

TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Rappresentata dall'avv. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Rappresentato dall'avv. [REDACTED]

N° Gen. Rep. 36/2020

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05 Luglio 2022

Giudice Delle Esecuzioni: dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA

Custode Giudiziario: dott.ssa TEMPONE VINCENZINA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto estimatore: Arch. DIMATTEO Antonietta

Codice Fiscale: DMTNNT74H48G786K

Partita IVA n. 01106220773

Studio in: via G. TESTORI 38 –

75020 NOVA SIRI (MT)

Telefono: 3478840558

e-mail: antoniettavara@libero.it

Pec: antonietta.dimatteo@archiworldpec.it



BENI IN MONTALBANO JONICO (MT)
IMMOBILE 1 IN VIA TORINO, 5 – ALLOGGIO DI TIPO POPOLARE
IMMOBILE 2 IN VIA LEGNAGO, 1 - NEGOZIO

PREMESSA

La sottoscritta CTU arch. Dimatteo Antonietta, in concomitanza dell'acquisizione del bene da parte del custode giudiziario dott.ssa Tempone Vincenzina, eseguiva visita di sopralluogo il giorno 14/02/2022 (RGE_36_2020_VERBAE DI SOPRALLUOGO) presso gli immobili oggetto del pignoramento effettuando i rilievi, le misurazioni e la documentazione fotografica necessaria; successivamente, presso gli uffici competenti, effettuava visure, richiedeva certificazioni, planimetrie e atti, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

- a) Nel fascicolo depositato in cancelleria era presente solamente la nota di Trascrizione del "Verbale di Pignoramento Immobili", Registro Particolare n. 3427 del 8/07/2020. Pertanto la sottoscritta CTU, come richiesto dal mandato, ha provveduto all'acquisizione dei necessari Certificati di Iscrizione e di Trascrizione (sia a favore che contro) per entrambi gli immobili relativi al ventennio precedente la data del pignoramento, (RGE_36_2020_FORMALITA' p.lla 850/2 fg 41 e p.lla 235/4 fg 28).
- b) Il creditore procedente ha depositato, nel fascicolo, copia dell'estratto catastale attuale e dell'estratto catastale storico per entrambi i beni oggetto di pignoramento, che qui si allegano (RGE_36_2020_Visura catastale attuale e storica p.lla 850, RGE_36_2020_Visura catastale attuale e storica p.lla 235).
- c) Il creditore procedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile e di Residenza dell'esecutato che il CTU ha provveduto ad acquisire presso gli Uffici competenti; essendo il debitore coniugato ha, poi, acquisito anche il Certificato di Matrimonio dello stesso per conoscere il suo regime patrimoniale; purtroppo il documento non riporta tale annotazione poiché il matrimonio è stato contratto a Cuba. Per il prosieguo delle indagini il CTU si è avvalso della dichiarazione verbale dell'esecutato che afferma di essere in regime di separazione di beni. (RGE_36_2020_Certificato di Residenza - Estratto Atto di Matrimonio).
- d) Il CTU ha acquisito il certificato di esistenza in vita della sig.ra Casto Stella usufruttuaria e occupante dell'alloggio identificato con la p.lla 850 (RGE_36_2020_CERTIFICATO DI ESISTENZA IN VITA).



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

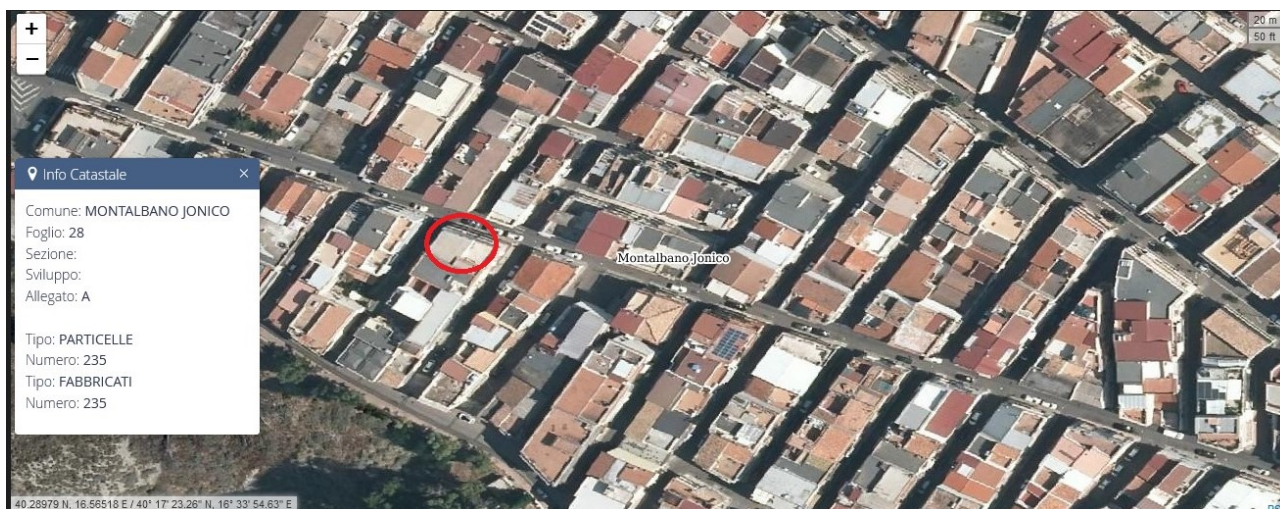
a) **BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:** come indicato nell'atto di pignoramento

- **IMMOBILE N.1 – ALLOGGIO** - Unità immobiliare sita nel Comune di Montalbano Jonico, riportata in catasto al foglio n. 41, particella n. 850, subalterno 2, della consistenza di 5,5 vani, categoria A/4, classe 6 situata alla via Torino n. 5, piano 1;



Vista google – immobile 1

- **IMMOBILE N. 2 – NEGOZIO** - Unità immobiliare sita nel Comune di Montalbano Jonico, riportata in catasto al foglio n. 28, particella 235, sub. 4, della consistenza di 2 vani, categoria A/4, classe 6 situata alla via Legnago n. 1 piano terra.



Vista google – immobile 2



IMMOBILE N. 1 - Non si riscontrano difformità formali; infatti i dati di identificazione catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono uguali a quelli riportati nella visura catastale alla data del pignoramento. **Sono, invece, presenti difformità sostanziali,** in quanto la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto nella distribuzione dei vani e nella disposizione delle finestre, così come rilevati dalla scrivente durante il sopralluogo.

IMMOBILE N. 2 - Non si riscontrano difformità formali; infatti i dati di identificazione catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono uguali a quelli riportati nella visura catastale alla data del pignoramento. Tuttavia, si fa notare che l'unità immobiliare 2 sia in Catasto sia nell'atto di pignoramento risulta identificata con la categoria A/4 mentre nella realtà è un locale a uso commerciale il cui cambio di destinazione d'uso è stato regolarmente autorizzato dal Comune di Montalbano Jonico (MT) nel 2003. Si allega la Concessione Edilizia n. 27/bis del 14/04/2003 per "Variante di prospetto e cambio di destinazione d'uso" all'immobile di cui sopra, (RGE_36_2020_CONCESSIONE EDILIZIA n. 27/Bis p.lla 235).

Sono, invece, presenti difformità sostanziali, in quanto la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto nella distribuzione dei vani e nella disposizione delle finestre e/o nicchie.

Ai fini delle operazioni di stima la sottoscritta assumerà come oggetto del pignoramento, in entrambi i casi, il bene quale effettivamente esistente.

b) DIRITTI REALI PIGNORATI

IMMOBILE N. 1 - DIRITTI REALI: Nuda Proprietà.

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione del pignoramento non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (si veda l'atto di vendita allegato RGE_36_2020_ATTO DI VENDITA p.lla 850). Infatti la nota di trascrizione del verbale di pignoramento reca l'indicazione di un diritto più ampio rispetto a quello presente nell'atto di vendita (si legge nella nota di trascrizione proprietà 1/1 in luogo della nuda proprietà). Ai fini della stima la sottoscritta CTU assumerà quale diritto reale quello effettivamente in titolarità dell'esecutato e cioè la nuda proprietà.

Il bene non è stato oggetto di alcuna procedura di espropriazione per pubblica utilità.

IMMOBILE N. 2 - DIRITTI REALI: Piena Proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, così come si evince dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (si veda l'atto di vendita allegato RGE_36_2020_ATTO DI VENDITA p.lla 235).

Il bene non è stato oggetto di alcuna procedura di espropriazione per pubblica utilità.

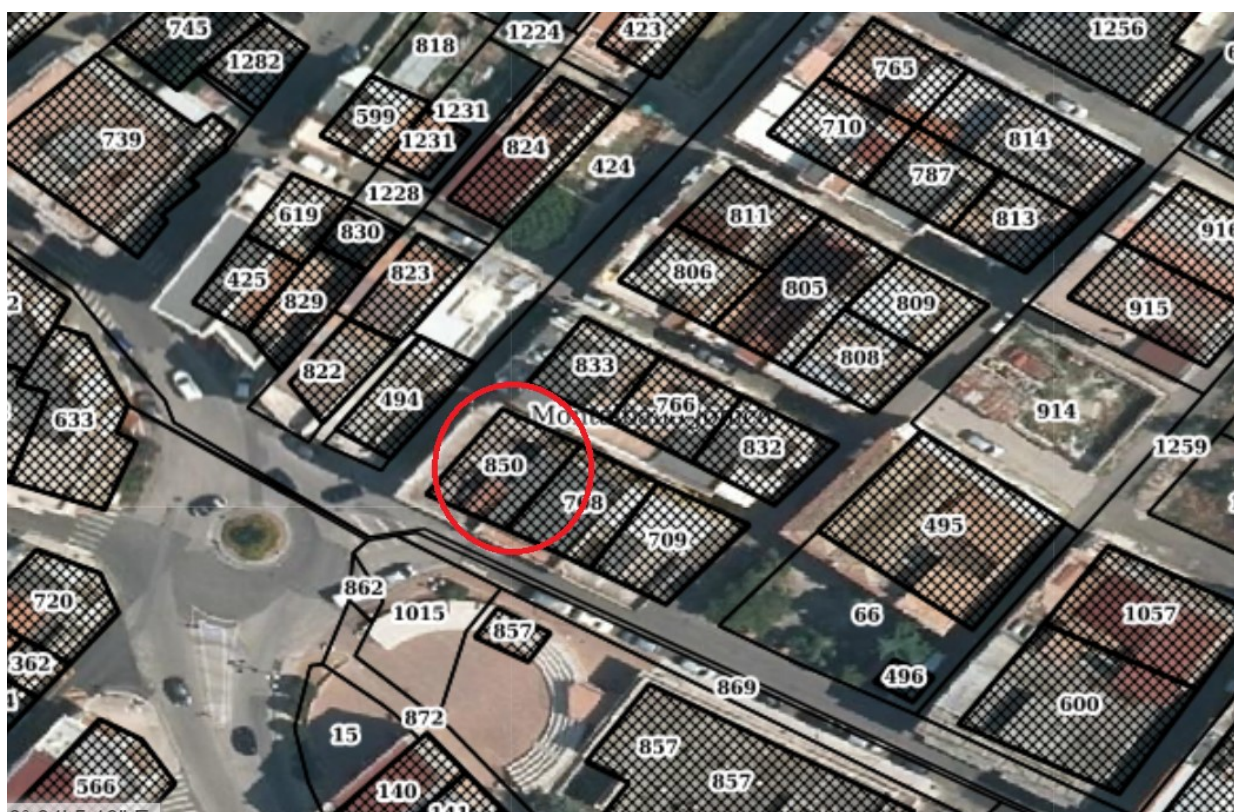
In considerazione della consistenza e delle caratteristiche degli immobili pignorati è d'uopo optare per la creazione di due lotti di vendita, uno per ogni immobile pignorato.



LOTTO N. 1**DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALI:**

COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	INDIRIZZO
MONTALBANO JONICO	URBANA	41	850	2	VIA TORINO, 5

CONFINI: L'unità immobiliare confina a Nord/Nord – Ovest con la strada comunale via Salasco, a Sud con la strada comunale via Torino, a est con la particella n. 708 dello stesso foglio di mappa e a Nord – Est con la strada comunale via Nuoro. Inoltre è sottostante la proprietà di [REDACTED]



Estratto Mappe in Linea RSDI BASILICATA
IDENTIFICAZIONE CONFINI





Estratto Mappe in Linea RSDI BASILICATA
IDENTIFICAZIONE CONFINI

LOTTO N. 1 – IMMOBILE 1 ABITAZIONE IN VIA TORINO N. 5 fg n. 41 p.lla 850 sub. 2

QUESITO N. 2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'unità immobiliare di tipo residenziale è ubicata nel Comune di Montalbano Jonico (MT) in via Torino n. 5, al piano primo di un fabbricato civile di 3 piani fuori terra.

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: LICENZA EDILIZIA n. 6393 del 30/08/1968 rilasciata al [REDACTED]; AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 02/98 del 28/05/1998 rilasciata alla [REDACTED]; PERMESSO di COSTRUIRE n. 48 del 2007 rilasciata alla [REDACTED]; S.C.I.A. prot. n. 3485 del 07/03/2016 rilasciata a [REDACTED]; CILA 0024-2021/SUED prot. n. 16145 del 19/11/2021 "INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO/RESTAURO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLE FACCIATE – BONUS FACCIATE IMMOBILE SITO IN VIA TORINO.



Tale fabbricato è situato in zona centro, zona con tratti tipicamente urbani, ben servita da attività commerciali e servizi.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata (RGE_36_2020 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) trattasi, come detto, di una costruzione composta di tre piani, il piano terra è destinato ad attività commerciali, i piani primo e secondo, cui si accede tramite un vano scala direttamente dalla via Torino, sono destinati alle abitazioni. Nel complesso vi sono 2 alloggi residenziali. Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato con struttura portante interamente in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato a travi e pilastri; i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento, la muratura esterna a cassa vuota rivestita da cappotto. La copertura è a terrazzo piano praticabile coibentata. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. L'edificio non risulta provvisto di impianto di ascensore.

Recentemente il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione (CILA 0024-2021/Sued prot. n. 16145 del 19/11/2021 "interventi finalizzati al recupero/restauro ed efficientamento energetico delle facciate – bonus facciate immobile sito in via Torino) ed è in buone condizioni di manutenzione.

Circa le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, si fa presente quanto segue.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di 110,00 mq, un' area scoperta di 12,70 mq ed ha una altezza interna di 3,00 m. E' suddivisa in 5 vani più accessori. Il pavimento è in marmo ad eccezione del bagno dove ci sono piastrelle in ceramica sia a terra che sulle pareti a tutt'altezza; le pareti dei vari vani sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato tipo noce; gli infissi esterni sono in PVC e doppio vetro. Sono presenti, inoltre, due balconi, uno prospiciente la via Torino l'altro su via Salasco.

Per i dettagli si veda la planimetria di seguito riportata. L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione e gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono conformi alla normativa vigente. In particolare il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite Acquedotto Lucano; il sistema di smaltimento dei reflui avviene tramite allacciamento alla fognatura comunale passante nella via Torino.

Non sono presenti dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardini, ecc).

La superficie commerciale, con riferimento alla tabella riportata nella risposta al quesito n. 12 TABELLA N. 1 COEFFICIENTI CORRETTIVI, è 139,18 mq, comprensiva delle aree scoperte.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che qui si allega (RGE_36_2020 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA p.lla 850), a firma dell'arch. D'Onofrio Giovanni redatto il 29/01/2022, postumo agli interventi di ristrutturazione ai fini del miglioramento dell'efficienza energetica. Dal suddetto documento si evince che l'unità immobiliare attualmente è di classe energetica A2.

Per rendere più agevole la comprensione della descrizione si veda la planimetria dell'alloggio nello stato attuale riportata nelle pagine seguenti con le destinazioni dei vani e la documentazione fotografica del bene, riportata di seguito.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE 1



Foto n. 1 – prospetto prospiciente via Torino



Foto n. 2 – prospetto via Salasco





Foto n. 3 – angolo via Salasco via Nuoro



Foto n. 4 – vano scala interno





Foto n. 5 – bagno



Foto n. 6 - soggiorno



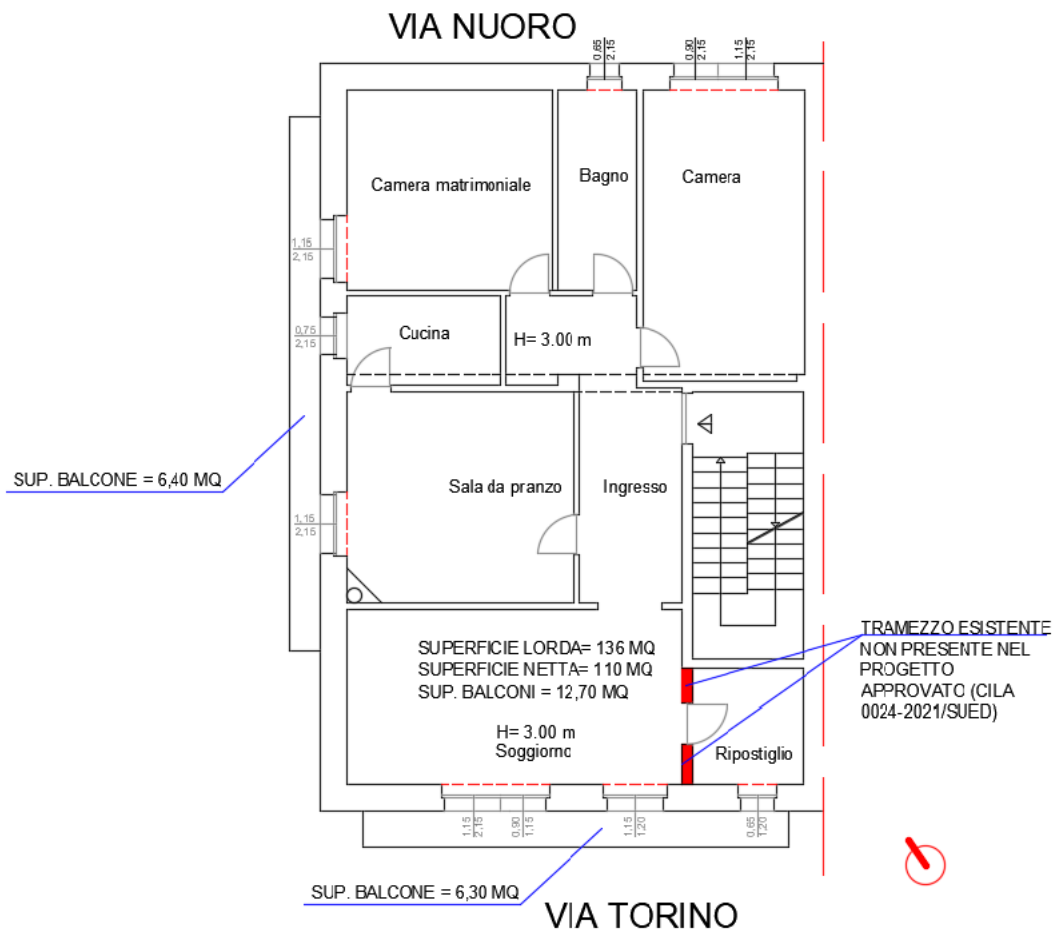
QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dati identificativi: Comune di Montalbano Jonico (MT), sezione urbana, foglio 41 p.Ila 850, sub.2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 6, consistenza 5,5 vani.

Intestati catastali: [redacted] proprietario, [redacted] usufruttuario vita natural durante.

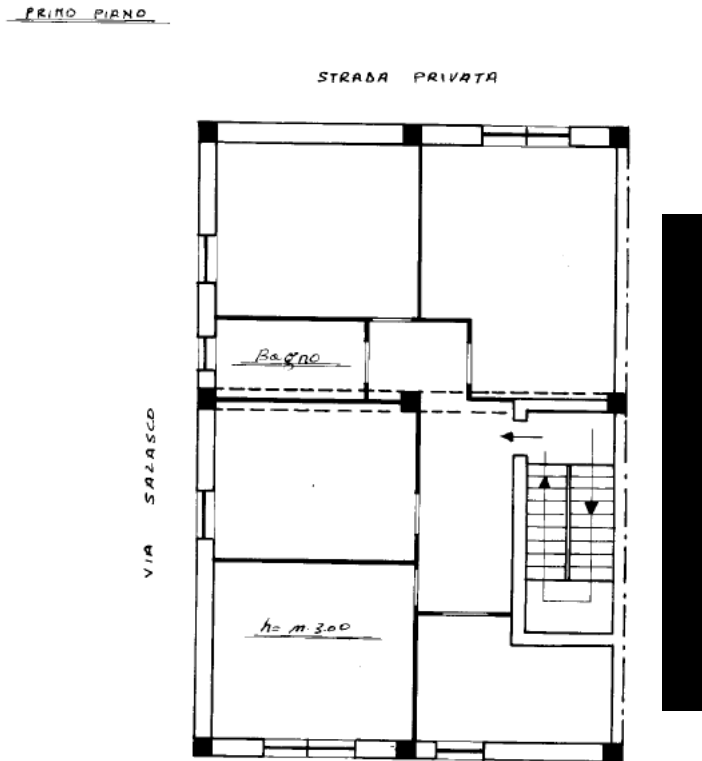
Esiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, quelli nella nota di trascrizione e quelli nell'atto di donazione con le risultanze catastali (per quanto attiene foglio, particelle e subalterno). Si riscontrano, invece, difformità tra la situazione reale dei luoghi e la visura planimetrica presente in Catasto fabbricati. Tale planimetria risulta inserita in data 08/06/1972 e non è mai stata aggiornata, pur essendo stati effettuati vari interventi edilizi sull'unità in questione, come mostrano i titoli abilitativi reperiti dalla scrivente.

Di seguito si riporta la planimetria reale dello stato dei luoghi con le indicazioni grafiche delle riscontrate difformità e la planimetria catastale.



Planimetria dello stato dei luoghi





PLANIMETRIA presente in catasto nel 1972

Come si evince dagli schemi grafici, le difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale consiste nella diversa distribuzione degli interni e nell'apertura di due finestre, una su via Torino e una su via Nuoro (strada privata). Per l'eliminazione di queste difformità da un punto di vista catastale, occorre un aggiornamento della relativa planimetria.

I costi ammontano a €500,00.

QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo del lotto

PROSPETTO SINTETICO

Nuda proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Montalbano Jonico (MT) alla via Torino n. 5, piano primo; composto da 5 vani più accessori. L'unità immobiliare confina a Nord/Nord – Ovest con la strada comunale via Salasco, a Sud con la strada comunale via Torino, a est con la particella n. 708 dello stesso foglio di mappa e a Nord – Est con la strada comunale via Nuoro. Inoltre è sottostante la proprietà di [REDACTED]

E' ubicato in zona TRFb2.3 del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Montalbano Jonico e in zona B_{PR} di completamento del Piano di recupero, delibera cc. n. 8 del 27/02/2010.



E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio 41 p.IIa 850, sub. 2.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e al progetto ultimo approvato con il titolo edilizio presentato: CILA 0024-2021/SUED prot. n. 16145 del 19/11/2021 "INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO/RESTAURO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLE FACCIATE – BONUS FACCIATE IMMOBILE SITO IN VIA TORINO. Le difformità sono sanabili; i costi ammontano a circa 500,00€

Prezzo Base 97.500,00 €

da cui è stato sottratto il costo necessario per sanare le difformità presenti e precedentemente elencate.

QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Fino al 17/12/1986 l'unità immobiliare risultava di proprietà del [REDACTED] Per successione (n.206.1/1987) la proprietà passava per 1/2 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] fino al 29/09/1997 quando, con atto di compravendita (n. 3987.1/1997 del notaio Casino Michele), l'immobile veniva venduto al debitore esecutato che ne acquisiva la nuda proprietà lasciando l'usufrutto alla madre, [REDACTED]. La situazione degli intestatari rimane immutata fino ad oggi.

Il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento è l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato che qui si allega integralmente (RGE_36-2020_ATTO DI VENDITA p.IIa 850). Il presente atto di acquisto contiene una riserva di usufrutto in favore della [REDACTED] madre dell'esecutato, tutt'ora in vita e occupante l'alloggio in questione. In relazione a tale punto l'esperto estimatore ha provveduto ad acquisire il certificato di esistenza in vita della [REDACTED] (RGE_36_2020_CERTIFICATO DI ESISTENZA IN VITA).

QUESTO N. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 15/02/2022 all'ufficio tecnico del Comune di Montalbano Jonico, si evince, limitatamente al lotto n. 1 in esame, la mancanza della documentazione relativa ai titoli abilitativi (RGE_36_2020_RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI_RISCONTRO DEL COMUNE DI MONTALBANO JONICO). Da ulteriori indagini è emerso che i titoli abilitativi che hanno interessato l'immobile sono vari e si riportano di seguito:

LICENZA EDILIZIA n. 6394 del 30/08/1968 rilasciata a [REDACTED]

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 02/98 del 28/05/1998 rilasciata a [REDACTED]

PERMESSO di COSTRUIRE. n. 48 del 2007 rilasciata a [REDACTED]

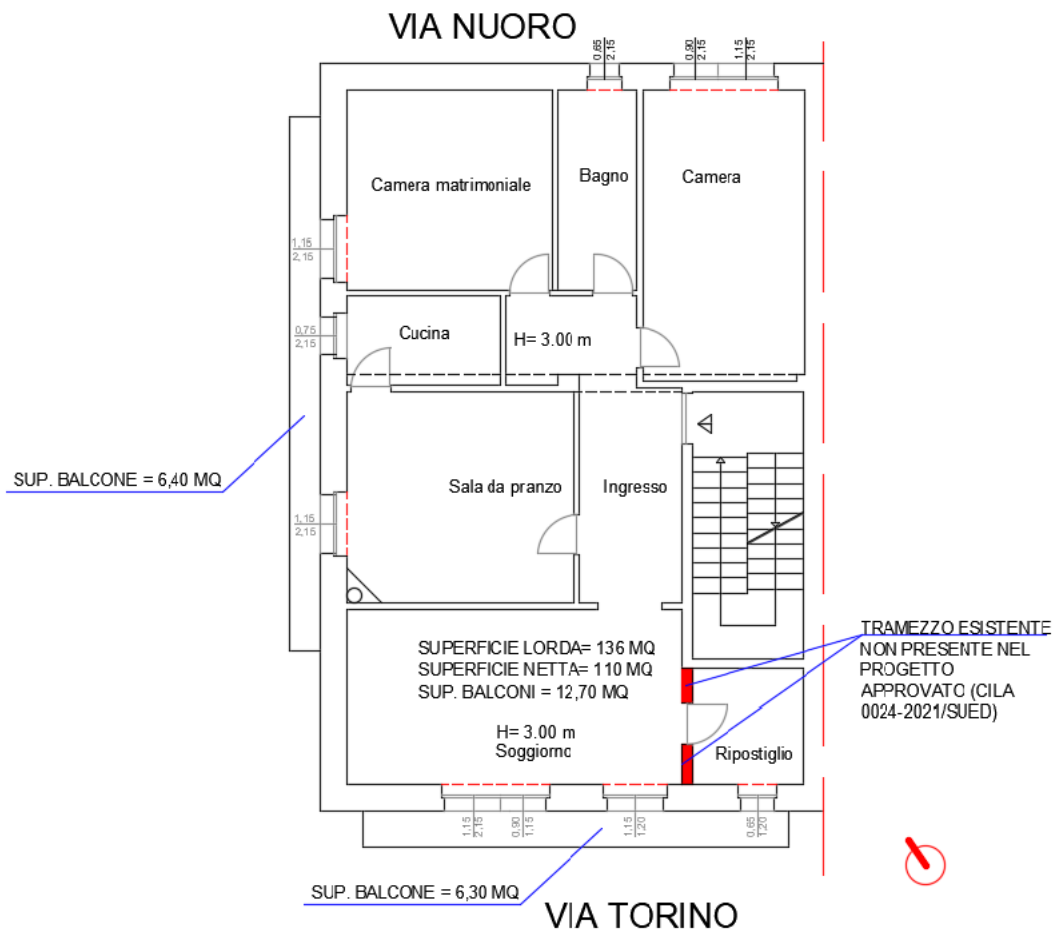
S.C.I.A. prot. n. 3485 del 7/03/2016 a firma di [REDACTED]



CILA 0024-2021/SUED prot. n. 16145 del 19/11/2021 “INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO/RESTAURO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLE FACCIATE – BONUS FACCIATE IMMOBILE SITO IN VIA TORINO”

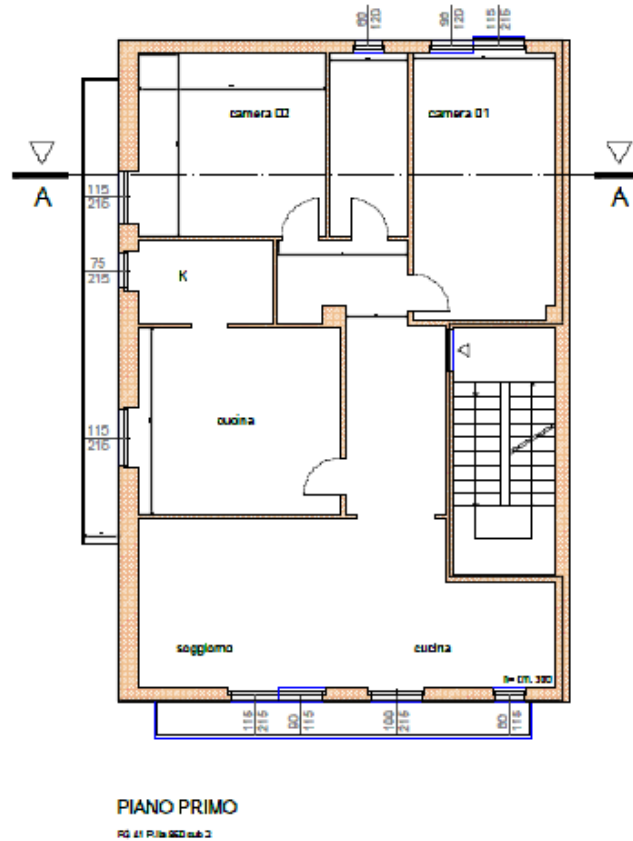
L’edificio in oggetto ricade in zona urbanistica TRF b2.3 del Regolamento Urbanistico vigente nel comune di Montalbano Jonico, in zona B_{PR} zona di completamento del piano di recupero, delibera cc. n. 8. del 27/02/2010

Si riportano di seguito la planimetria dello stato di fatto attuale così come rilevata dalla scrivente durante il sopralluogo del 14/02/2022 e la planimetria del progetto approvato con l’indicazione grafica delle difformità rilevabili.



Planimetria stato dei luoghi





Planimetria di progetto approvato CILA 0024-2021/SUED

Dal punto di vista urbanistico non ci sono difformità, in quanto secondo il DPR 380/2001 la realizzazione del tramezzo di delimitazione del ripostiglio rientra tra le attività di edilizia libera.

Non sono state presentate domande di condono.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è in possesso del debitore esecutato, sig. [REDACTED] risulta occupato dalla madre, [REDACTED], usufruttuaria.

QUESITO N. 8: specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Matera risultano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE** del 20/07/2018 – Registro particolare 1019 – Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo;
- **TRASCRIZIONE** del 08/07/2020 – Registro particolare 3427 – Verbale di Pignoramento Immobili

Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originante la presente procedura espropriativa, di conseguenza non ci sono altre procedure esecutive relative al medesimo bene.



Restano a carico dell'acquirente:

- 1) Eventuali domande giudiziali;
- 2) Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo - Registro particolare 1019

Vengono cancellati dalla presente procedura:

- 3) Il Pignoramento in atto;
- 4) Le Difformità Catastali. Per la regolarizzazione delle difformità i costi ammontano a 500,00€ e verranno detratti dal prezzo base d'asta.

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene oggetto del pignoramento non si trova su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non ci sono pesi e oneri di altro tipo (livelli, enfiteusi, ecc)

QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle indagini esperite presso l'immobile in oggetto, si afferma che non ci sono spese condominiali pertanto le spese di gestione si possono quantificare in circa 150,00€ annui.

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

Il quesito estimativo posto alla scrivente è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore

di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca delle valutazioni.

Da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica, in crescita.

La presenza nel mercato immobiliare di beni simili a quello di vendita, inducono la scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, la sottoscritta ha tenuto conto di alcuni fattori intrinseci e estrinseci (ubicazione, vicinanza ai servizi, alle attività commerciali e agli uffici, epoca di costruzione, finiture esterne e interne, stato di manutenzione, ecc.) che necessariamente influiscono sulla stima dei beni.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.



METODO 1

Dai dati rivenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, 2° semestre 2021 per il Comune di Montalbano Jonico (MT) in zona centro con prevalente tipologia abitazioni civili (RGE_36_2020_SCHEDA OSSERVATORIO OMI 2021)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: MONTALBANO IONICO

Fascia/zona: Centrale/PORTICI,PITAGORA,S.GIACOMO,LATO CIMITERO,DEL MONASTERO,TORINO,MIELE,MARCONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	760	L	1,8	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	660	L	2	2,7	L

Considerando che l'immobile è stato di recente oggetto di ristrutturazione ai fini dell'efficientamento energetico, si può considerare un valore prossimo al valore massimo

$$V = 640 \text{ €/mq}$$

Tale valore va moltiplicato per la superficie commerciale (136,00 mq di superficie lorda + 25% di aree scoperte 12,70mq = 139,18mq totali), cioè per la superficie somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrette come da tabella seguente, non esaustiva

TABELLA N. 1 – COEFFICIENTI CORRETTIVI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Mansarde	75%	H media minima 2,40 m
Sottotetti non abitabili	35%	H media minima minore di 2,40 m; H minima minore di 1,50 m
Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali	80%	H minima 2,40 m
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali	60%	H media minima 2,40 m
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Terrazzi e logge	35%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Terrazze e attici a tasca	40%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Corti e cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato fino al 2%
.....

Quindi

$$V_1 = 640,00€ \times 139,18 \text{mq} = \mathbf{€ 89.075,20}$$
 (diconsi ottantanovemilasettancinque/20)

METODO 2



Dai dati rivenienti dai Borsini Immobiliare si ha:

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> 518	<i>Euro</i> 620	<i>Euro</i> 723

Considerando che l'immobile è stato recentemente ristrutturato ai fini dell'efficientamento energetico, si prende un valore prossimo al valore massimo

$V_2 = 700,00\text{€} \times 139,18\text{mq} = 97.426,00\text{€}$ (diconsi novantasettemilaquattrocentoventisei/00)

METODO 3

Il metodo analitico determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione di detto reddito netto al saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento. La scelta di tale metodo di stima parte dalla considerazione della conoscenza della rendita del bene che è un valore di mercato dello stesso rappresentato dai canoni di locazione; inoltre la validità di tale metodo è commisurata alla certezza della rendita del bene per il mercato.

Si osserva, a tal proposito che i beni per i quali si potrà applicare il citato metodo, onde pervenire al più probabile valore di mercato dei beni, sono quelli ubicati nel comune di Montalbano Jonico; Si assumerà come valore di mercato i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Detti beni da stimare si trovano nelle migliori condizioni possibili di "produttore di rendita certa" poiché sono dotati delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche: ubicazione, esposizione etc. che rendono essi stessi "appetibili" nelle libere contrattazioni.

Ad ogni buon fine è pur vero che la stima è sempre preceduta da accurate indagini di mercato, attraverso le quali si cerca di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di affitto, a quel tipo di fabbricato che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto della nostra valutazione. Nel nostro caso, sono stati presi in considerazione, i parametri relativi agli affitti rivenienti dall'O.M.I. da cui si rileva che il prezzo è pari ad 2,4 €/mq. Detto valore è stato confrontato con lo stesso rilevato nelle libere contrattazioni di locazione relative ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, nonché con l'esperienza professionale in materia estimativa; risulta, pertanto, essere congruo.



Il metodo per capitalizzazione dei redditi, consente di risalire al valore di mercato del bene (V), capitalizzando il reddito netto medio annuo (Rn) ossia dividendolo per il tasso di capitalizzazione (r) ; il Rn si ottiene detraendo le Spese medie annue Padronali (Sp) dal Reddito lordo annuo posticipato quindi:

$$V = Rn / r = [RI - Sp] / r$$

A tal uopo è facile immaginare quanto sia delicata ed importante la scelta del tasso (r); infatti, essendo questo un parametro che compare al denominatore, una pur lieve oscillazione conduce di conseguenza a risultati notevolmente differenti poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale che si vuole identificare.

Il tasso è quindi tanto più basso quanto maggiore è la costanza della rendita; un altro parametro importante da considerare nella scelta di detto tasso è rappresentato dall'elevato livello della domanda, nel senso che tanto maggiore è la domanda, tanto più si può rendere basso il tasso.

Il caso di valutazione estimativa in esame rientra tra quelli abbastanza agevoli per quanto concerne la scelta del tasso, in quanto si è in presenza di un investimento garantito, privo di rischi, con una rendita costante e con una domanda in crescita (le ragioni sono quelle sopra esposte), caratteristiche intrinseche che, senza ombra di smentita possono indurre alla scelta di un tasso di capitalizzazione congruo che si ritiene, per le considerazioni fin qui esplicitate, pari a:

tasso di capitalizzazione: 3,0%

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: MONTALBANO IONICO

Fascia/zona: Centrale/PORTICI,PITAGORA,S.GIACOMO,LATO CIMITERO,DEL MONASTERO,TORINO,MIELE,MARCONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	760	L	1,8	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	660	L	2	2,7	L



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (V3):

$$V3=(RI-Sp)/r$$

R = reddito determinato dagli affitti

€/mq. x mese 2,4

Ne deriva una canone mensile lordo anticipato (Cm) pari a:

$$Cm = (139,18mq \times 2,4 \text{ €/mq})=334,03 \text{ euro al mese p.a.}$$

che rapportato all'anno e applicando a Cm un saggio di interesse (i) del 1% avremo un reddito annuo lordo totale (RI)

$$RI=Cm \times (12+(i \times 78/12))=334,03 \times (12 + 0.065) =4.030,00 \text{ euro p.a.}$$

"Spese Padronali" (Sp) = 20,00% di RI

$$(Sp)=4.030,00 \times 20,00\%=\text{€ } 806,00 \text{ annuo p.a.}$$

$$Rn = RI - Sp = \text{€}(4.030,00 - 806,00) =\text{€ } 3.224,00$$

Reddito netto medio annuo: (Rn) = € 3.224,00 p.a

saggio di capitalizzazione: $r=0,03$

$$V3=(Rn)/r$$

$$V3=3.224,00 / 0.03=\text{€}107.466,67$$

$V3=107.500,00$ euro (diconsi centosettemilacinquecento/00)

Poiché i valori ottenuti rientrano all'interno della forbice del 15% tutti i valori sono accettabili e quindi si procede al calcolo del valore medio.

$$V_{\text{medio}} = (V1 + V2 + V3) / 3 = (\text{€ } 89.075,20 + 97.426,00 \text{ €} + 107.500,00) / 3 = 294.001,20\text{€} / 3 = 98.000,40\text{€} \text{ per p.a. è uguale } 98.000,00\text{€} \text{ (diconsi novantotto mila/00)}$$

A questo valore vanno sottratti i costi per eliminare le difformità di cui sopra (500,00€)

Il più probabile valore di mercato del bene è pari a 97.500,00 € (diconsi novantasettemilacinquecento/00) per approssimazione.

QUESITO N. 13: Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota



Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa, pertanto non si procede alla valutazione della sola quota.

QUESITO N. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Acquisita la Certificazione dello Stato Civile, l'estratto dell'Atto di Matrimonio e il certificato di residenza che qui si allegano (RGE_36_2019_CERTIFICATO DI RESIDENZA, ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO), si asserisce che il sig. ██████████, debitore esecutato, è ██████████
██████████
██████████, in regime di separazione di bene, come dichiarato dallo stesso esecutato.

LOTTO N. 2 – IMMOBILE N. 2 NEGOZIO IN VIA LEGNAGO N. 1

QUESITO N. 2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'unità immobiliare di tipo civile è ubicata nel Comune di Montalbano Jonico in via Legnago n. 1, via Risorgimento n. 14, al piano terra di un fabbricato civile di 3 piani fuori terra.

Sul fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non sono stati trovati altri titoli abilitativi eccetto la CONCESSIONE EDILIZIA N. 27/BIS del 14/04/03 "VARIANTE DI PROSPETTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO al locale in via Risorgimento, 8" (RGE_36_2020_RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI_RISCONTRO DEL COMUNE DI MONTALBANO JONICO).

Il fabbricato è situato in zona centro, ben servita da attività commerciali, servizi e uffici vari. Trattasi, come detto, di una costruzione composta da tre piani, il piano terra destinato ad attività commerciali, i piani primo e secondo, cui si accede tramite un vano scala direttamente dalla via Legnago, destinati alle abitazioni. Strutturalmente l'immobile è in muratura con solai in latero cemento. La copertura è a terrazzo piano praticabile. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, ad eccezione del piano terra che è, invece, rivestito in carparo.

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento si estende per circa 51,10 mq di superficie netta ed ha una altezza interna nella zona vendita e in parte nel deposito di 3,45m. e nel deposito e bagno di 2,40 m. Parte del deposito e il bagno sono soppalcati con una struttura non legittimata da alcun titolo abilitativo. L'unità immobiliare è composta da un unico vano, l'area vendita, più un piccolo bagno e un deposito al servizio dell'attività commerciale. Il pavimento è in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno dove risultano rivestite in piastrelle per una certa altezza. Attualmente l'ingresso principale all'attività economica è su via Risorgimento n. 14 mentre l'ingresso da via Legnago resta limitato al deposito. Per i dettagli si veda la planimetria di seguito riportata. L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione e gli impianti (elettrico, idrico) sono conformi alla normativa vigente. L'unità è



dotata di due accessi, uno su via Legnago e l'altro su via Risorgimento, entrambi di tipo a vetrina con serranda.

Non sono presenti dotazioni condominiali.

La superficie commerciale, calcolata seguendo la tabella inserita nella risposta al quesito 12, TABELLA N. 1 – COEFFICIENTI CORRETTIVI è pari a mq 64,40 mq, comprensiva del 15% dell'area soppalcata (4,00 mq).

L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica, che la sottoscritta ha provveduto a creare e allegare alla presente (RGE_36_2020_ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA p.IIa 235).

Per rendere più agevole la comprensione della descrizione si veda la planimetria dello stato attuale riportata nelle pagine seguenti e le fotografie seguenti riproducenti il bene all'esterno e all'interno.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – IMMOBILE 2



Foto n. 1 – angolo tra via Risorgimento e via Legnago





Foto n. 2 – prospetto via Risorgimento



Foto n. 3 – particolare prospetto via Legnago





Foto n. 4 – particolare area vendita



Foto n. 5 - bagno



QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

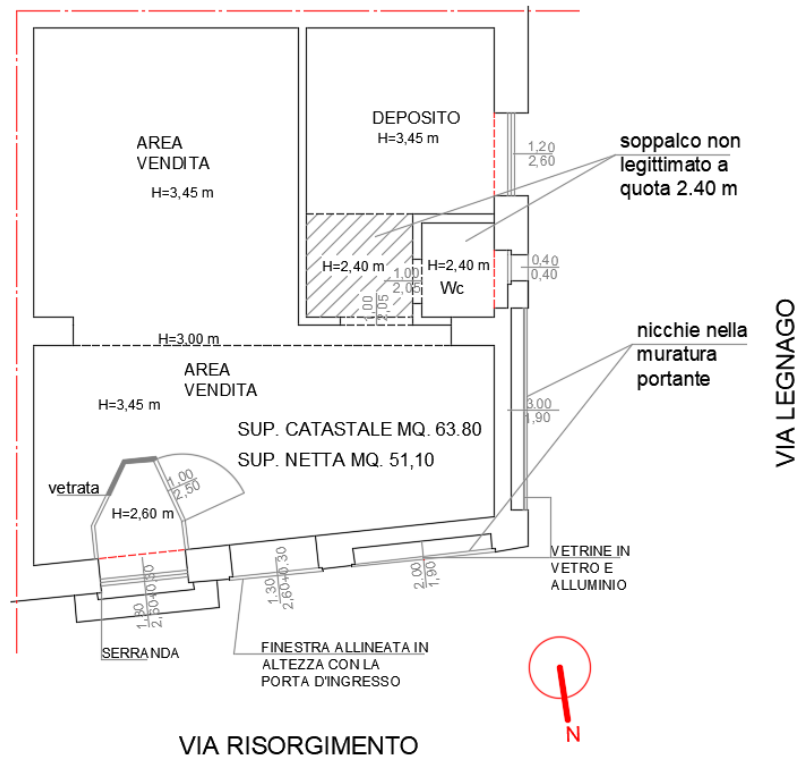
Dati identificativi riportati sulla visura catastale attuale: Comune di Montalbano Jonico (MT), sezione urbana, foglio 28 p.lla 235, sub.4, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 6, consistenza 2 vani.

Dati identificativi reali: nella realtà l'immobile è negozio e non un'abitazione di tipo popolare, regolarmente legittimato dal punto di vista urbanistico.

L'unità immobiliare p.lla 235 sub. 4 era una abitazione di tipo popolare derivante dal frazionamento dell'originaria p.lla 235 (FRAZIONAMENTO n. 195.1/1992); il 14/04/03 viene rilasciata la concessione edilizia per una variazione di prospetto e un cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio. Tuttavia, il cambio di destinazione d'uso non viene registrato al catasto. Secondo la visura storica che si allega l'immobile, dopo il frazionamento, rimane nella categoria catastale A/4 fino ad oggi. Va effettuato un aggiornamento catastale per cambio di destinazione d'uso.

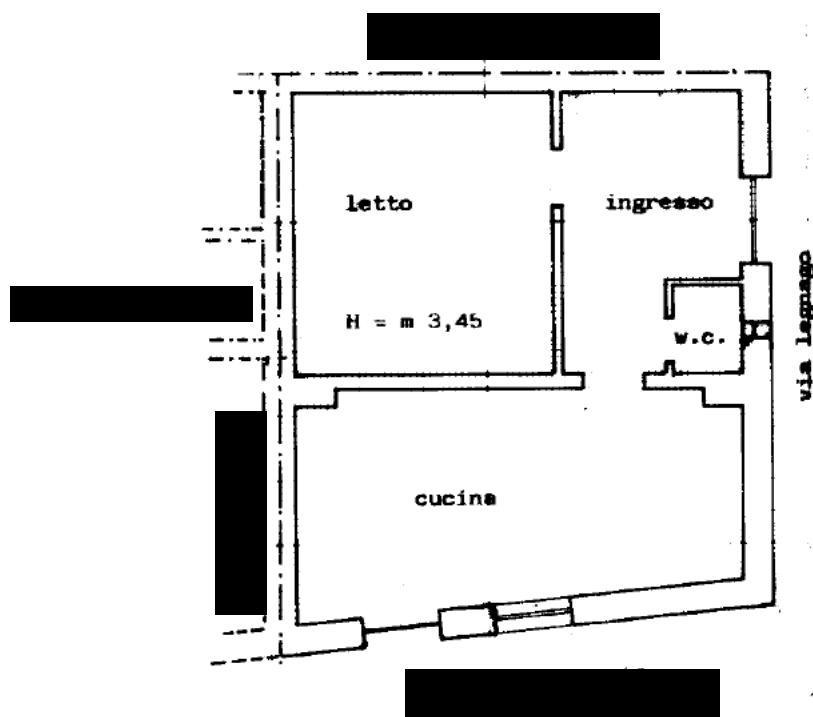
Intestati catastali: [REDACTED]

Si riportano di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità esistenti e la planimetria catastale. Le difformità presenti comportano, dal punto di vista catastale, un aggiornamento della piantina catastale. I costi ammontano a € 500,00.



Planimetria stato reale con l'indicazione grafica delle difformità esistenti.





Planimetria catastale

QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo del lotto

PROSPETTO SINTETICO

Piena e intera proprietà di un locale ad uso commerciale ubicato nel Comune di Montalbano Jonico (MT) alla via Legnago n. 1/via Risorgimento n. 14, piano terra; composto da un vano destinato alla vendita e un locale deposito all'interno del quale vi è un piccolo bagno. L'unità immobiliare confina a Nord con via Risorgimento, a Ovest con la proprietà di [REDACTED] a est con la proprietà di [REDACTED], infine, a Sud con la particella n. 238 dello stesso foglio di mappa n. 28.

Vi è una concessione edilizia n. 27/Bis del 14/04/2003 "Variante di prospetto e cambio di destinazione d'uso al locale ubicato in via del Risorgimento n. 8" cui non è conforme lo stato dei luoghi, per la presenza di difformità catastali e urbanistico-edilizie.

Prezzo Base 29.500€

a cui sono stati sottratti i costi necessari per l'eliminazione delle riscontrate difformità evidenziate.

QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'immobile veniva comprato dal debitore esecutato che ne acquisiva la piena proprietà con atto di compravendita (n. 4636.1/1997) rogante il notaio Lacanna Vincenzo il 26/11/1997, dalla sig.ra [REDACTED] aveva ricevuto il bene per la quota di quattro quinti con atto di donazione (n. 3297.2/1995) e per la residua quota di un quinto per successione legittima del padre [REDACTED] (dichiarazione annotata al n. 56 vol. 190 il 13.3.1991).

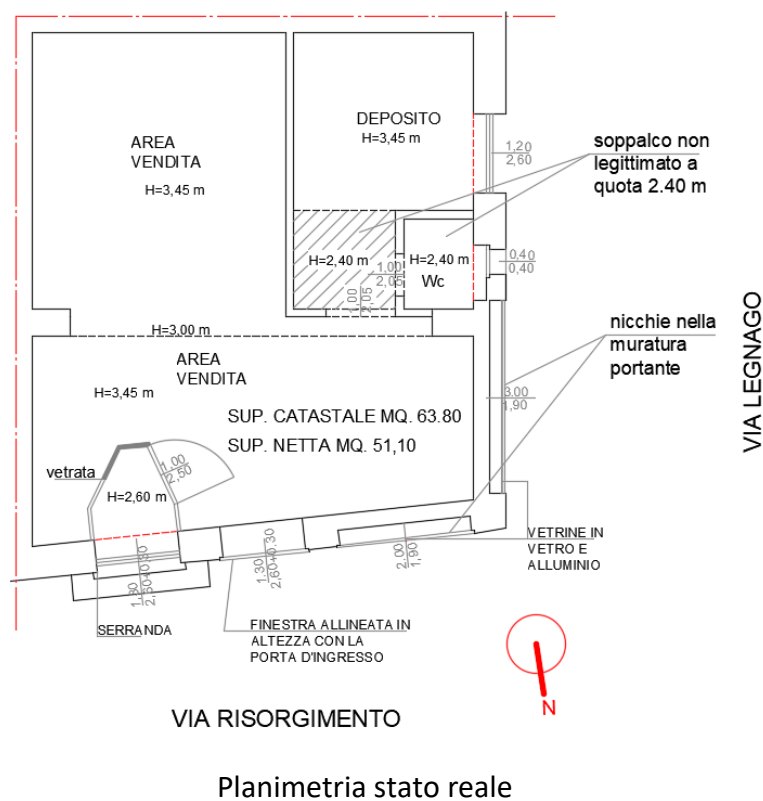
Il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento è l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato che qui si allega integralmente (RGE_36_2020_ATTO DI VENDITA p.lla 235).

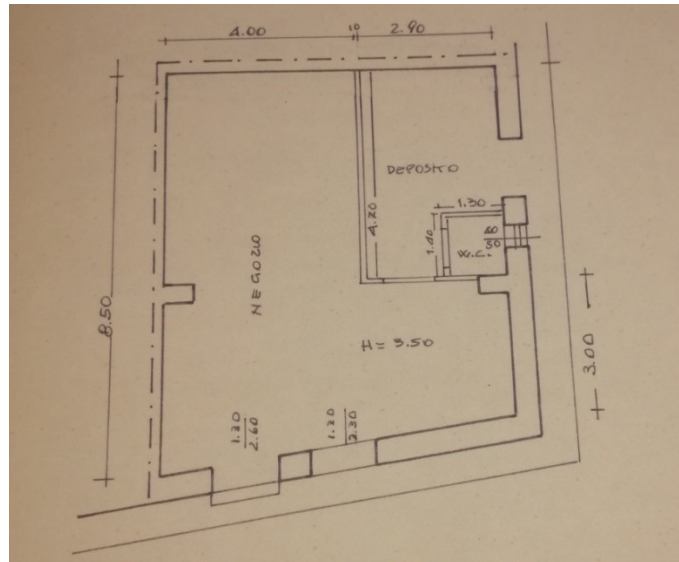
QUESTO N. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Si riporta di seguito la planimetria dello stato attuale, così come riveniente dal rilievo effettuato dalla sottoscritta il giorno del sopralluogo, e la planimetria di progetto approvato con l'ultimo titolo abilitativo (la concessione edilizia n. 27/Bis del 14/04/2003). Le difformità sono indicate graficamente sulle planimetrie.

Più in dettaglio si elencano di seguito le difformità presenti:

- Realizzazione di un piccolo soppalco nella zona deposito e bagno per una superficie totale di circa 4,00mq;
- Allineamento in altezza della finestra con la porta sul prospetto prospiciente via Risorgimento;
- Realizzazione di due nicchie per la posa di vetrine espositive nella muratura del prospetto su via Risorgimento e su via Legnago.





Progetto approvato – Concessione edilizia n. 27/Bis del 14/04/2003



Allineamento
finestra porta
di ingresso
negoziò

Realizzazione di
nicchie nella
muratura
portante

Le difformità sono sanabili con i seguenti titoli abilitativi:

- SCIA in accertamento di conformità per variazione prospettiche e aumento di superficie non residenziale (area soppalco) e verifica sismica per la realizzazione di nicchie (vetrine) nella muratura portante (lato via Risorgimento e via legnago). I costi relativi alle eliminazioni delle difformità si stimano convenzionalmente pari a circa 12.500 euro (calcolo verifica sismica 4000,00 euro, prove strutturali e di laboratorio (euro 4500,00), ripristini, sanatorie, titoli abilitativi, oneri, diritti di segreterie e altri oneri (4000,00 euro)).



QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è in possesso del debitore esecutato, sig. [REDACTED] [REDACTED], come risulta dal Certificato di Residenza allegato [REDACTED]

QUESITO N. 8: specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Matera risultano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE** del 20/07/2018 – Registro particolare 1019 – Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo;
- **TRASCRIZIONE** del 08/07/2020 – Registro particolare 3427 – Verbale di Pignoramento Immobili

Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originante la presente procedura espropriativa, di conseguenza non ci sono altre procedure esecutive relative al medesimo bene.

Restano a carico dell'acquirente.

- 1) Eventuali domande giudiziali;
- 2) Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo - Registro particolare 1019 –

Vengono cancellati dalla presente procedura:

- 3) Il Pignoramento in atto;
- 4) Difformità urbanistico-edilizie. Per la regolarizzazione delle difformità i costi ammontano a € 10.000, e verranno detratti dal prezzo base;
- 5) Le difformità Catastali. Per la regolarizzazione delle difformità i costi ammontano a 500,00€ e verranno detratti dal prezzo base d'asta.

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene oggetto del pignoramento non si trova su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non ci sono pesi e oneri di altro tipo (livelli, enfiteusi, ecc)

QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non ci sono spese condominiali

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

Il quesito estimativo posto alla scrivente è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore



di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca delle valutazioni.

Da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica, in crescita.

La presenza nel mercato immobiliare di beni simili a quello di vendita, inducono la scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, la sottoscritta ha tenuto conto di alcuni fattori intrinseci e estrinseci (ubicazione, vicinanza ai servizi, alle attività commerciali e agli uffici, vendita coatta, epoca di costruzione, finiture esterne e interne, ecc.) che necessariamente influiscono sulla stima dei beni.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

METODO 1

Dai dati rivenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, 2° semestre 2021 per il Comune di Montalbano Jonico (MT) in zona centro con prevalente tipologia abitazioni civili

Provincia: MATERA

Comune: MONTALBANO IONICO

Fascia/zona: Centrale/PORTICI,PITAGORA,S.GIACOMO,LATO CIMITERO,DEL MONASTERO,TORINO,MIELE,MARCONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,2	1,8	L
Negozi	NORMALE	530	600	L	2,4	3,2	L

Si decide di scegliere come valore al mq un valore più prossimo al valore massimo perché il negozio ha le vetrine in posizione ottimale rispetto al fronte strada e la visibilità del negozio è superiore alla media di zona

V = 590 €/mq



Tale valore va moltiplicato per la superficie commerciale (63,80 mq di superficie lorda + 15% dell'area soppalcata 4,00mq pari a 0,60 = 64,40 mq) cioè per la superficie somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrette come da tabella seguente, non esaustiva.

TABELLA N. 1 – COEFFICIENTI CORRETTIVI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Mansarde	75%	H media minima 2,40 m
Sottotetti non abitabili	35%	H media minima minore di 2,40 m; H minima minore di 1,50 m
Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali	80%	H minima 2,40 m
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali	60%	H media minima 2,40 m
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Terrazzi e logge	35%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Terrazze e attici a tasca	40%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Corti e cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato fino al 2%
.....

Quindi si ha

$V_1 = 590,00\text{€} \times 64,40\text{mq} = \mathbf{37.996,00 \text{€}}$ che per p.a. diventa

38.000,00 euro (diconsi euro trentottomila/00)



METODO 2

Dai dati rivenienti dai Borsini immobiliari del Comune di Montalbano Jonico (MT) in via Risorgimento, 14 (zona centrale di via Eraclea, Marconi, Miele, S. Antonio, Pandosia)

Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita
● Antico Nucleo Urbano Degradato Via Estramuralemolino, Alighieri, P.za Rondinelli Roma Fiorentini P.za Fanti E Emilia		€ 1,10	€ 395
● Portici, Pitagora, S.giacomo, Lato Cimitero, Del Monastero, Torino, Miele, Marconi		€ 1,80	€ 635
● Via Alighieri, Roma, Fanti, S.c.metaponto, Portici Pitagora, Via Eraclea		€ 1,15	€ 470
● Via Eraclea, Marconi, Miele, S.antonio, Pandosia,		€ 1,80	€ 645

Si ha

$$V_2 = 645,00\text{€} \times 64,40\text{mq} = \mathbf{41.538,00\text{€}}$$
 (diconsi quarantunomilacinquecentotrentotto/00)

METODO 3

Il metodo analitico determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione di detto reddito netto al saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento. La scelta di tale metodo di stima parte dalla considerazione della conoscenza della rendita del bene che è un valore di mercato dello stesso rappresentato dai canoni di locazione; inoltre la validità di tale metodo è commisurata alla certezza della rendita del bene per il mercato.

Si osserva, a tal proposito che i beni per i quali si potrà applicare il citato metodo, onde pervenire al più probabile valore di mercato dei beni, sono quelli ubicati nel comune di Montalbano Jonico; Si assumerà come valore di mercato i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Detti beni da stimare si trovano nelle migliori condizioni possibili di "produttore di rendita certa" poiché sono dotati delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche: ubicazione, esposizione etc. che rendono essi stessi "appetibili" nelle libere contrattazioni.

Ad ogni buon fine è pur vero che la stima è sempre preceduta da accurate indagini di mercato, attraverso le quali si cerca di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di affitto, a quel tipo di fabbricato che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto della nostra valutazione. Nel nostro caso, sono stati presi in considerazione, i parametri relativi agli affitti rivenienti dall'O.M.I. da cui si rileva che il prezzo è pari ad 2,9 €/mq. Detto valore è stato confrontato con lo stesso rilevato nelle libere contrattazioni di locazione relative ad immobili simili per condizioni intrinseche ed



estrinseche a quelli oggetto di stima, nonché con l'esperienza professionale in materia estimativa; risulta, pertanto, essere congruo.

Il metodo per capitalizzazione dei redditi, consente di risalire al valore di mercato del bene (V), capitalizzando il reddito netto medio annuo (Rn) ossia dividendolo per il tasso di capitalizzazione (r) ; il Rn si ottiene detraendo le Spese medie annue Padronali (Sp) dal Reddito lordo annuo posticipato quindi:

$$V = Rn / r = [RI - Sp] / r$$

A tal uopo è facile immaginare quanto sia delicata ed importante la scelta del tasso (r); infatti, essendo questo un parametro che compare al denominatore, una pur lieve oscillazione conduce di conseguenza a risultati notevolmente differenti poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale che si vuole identificare.

Il tasso è quindi tanto più basso quanto maggiore è la costanza della rendita; un altro parametro importante da considerare nella scelta di detto tasso è rappresentato dall'elevato livello della domanda, nel senso che tanto maggiore è la domanda, tanto più si può rendere basso il tasso.

Il caso di valutazione estimativa in esame rientra tra quelli abbastanza agevoli per quanto concerne la scelta del tasso, in quanto si è in presenza di un investimento garantito, privo di rischi, con una rendita costante e con una domanda in crescita (le ragioni sono quelle sopra esposte), caratteristiche intrinseche che, senza ombra di smentita possono indurre alla scelta di un tasso di capitalizzazione congruo che si ritiene, per le considerazioni fin qui esplicitate, pari a:

tasso di capitalizzazione: **3,5%**

Provincia: MATERA

Comune: MONTALBANO IONICO

Fascia/zona: Centrale/PORTICI,PITAGORA,S.GIACOMO,LATO CIMITERO,DEL MONASTERO,TORINO,MIELE,MARCONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,2	1,8	L
Negozi	NORMALE	530	600	L	2,4	3,2	L

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (V3):

$$V_3=(RI-Sp)/r$$



R = reddito determinato dagli affitti

€/mq. x mese 2,9

Ne deriva una canone mensile lordo anticipato (Cm) pari a:

$Cm = (64,40mq \times 2,9 \text{ €/mq}) = 186,80 \text{ euro al mese p.a.}$

che rapportato all'anno e applicando a Cm un saggio di interesse (i) del 1% avremo un reddito annuo lordo totale (RI)

$RI = Cm \times (12 + (i \times 78/12)) = 186,80 \times (12 + 0,065) = 2253,00 \text{ euro p.a.}$

"Spese Padronali" (Sp) = 30,00% di RI

$(Sp) = 2253,00 \times 30,00\% = \text{€ } 675,90 \text{ annuo p.a.}$

$Rn = RI - Sp = \text{€}(2253,00 - 675,90) = \text{€ } 1577,10$

Reddito netto medio annuo: (Rn) = € 1580,00 p.a

saggio di capitalizzazione: $r = 0,035$

$V3 = (Rn)/r$

$V3 = 1580,00 / 0,035 = \text{€ } 45142,86 \text{ che p.a. diventa}$

V3 = 45.000,00 euro (diconsi quarantacinquemila/00)

Poiché i valori ottenuti rientrano all'interno della forbice del 15% i valori sono accettabili e quindi si procede al calcolo del valore medio.

Valore di mercato = $(38.000,00 + 41.538,00 + 45000,00)/3 = 124.538,00 \text{ €} / 3 = 41.512,67$ (diconsi quarantunomilacinquecentododici/67) che si approssima a

Euro 42.000,00

Sottraendo i costi necessari per sanare le difformità riscontrate che ammontano convenzionalmente a 12.500,00 € si ha che

Il più probabile valore di mercato del bene è pari a 29.500,00 € (diconsi ventinovemilacinquecento/00)

QUESITO N. 13: Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa, pertanto non si procede alla valutazione della sola quota.



QUESITO N. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Acquisita la Certificazione dello Stato Civile, l'estratto dell'Atto di Matrimonio e il certificato di residenza che qui si allegano (RGE_36_2019_CERTIFICATO DI RESIDENZA, ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO, CERTIFICATO DI STATO CIVILE), si asserisce che il [REDACTED]

[REDACTED] risulta coniugato con la [REDACTED] in regime di separazione di bene, come dichiarato dallo stesso esecutato.

Da quanto sopra esposto, si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Matera 28/06/2022

In fede

Arch. Antonietta Dimatteo

