi alloggi del quartiere furono consegnati il 18/06/66 e costituiscono l'attuale nucleo storico edificato con i fondi dell'Istituto Case per i Lavoratori dell'Industria Siderurgica. Il quartiere cambiò denominazione per volere del Consiglio Comunale di Taranto, dopo la visita di Papa Montini nel dicembre del 1968. Attualmente è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano esercizi commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. Dal S.I.T. del Comune di Taranto la p.lla 31 (su cui insiste lo Stabile) ricade nel P.R.G. in zona "D10-C3" – Centro organizzato di quartiere, ha forma rettangolare il cui lato maggiore si sviluppa da nord a sud. Gli accessi all'U.I.

avvengono dal lato maggiore posto a nord. Dal Viale Giuseppe Cannata si accede sull'ingresso centrale antistante Piazza Pertini e da qui sul secondo ingresso prospiciente l'area privata condominiale.

FABBRICATO

L'Edificio di cui è parte l'U.I. oggetto di stima è composto da tredici piani fuori terra. Le U.I. al P.T. hanno accesso diretto mentre i piani superiori accedono dai vani scala condominiali antistanti l'area privata condominiale. L'edificio ha una struttura portante del tipo intelaiata mista: cemento armato ed acciaio con strutture collaboranti in latero cementizio armato. Le tamponature esterne sono del tipo a pannelli in latero cemento ed i solai del tipo piano anch'essi in latero cemento. All'esterno il fabbricato presenta al p. terra una struttura in C.A. del tipo a faccia vista dalle tinte grigio chiare mentre i piani superiori sono rifiniti con pitturazione plastica del tipo "quarzo" dai colori chiari.

UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA – LOTTO DUE C

L'accesso all'U.I. oggetto di stima è al p. terra ed avviene attraverso tre ingressi: uno antistante Piazza Pertini e due prospicienti l'area privata condominiale. L'U.I. è costituita da un p. terra ed un parziale p. ammezzato collegati da una scala interna in acciaio e legno. Entrambi i livelli si sviluppano su unico ambiente. Al piano terra è presente il vano servizio igienico (dotato di antibagno e due vani wc indipendenti) ed un piccolo vano deposito realizzato successivamente con struttura mobile del tipo componibile in legno, acciaio e vetro. Tutti gli ambienti sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con piastrelle di gres. Le bussole interne in buono stato sono in legno tamburato del tipo industriale dal colore noce chiaro, gli infissi esterni al p. terra sono in alluminio anticorrosione tinta grigio chiaro con vetro singolo e dotati di tendina di oscuramento tipo veneziana in alluminio in buono stato. La porta d'ingresso sul lato antistante Piazza Pertini ed una delle due porte d'ingresso sul lato antistante l'area privata condominiale aprono verso l'esterno e sono dotate di maniglione antipanico. Gli ingressi al p. terra sono protetti da serrande in acciaio zincato del tipo avvolgibile. Gli infissi esterni al p. ammezzato sono in alluminio anticorrosione tinta nero e vetro singolo. Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti con mattonelle in ceramica a tutt'altezza; i sanitari sono in porcellana del tipo vetro-china bianchi e la rubinetteria è in ottone cromato. L'U.I. è dotata di impianti: elettrico, idrico-fognante e di climatizzazione autonomo con n. 3 split del tipo a parete. Il vano al p. terra ha un'altezza utile di mt 4,75 e 2,45 circa mentre il p. ammezzato ha un'altezza utile di mt 2,00 circa. Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari.

UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA – LOTTO DUE D

L'accesso all'U.I. oggetto di stima è al p. terra dal Viale Giuseppe Cannata mediante l'ingresso centrale si accede a Piazza Pertini e da qui costeggiando verso est gli Edifici del Complesso si arriva all'area condominiale privata sul retro del "Nucleo A2B2 – Lotto 1" dello Stabile. L'Area scoperta di cui fa parte il posto auto è identificata nel progetto originario con il "*Corpo autonomo contiguo ai Nuclei B2 e B5*". La stessa U.I. affaccia sui lati est ed ovest sull'area condominiale interna al Complesso, confina a nord-est con il Nucleo B2 mentre a sud-ovest con il Nucleo B5.

STATO MANUTENTIVO E SPESE FISSE DI GESTIONE E MANTENIMENTO LOTTO DUE C & D

In generale non si notano infiltrazioni da umidità né fenomeni fessurativi. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è buono. A seguito di istanza inviata all'Amministratore pro-tempore dello Stabile, lo stesso riferiva che per l'Immobile oggetto di stima vi sono delle somme da versare come quote ordinarie, straordinarie e spese che al 21/12/23 ammontano ad Euro 3.360,00 (tremilatrecentosessanta/00).

AMBIENTI - LOTTO DUE C - LA SUPERFICIE È COSÌ DISTRIBUITA:

PIANO TERRA			
<i>VANI</i>	<i>(S_{UR})Esistente</i>	<i>(S_{NR})Esistente</i>	<i>(S_I)Esistente</i>
Vano piano terra	64,90 m ²	=====	
Riposto 1	6,38 m ²	=====	
Riposto 2	10,17 m ²	=====	
Anti WC	4,76 m ²	=====	
WC 1	2,30 m ²	=====	
WC 2	2,52 m ²	=====	
Vano p. ammezzato	74,34 m ²	=====	
TOTALE	165,37 m²	=====	

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata dal proprietario ed utilizzata come studio professionale.

AMBIENTI - LOTTO DUE D - LA SUPERFICIE È COSÌ DISTRIBUITA:

PIANO TERRA			
<i>VANI</i>	<i>(S_{UR})Esistente</i>	<i>(S_{NR})Esistente</i>	<i>(S_I)Esistente</i>
Vano Unico	13,00 m ²	=====	
TOTALE	13,00 m²	=====	

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata dal proprietario ed utilizzata come parcheggio auto.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER IL LOTTO DUE C & D

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 – Comune di Taranto (TA)	a) Licenza Edilizia n. 38 del 10/02/87; b) Licenza Edilizia n. 86 del 17/036/93; c) Collaudo statico delle opere in C.A. del 21/06/91 prot. n. 7026; d) D.I.A. dell'11/03/2002; e) Agibilità n. 290 del 9/12/04;	=====
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	=====
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	=====
Altre limitazioni d'uso	Nessuno	=====

VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE PER IL LOTTO DUE C & D

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 che saranno cancellati:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Procedura di liquidazione patrimonio	Atto Giudiziario rep. n. del [redacted] a mezzo Tribunale di Taranto sez. Procedure Concorsuali	[redacted] [redacted]	Massa dei Creditori	
ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca	Ipoteca Legale [redacted]	[redacted] [redacted]	[redacted]	
Ipoteca	Ipoteca Legale [redacted]	[redacted] [redacted]	[redacted]	
Ipoteca	Ipoteca Legale [redacted]	[redacted] [redacted]	[redacted]	
Ipoteca	Ipoteca Legale [redacted]	[redacted] [redacted]	[redacted]	

IMMAGINI FOTOGRAFICHE: nella documentazione allegata alla perizia sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno degli immobili oggetto di stima.

CONFINI CATASTALI DELLA P.LLA 31: Il lotto confina a nord con Via Giuseppe Cannata e le p.lle 429 e 430 ad est, sud ed ovest con la p.lla 438.

PRATICA EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti le U.I. oggetto di stima) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T.C. di Taranto (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per le U.I. a riguardo quanto segue: lo Stabile in cui sono siti le U.I. (oggetto di procedura) censite nel Catasto fabbricati di Taranto (TA) al Fg. 206 P.lla 31 sub. 544 e 2317 sono state realizzate in forza della:

- Licenza Edilizia n. 38 del 10/02/87;
- Licenza Edilizia n. 86 del 17/03/93;
- Collaudo statico delle opere in C.A. del 21/06/91 prot. n. 7026;
- D.L.A. dell'11/03/2002;
- Agibilità n. 290 del 9/12/04;

AGIBILITÀ: Per Fabbricato è stata rilasciato il certificato di agibilità n. 290 del 9/12/04.

INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI: Nel P.R.G. di Taranto (TA) la p.lla 31 (su cui insiste lo Stabile) ricade nel P.R.G. in zona “D10-C3” – *Centro organizzato di quartiere*.

INSERIMENTO DELLA P.LLA NEL P.P.T.R.: La p.lla 31 ricade in parte in zona vincolata dal P.P.T.R. della Regione Puglia: P.P.T.R – D.G.R. 1972/2023 - 6.3.1 – Componenti Culturali e Insediative:

- Ulteriori Contesti Paesaggistici:
 - a. Testimonianza della stratificazione;
 - b. Area di rispetto delle componenti culturali e insediative.

PROVENIENZA VENTENNALE- RICERCHE PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO ED UFF. PROV.LI

- 1) Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Bari rep. n. 2159 del 6/05/02, trascritto a Taranto il 20/05/02 al n. 7779.1/2002 a favore di: “REO CO ICR” s.r.l. (C.F. e P.Iva 13146380152) per i diritti di piena proprietà del Complesso Immobiliare: “Centro Mar Piccolo” censito al Fg. 206 p.lla 31;
- 2) Atto notarile di Compravendita a rogito del Notar Angelo Raffaele Quaranta in Taranto del 18/12/02 repertorio n. 30658, registrato a Taranto il 27/12/02 al n. 020363 a favore dei coniugi
per i diritti di proprietà per ½ indiviso ciascuno dell’U.I. censita al Fg. 206 p.lla 31 sub. 2317;
- 3) Atto notarile di Compravendita a rogito del Notar Angelo Raffaele Quaranta in Taranto del 15/02/05 repertorio n. 33487, registrato a Taranto il 22/02/05 al n. 100 a favore del
per i diritti di piena proprietà dell’U.I. censita al fg. 206 p.lla 31 sub. 544.

Le indagini effettuate sono state necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di stima, infatti essendo insieme a tutto il Fabbricato realizzati in forza dei Titoli in precedenza descritti sono da considerarsi legittimi, a prescindere da previgenti regolamenti edilizi.

ORIGINI DELLE U.I. LOTTO DUE C & D

C: il primo accatastamento dell’U.I. risale al 29/10/92 in ditta “Adriatica Ionica Costruzioni Bari” (C.F. 13146380152). Successivamente con Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Bari rep. n. 2159 del 6/05/02, la partita catastale è intestata a favore di: “REO CO ICR” s.r.l. (C.F. e P.Iva 13146380152). Infine con Atto di Compravendita a rogito del Notar Angelo Raffaele Quaranta rep. n. 33487 del 15/02/05, la partita catastale è intestata attualmente al
per i diritti di piena proprietà dell’U.I. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura, per l’U.I. in oggetto.

D: il primo accatastamento dell’U.I. risale al 21/06/95 in ditta “Adriatica Ionica Costruzioni Bari” (C.F. 13146380152). Successivamente con Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Bari rep. n. 2159 del 6/05/02, la partita catastale è intestata a favore di: “REO CO ICR” s.r.l. (C.F. e P.Iva 13146380152). Infine con Atto di Compravendita a rogito del Notar Angelo Raffaele Quaranta rep. n. 30658 del 18/12/02, la partita catastale è intestata attualmente ai coniugi si
per i diritti di proprietà per ½ indiviso

ciascuno dell'U.I. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura, per l'U.I. in oggetto.

STATO DI POSSESSO: Le U.I. individuate con il "Lotto Uno C & D" al momento del sopralluogo risultano occupate dal proprietario che le utilizza come studio professionale e parcheggio auto.

REGOLARITÀ DEI BENI - PROFILO URBANISTICO E CATASTALE – LOTTO DUE C & D

Il Fabbricato che come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza è stato realizzato in un'unica fase con inizio dal 10/02/1987.

LOTTO DUE C: L'U.I. sita in Taranto – Paolo VI (TA) con accesso attraverso tre ingressi: uno antistante Piazza Pertini e due prospicienti l'area privata condominiale è posta al p. terra dello Stabile. 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 per l'U.I. delle difformità consistenti in:

- 1) *diversa forma e dimensioni del vano scala interno che collega i due livelli (p. terra ed ammezzato):* sugli elaborati grafici allegati al Titolo edilizio e sulla planimetria catastale è riportato un vano scala del tipo elicoidale a "chiocciola" mentre nello stato di fatto è presente un vano scala con rampa lineare.
- 2) *diversa forma e dimensioni del vano servizio igienico al p. terra:* sugli elaborati grafici allegati al Titolo edilizio e sulla planimetria catastale è riportato in adiacenza al vano scala elicoidale mentre nello stato di fatto è stato ampliato nella forma e dimensioni.
- 3) realizzazione ex novo di un piccolo vano riposto all'interno del p. terra con struttura mobile del tipo componibile in legno, acciaio e vetro.

Le suddette difformità sono sanabili con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del valore di stima. La planimetria catastale dell'U.I. oggetto di stima oltre le difformità rilevate non presenta altre differenze sostanziali sia da un punto di vista geometrico che rispetto allo stato dei luoghi.

LOTTO DUE D: All'U.I. sita in Taranto – Paolo VI (TA) si arriva dal Viale Giuseppe Cannata mediante l'ingresso centrale prospiciente Piazza Pertini e da qui costeggiando verso est gli Edifici del Complesso si giunge all'area condominiale privata sul retro del "Nucleo A2B2 – Lotto 1" dello Stabile. L'Area scoperta di cui fa parte il posto auto è identificata nel progetto originario con il "Corpo autonomo contiguo ai Nuclei B2 e B5". 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 NON sono emerse per l'U.I. delle difformità.

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 dei beni, nonché dalle analisi fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione della Procedura i beni immobili:

LOTTO DUE

C. Locale commerciale attualmente adibito ad uso ufficio sito in Taranto – Paolo VI (TA) alla Piazza Sandro Pertini, 15 – composto da p. terra ed ammezzato con tre ingressi indipendenti: uno da Piazza Pertini e due dall’area condominiale ed annesso posto auto descritto al punto **D**. L’U.I. è parte di uno Stabile avente undici piani fuori terra. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 206, P.Illa 31, sub. 544, cat. C/1, classe 2, cons. 143 mq, rendita € 1.794,64. L’U.I. è pervenuta al [] per l’intero in forza dell’atto di Compravendita a rogito del Notar Angelo Raffaele Quaranta in Taranto del 15/02/05 repertorio n. 33487, registrato a Taranto il 22/02/05 al n. 100. Risulta quindi di piena ed esclusiva proprietà.

D. Posto auto scoperto al p. terra legato all’immobile al punto **C** sito in Taranto – Paolo VI (TA) in Piazza Sandro Pertini, 15 – con accesso diretto da area comune sul retro del “Nucleo A2B2 – Lotto 1” dello Stabile. È identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 206, P.Illa 31, sub. 2317, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq, rendita € 47,67. L’U.I. è pervenuta al [] er ½ indiviso in forza dell’atto di Compravendita a rogito del Notar Angelo Raffaele Quaranta in Taranto del 18/12/02 repertorio n. 30658, registrato a Taranto il 27/12/02 al n. 020363. Risulta quindi in proprietà per un mezzo indiviso.

CONCLUSIONI: Alla luce di quanto esposto, si procede di seguito alla stima delle U.I. oggetto di procedura.

STIMA DEI BENI LOTTO DUE C & D

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 valore 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:

- 1) i Negozi è di **€/m² 580,00**;
- 2) i posti auto è di **€/m² 250,00**;

Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

INDAGINI INDIRETTE FONTE OMI									
fonte	periodo	Tipologia	Comune	Zona	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di Locazione (€/m ² mese)	
						MIN	MAX	MIN	MAX
OMI	2 [^] Semestre 2023	Negozi	Taranto (TA)	D9/ Periferia/ Quartiere Paolo VI	normale	380,00	700,00	2,2	2,6
	VALORI ASSUNTI					€/m ² 540,00		€/m ² 2,40	
	2 [^] Semestre 2023	Posto Auto	Taranto (TA)	D9/ Periferia/ Quartiere Paolo VI	normale	215,00	320,00	1,1	1,7
	VALORI ASSUNTI					€/m ² 267,50		€/m ² 1,40	

I valori unitari così ottenuti (quello dalle indagini dirette e quello dalle indagini indirette) vengono mediati.

$$\text{Valore Medio arrotondato NEGOZI: } (\text{€/m}^2 \text{ 580,00} + \text{€/m}^2 \text{ 540,00}) = \text{€/m}^2 \text{ 560,00}$$

$$\text{Valore Medio arrotondato POSTO AUTO: } (\text{€/m}^2 \text{ 250,00} + \text{€/m}^2 \text{ 267,50}) = \text{€/m}^2 \text{ 258,75}$$

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

Commerciale - Ottobre 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **70.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **D9** – Periferia/_Quartiere Paolo VI

Immobile: **TCO C/1 89 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 70.000,00 / 89,00 = 786,52 €.

Commerciale - Settembre 2023

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

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **D9** – Periferia/_Quartiere Paolo VI

Immobile: **TCO C/1 141 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 50.000,00 / 141,00 = 354,61 €.

Commerciale - Giugno 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **145.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **D9** – Periferia/_Quartiere Paolo VI

Immobile: **TCO C/1 121 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 145.000,00 / 121,00 = 1.198,35 €.

Commerciale - Febbraio 2023

Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: **25.000 €**

Dettaglio scheda

Comune di **TARANTO** - Zona OMI: **D9** – Periferia/_Quartiere Paolo VI

Immobile: **TCO C/1 45 m² - Quota trasferita 100%**

Valore di Mercato (€/m²) = 25.000,00 / 45,00 = 555,56 €.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO DUE C & D

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)	Coeff. di ragguglio	Sup. comm.le (m ²)	
206	31	544	PIANO TERRA LOTTO DUE C				
			Vano piano terra	64,90 m ²	1,15	74,63	
			Riposto 1	6,38 m ²	1,15	7,34	
			Riposto 2	10,17 m ²	1,15	11,69	
			Anti WC	4,76 m ²	1,15	5,47	
			WC 1	2,30 m ²	1,15	2,64	
			WC 2	2,52 m ²	1,15	2,90	
			Vano p. ammezzato	74,34 m ²	1,15	85,49	
Sup. totale raggugliata (arrotondata al m²)						190,16	

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata dal proprietario ed utilizzata come studio professionale.

Fg.	P.lla	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. netta (m ²)	Coeff. di ragguglio	Sup. comm.le (m ²)	
206	31	2317	PIANO TERRA LOTTO DUE D				

		Vano Unico	13,00 m ²	1,00	13,00 m ²
Sup. totale ragguagliata (arrotondata al m²)					13,00

L'U.I. al momento del sopralluogo risulta occupata dal proprietario ed utilizzata come parcheggio auto.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEL LOTTO DUE C & D

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

VALORE DI MERCATO U.I. LOTTO DUE C

valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = 560,00 €/m² x 190,16 m² = € 106.489,60.

VALORE DI MERCATO U.I. LOTTO DUE D

valore medio x Sup. Tot. Ragguagliata = 258,75 €/m² x 13,00 m² = € 3.363,75.

SECONDO METODO: CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo è stato utilizzato non soltanto come secondo metodo di stima dell'immobile oggetto di procedura, 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 - Lotto Due C

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per attività commerciale è pari ad € 2,40 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 190,16 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 2,40 €/m² mese x 190,16 m² = 456,38 €/mese

Canone annuo = 456,38 €/mese x 12 mesi = € 5.476,60.

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

Calcolo delle spese annue - Lotto Due C

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 - Lotto Due C

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

Stato di conservazione esterno		Stato di conservazione interno		Valore medio
Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	Scarso	6,00% <input type="checkbox"/>	3,50 %
Mediocre	5,00% <input type="checkbox"/>	Mediocre	5,00% <input type="checkbox"/>	
Sufficiente	4,00% <input type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00% <input type="checkbox"/>	

Buono	3,50%	■	Buono	3,50%	■
Ottimo	3,00%	□	Ottimo	3,00%	□

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

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

Spese varie = 5,50 %

Spese per imposte dirette - Lotto Due C

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

IMU: Nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria C/1 è stata fissata al 10,60 ‰. 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 10,60‰). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 55 x 10,60/1000 = 1.794,64 x 1,05 x 55 x 10,60/1000 = € 1.098,58. Tale valore corrisponde a circa il **20,05 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria C/1 è inglobata nell'aliquota IMU.

IRPEF: tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, è stata estesa anche agli immobili commerciali la 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 **46,55 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

Totale spese annue = € 5.476,60 x 46,55 /100 = € 2.549,35

Calcolo reddito netto annuo - Lotto Due C

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 5.476,60 – € 2.549,35 = € 2.927,24.

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione - Lotto Due C

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 il 3% ed il 4 %. 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%.

Determinazione del valore di mercato - Lotto Due C

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) = € 2.927,24 / 3,00% = € 97.574,75.

Valutazioni estimali conclusive - Lotto Due C

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

VALORE DI MERCATO LOTTO DUE C = (€ 106.489,60 + € 97.574,75) / 2 = € 102.032,18

Adeguamenti e correzioni della stima per l'U.I. al Lotto Uno A

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 10.203,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 3.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (stima):	€ 1.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Decurtazioni per eventuali spese condominiali insolute (al 21/12/23):	€ 3.360,00

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO DUE C = € 83.969,18

(euroottantatremilanovecentosessantanove/18)

Calcolo del reddito lordo annuo - Lotto Due D

Sulla base dei dati ricavati dalle indagini indirette, il canone medio mensile di locazione per posto auto è pari ad € 1,40 per metro quadro di superficie netta. Nel presente caso l'immobile presenta una superficie netta di circa 13,00 m² (compresa la sup. ragguagliata) ne consegue che:

Canone mensile = 1,40 €/m² mese x 13,00 m² = 18,20 €/mese

Canone annuo = 18,20 €/mese x 12 mesi = € 218,40.

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

Calcolo delle spese annue - Lotto Due D

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 - Lotto Due D

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

Stato di conservazione esterno			Stato di conservazione interno			Valore medio
Scarso	6,00%	<input type="checkbox"/>	Scarso	6,00%	<input type="checkbox"/>	3,50 %
Mediocre	5,00%	<input type="checkbox"/>	Mediocre	5,00%	<input type="checkbox"/>	
Sufficiente	4,00%	<input type="checkbox"/>	Sufficiente	4,00%	<input type="checkbox"/>	
Buono	3,50%	<input checked="" type="checkbox"/>	Buono	3,50%	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ottimo	3,00%	<input type="checkbox"/>	Ottimo	3,00%	<input type="checkbox"/>	

- Alee improduttive. Tale spesa (che può arrivare anche al 5%) nasce nel momento in cui l'immobile resta 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:

$$\text{Spese varie} = 5,50 \%$$

Spese per imposte dirette - Lotto Due D

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

IMU: Nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria C/6 è stata fissata al 10,60 %. 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 10,60 %). Pertanto:

Calcolo IMU altri fabbricati = Rendita catastale x 1,05 x 160 x 11,40/1000 = 47,67 x 1,05 x 160 x 10,60 /1000 = € 83,37. Tale valore corrisponde a circa il **26,19 %** del reddito lordo.

TASI: nel Comune di Taranto l'aliquota per immobili di categoria C/6 è inglobata nell'aliquota IMU.

IRPEF: tale valore risulta variabile, ma secondo quanto stabilito dal Consiglio dei Ministri in merito al decreto attuativo del federalismo fiscale riguardante il fisco municipale, è stata estesa anche agli immobili commerciali la cedolare secca sugli affitti pari al **21%** del reddito lordo. 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 **52,69 %**. Pertanto il totale delle spese annue ammonta a:

$$\text{Totale spese annue} = € 218,40 \times 52,69 / 100 = € 115,07$$

Calcolo reddito netto annuo - Lotto Due D

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue = € 218,40 – € 115,07 = € 103,32.

Determinazione del tasso netto di capitalizzazione - Lotto Due D

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 il 3% ed il 4 %. Considerato che l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano, per il bene in esame, condizioni di buona appetibilità e concorrenzialità sul mercato locativo si ritiene equo individuare un tasso netto di capitalizzazione del reddito pari al 3,00%.

Determinazione del valore di mercato - Lotto Due D

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) = € 103,32 / 3,00% = € 3.444,17.

Valutazioni estimali conclusive - Lotto Due D

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

VALORE DI MERCATO LOTTO DUE D = (€ 3.363,75 + € 3.444,17) / 2 = € 3.403,96

Adeguamenti e correzioni della stima per l'U.I. al Lotto Due D

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 0,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (stima):	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Decurtazioni per eventuali spese condominiali insolute:	€ 0,00

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO DUE D = € 3.403,96

(euro tremilaquattrocentotré/96)

VALORE BASE DEL LOTTO DUE C & D

SOMMA LOTTO UNO A + B = (€ 83.969,18 + € 3.403,96) = € 87.373,14

Arrotondato in cifra tonda a € 87.373,00 (euro ottantasettemilatrecentosettantatre /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;
4. Copia Estratto per riassunto dell'atto di nascita;
5. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
6. Copia Certificato dell'atto di matrimonio;
7. Copia Residenza e stato di famiglia degli;
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 dell'estratto delle spese condominiali alla data della perizia;
13. Copia provvedimento dell'incarico;
14. Rilievo grafico dello stato di fatto;
15. Copia Visure Ipotecarie;

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna