

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

**INTEGRAZIONE CTU**

*PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 11/09/2023*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023**

**PROMOSSO DA**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il CTU.  
dott. ing. Paolo Carella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

[REDACTED]

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

2454afba5b47983e4aa9dc3987b7ec4



## 0. PREMESSA

In data 10/02/2013, il sottoscritto dott. Ing. Paolo CARELLA è stato nominato esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 21/2023.

Valutando opportunamente le condizioni di mercato, il CTU ha individuato 1 lotto:

- 1) Piena proprietà del complesso edilizio sanitario sito nel Comune di Taranto, Quartiere Paolo VI, Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 1, costituito da più corpi di fabbrica, identificati in catasto fabbricati al foglio 145 particella 467 subalterni 4, 5 e 6, con circostante terreno pertinenziale della complessiva superficie catastale pari a circa 158.912 mq, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati suddetti.

In data 4/09/2023 è stata depositata la relazione di stima.

Come riportato in relazione, presso l'Agenzia delle Entrate, è stata effettuata la ricerca di atti di locazione dal 1/01/2000 al 1/09/2023. Oltre ad atti di locazione risolti o scaduti, per i quali non si ha evidenza di proroga, sono stati riscontrati due comodati (Allegato W) e un atto di locazione immobile n. 9533 serie 3T registrato il 16/11/2016 prorogato fino al 29/02/2024 (Allegato X), **per un corrispettivo annuo di € 100.000,00**. Una porzione della foresteria 2, inoltre, è risultata occupata da una emittente radio, senza la evidenza di un atto di locazione opponibile alla procedura.

Infine, si evidenzia, dalla lettura della visura camerale (Allegato C), che, in data 10/08/2023, è stato sottoscritto un affitto di ramo di azienda (Allegato Y) tra la società debitrice ed altra società relativo alla gestione delle attività sanitarie del Poliambulatorio e della casa di cura con annessa farmacia e laboratorio di analisi.

In data 11/09/2023, l'Ill.mo Signor Giudice della esecuzione dott. A. Paiano ha emesso il seguente provvedimento: *"Rilevata la necessità di acquisire copia dei contratti di comodato, locazione e affitto d'azienda stipulati dall'esecutata sugli immobili oggetto di esecuzione e ritenuta altresì la necessità che l'esperto chiarisca se l'importo convenuto per la locazione possa ritenersi congruo, (...) dispone che l'esperto provveda a quanto richiesto"*.

## 1. Stima del canone di locazione

La stima del calcolo del valore di locazione, considerando la unicità del lotto che non consente confronti con altri simili, si può effettuare individuando il valore minimo del canone di locazione.

La materia delle locazioni è stata profondamente innovata dalla c.d. Finanziaria 2005, cioè dall'art. 1 co. 342-343 lg. 30/12/2004, n. 311), la quale ha introdotto l'art. 52 bis al D.P.R.

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

1986, n. 131, relativo alla imposta complementare di registro, cioè quella applicata in un momento successivo a quello di registrazione. Dispone tale norma: *“La liquidazione dell'imposta complementare di cui all'articolo 42, comma 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'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni. (...)”*.

La norma introduce, sotto forma di limite al potere accertativo della Agenzia delle entrate, in realtà, 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 dello stesso immobile. In particolare, ai fini dell'imposta di registro:

per gli immobili rientranti nella categoria A, non prima casa, esclusa la categoria A/10, il coefficiente moltiplicatore è pari a 120;

per gli immobili rientranti nella categoria D il coefficiente moltiplicatore è pari a 60.

Nel caso in oggetto, il contratto di locazione interessa l'immobile identificato al Comune di Taranto al foglio 145 particella 467 sub. 4, per un'area dalla superficie di 84,28 mq, e porzioni dell'immobile identificato al Comune di Taranto al foglio 145 particella 467 sub. 5, per un'area dalla superficie di 675,54 mq, per una superficie complessiva di 759,82 mq. Per l'intero immobile identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 145 particella 467 sub. 4, categoria A/3, rendita € 374,43, risulta che il valore catastale sia pari ad € 47.178,18 e che, pertanto, il valore minimo del canone di locazione annuale (10% del valore catastale) sia pari ad € 4.717,82.

Per l'intero immobile identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 145 particella 467 sub. 5, categoria D/4, rendita € 91.420,00, risulta che il valore catastale sia pari ad € 5.759.460,00 e che, pertanto, il valore minimo del canone di locazione annuale (10% del valore catastale), considerando l'intero immobile identificato al Comune di Taranto al foglio 145 particella 467 sub. 5, sia pari ad € 575.946,00. Considerando che nella visura catastale del suddetto immobile (Allegato C) è riportata la consistenza pari a 30.741 m<sup>3</sup> e che la porzione locata, considerando le altezze medie riportate nelle planimetrie catastali, ha una consistenza di 2.299,52 m<sup>3</sup>, si può desumere che il valore minimo del canone di locazione annuale (10% del valore catastale) per la sola parte locata sia, in proporzione, pari a € 43.082,51.

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

Pertanto, si stima che il valore minimo del canone di locazione annuale per la parte locata sia pari a € 4.717,82 + € 43.082,51 = € 47.800,33.

*In fede,*

*Dott. Ing. Paolo CARELLA*

*Taranto, lunedì 4 dicembre 2023*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]



[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Carella - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]

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

2454afba5b47983e4aa9dc3987b7ec4

