

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Appartamento in Sava, alla via Padova, civico 3, posto al secondo piano, della superficie commerciale di circa 144 mq, composto da quattro ampi vani.
IDENTIFICATIVI CATASTALI	N.C.E.U. al foglio 20, p.lla 654, sub 4
QUOTA DI PROPRIETA'	Piena proprietà
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	Nessuna
COMMERCIALIZZABILITA'	media: la distribuzione interna dei vani risulta buona.
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	
CONFORMITA' CATASTALE	NO
CONFORMITA' EDILIZIA	NO (abuso edilizio sanabile)
CONFORMITA' TITOLARITA'	SI
FORMALITA' E VINCOLI RILEVATI OPPOINBILI ALL'ACQUIRENTE	
IMMOBILE OCCUPATO	SI
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	NO
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
€ 72.500,00 in c.t.	

INDICE

1. PREMESA	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	4
3. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI	4
4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare Reg. [REDACTED]

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.1	LOTTO UNICO: DESCRIZIONE SINTETICA	4
4.2	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	4
4.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
4.4	CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	7
4.5	PERTINENZE DELL'IMMOBILE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
4.6	CALCOLO DELLE CONSISTENZE SUPERFICIARIE	12
4.7	COERENZE	14
4.8	REGOLARITÀ EDILIZIA	14
4.9	DIFFORMITÀ	14
4.10	SANATORIA	15
4.11	STATO LOCATIVO	15
4.12	SPESE CONDOMINIALI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
5.	RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	15
5.1	PROVENIENZA	15
5.2	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	16
5.3	VINCOLI E SERVITÙ	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
6.	PROCEDIMENTO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE VALUTAZIONE	16
6.1	PREMESSA METODOLOGICA	16
6.2	ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	17
6.3	I CRITERI DI STIMA ADOTTATI	17
6.4	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	18
6.5	LOCALIZZAZIONE DEI COMPARABILI	20
6.5.1	COMPARABILE A	21
6.5.2	COMPARABILE B	21
6.6	ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	22

1. Premessa

Con conferimento del 23.05.2023 l'Ill.mo Giudice [REDACTED] nominava la sottoscritta Dott.ssa Marcella Candelli Consulente Tecnico di Ufficio per la stima del bene pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3



2. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
139/2023	1	Immobile sito in Sava, alla via Padova 3, piano secondo, censito nel N.C.E.U. al foglio 20, particella 654, sub 4, consistenza 6.5 vani.

3. Operazioni peritali e sopralluoghi

Con lettera raccomandata del 12.09.2023 comunicavo all'esecutore [redacted] l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 settembre alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

In occasione del sopralluogo, alla [redacted] [redacted] provveduto ad ispezionare il bene oggetto di causa, effettuando un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, corredato da un report fotografico.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico mi recavo più volte presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sava e l'Agenzia del Territorio del comune di Taranto, al fine di ottenere la documentazione necessaria per adempiere in maniera esaustiva al mandato conferitomi.

4. Descrizione e valutazione dell'immobile pignorato

4.1 Lotto unico: Descrizione sintetica

Piena Proprietà dell'appartamento in Sava, alla via Padova, civico 3, posto al secondo piano, della superficie commerciale di circa 144 mq, composto da quattro ampi vani, individuato nel N.C.E.U. al foglio 20, p.lla 654, sub 4.

4.2 Caratteristiche della zona

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona semi-periferica del comune di Sava, collocato nella porzione ovest della cittadina (cfr. Fig. 1; All. 1 – stralcio catastale; Fig. 2).



L'area presenta un discreto grado di urbanizzazione primaria e secondaria, con la presenza di edifici diacronici. L'area è ben servita, infatti centri di interesse collettivo (scuole, comune, banche, ect.) sono situati nel raggio di poche centinaia di metri. La zona permette, altresì, di raggiungere con facilità le principali vie extraurbane.

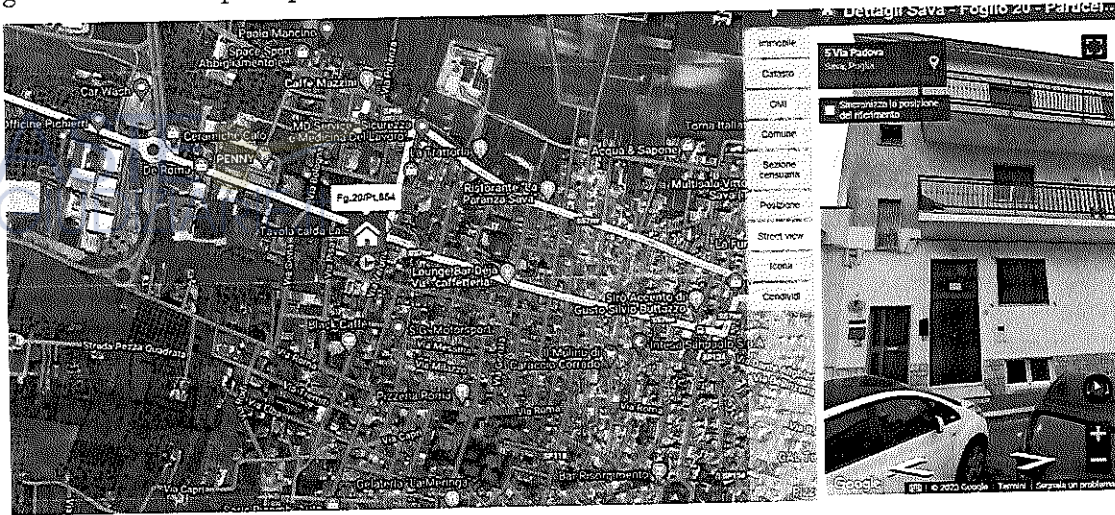


Fig. 1 – inquadramento subject (Fonte ForMapd)

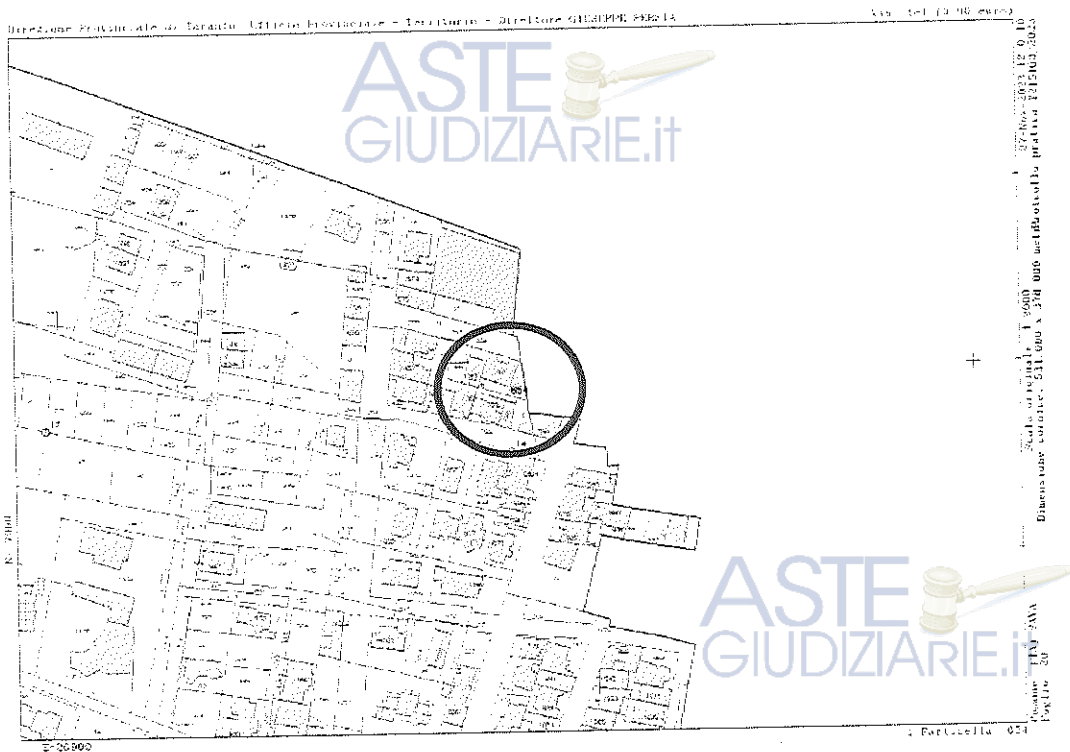


Fig. 2 – inquadramento subject mappa castale

Esecuzione immobiliare [REDACTED]



4.3 Descrizione dell'immobile

L'immobile di che trattasi fa parte di una palazzina a due piani fuori terra oltre paino terra costituita da due unità immobiliari.

La palazzina risulta realizzata con struttura a telaio in c.a. e solai in latero-cemento, muratura diompagno in c.a., solaio piano in latero-cementizio. I prospetti risultano intonacati al civile color rosa e bianco per il piano terra. I balconi risultano protetti da ringhiere in ferro di colore nero (cfr. foto 1).

Il portone d'ingresso è individuato da portoncino in alluminio a due battenti di colore oro (cfr. foto 2). Dal portone d'ingresso si dipartono l'androne e le scale condominiali. La scala presenta alzate e pedate in marmo con passamano in ferro (cfr. foto 3). Il complesso immobiliare non è servito da ascensore.



Foto 1– unità abitativa





Foto 2 – portone di accesso



Foto 3 – vano scala

4.4 Consistenza dell'immobile

L'appartamento de quo è sito al secondo piano ed è individuato dalla porta a dx salendo le scale (cfr. foto 4). Sviluppa una superficie esterna lorda di **136 mq** ed altezza di circa 2,80 ml (All. 2, Fig. 3 – planimetria catastale), ed è composto da 4 ampi vani ed accessori e seguitamente: ampio ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno (foto 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). L'abitazione presenta duplice affaccio: sulla via principale e sul cortile di pertinenza. I balconi sviluppano una superficie di circa **35 mq** (cfr. foto 12). Il balcone a servizio della cucina presenta due ripostigli (cfr. foto 13, 14).





Foto 4 – porta di ingresso



Foto 5 – ingresso

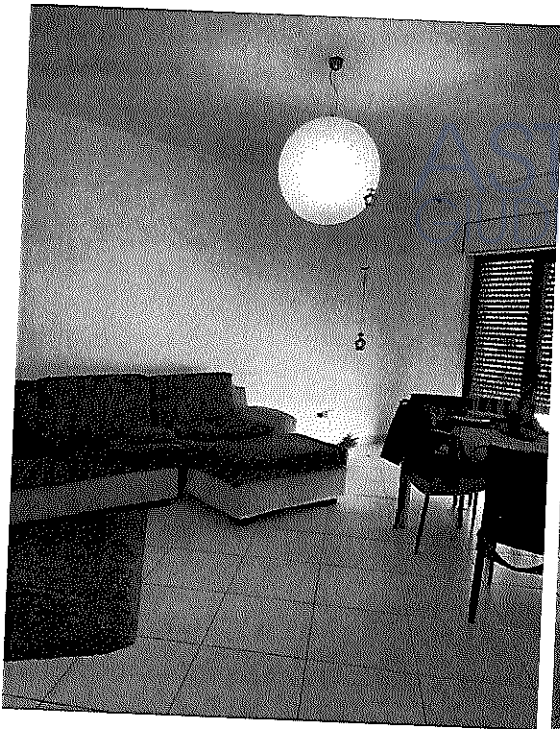


Foto 6 – salone

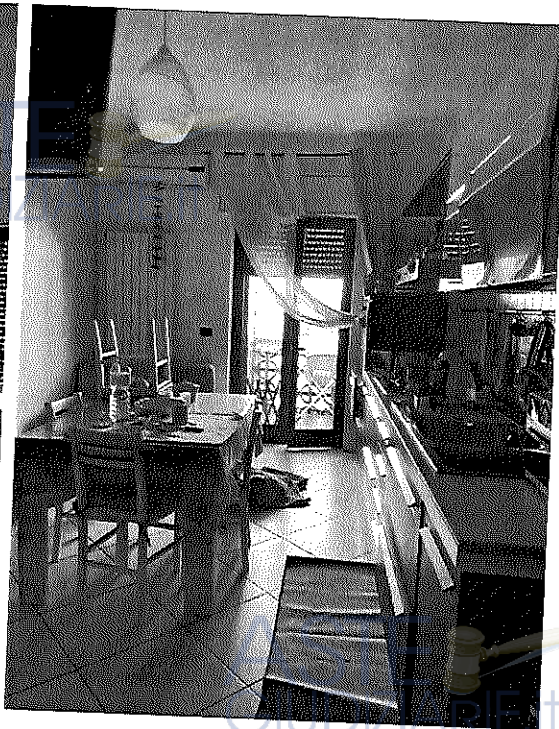


Foto 7 – cucina





Foto 8 – camera da letto 1



Foto 9 – camera da letto 2



Foto 10 – camera da letto 3



Foto 11 – bagno



Rifiniture. I materiali utilizzati all'interno dell'abitazione risultano essere di buona qualità ed in buono stato; il pavimento è costituito da gres porcellanato con battiscopa dello stesso materiale, i muri ed i soffitti sono intonacati al civile. Il bagno si presenta rivestito in ceramica con apparecchi sanitari del tipo normale. Le porte interne sono del tipo in legno di colore noce; gli infissi esterni, sono in legno con tapparelle in materiale plastico.

Impianti tecnologici. L'appartamento è dotato di impianto idrico allacciato a rete pubblica, impianto fognante allacciato alla rete pubblica, impianto elettrico, allacciato alla rete ENEL, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia e radiatori in alluminio. Ha inoltre impianto citofonico e non presenta impianto telefonico.

Stato manutentivo. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione per questo non si richiedono interventi di straordinaria manutenzione.

4.5 Calcolo delle consistenze superficiali

Per Superficie Esterna Lorda (SEL), si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota di m 1,50 dal piano del pavimento.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La superficie commerciale di un immobile si basa, quindi, sulla misura reale delle superfici principale e secondaria, e la superficie secondaria entra nella superficie commerciale con i dovuti coefficienti correttivi opportunamente applicati in funzione del loro uso e della qualità che conferiscono all'immobile.

Il calcolo delle superfici commerciali, adoperate per la valutazione degli immobili, è stato effettuato tenendo conto delle indicazioni riportate nell'Allegato n.2 del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



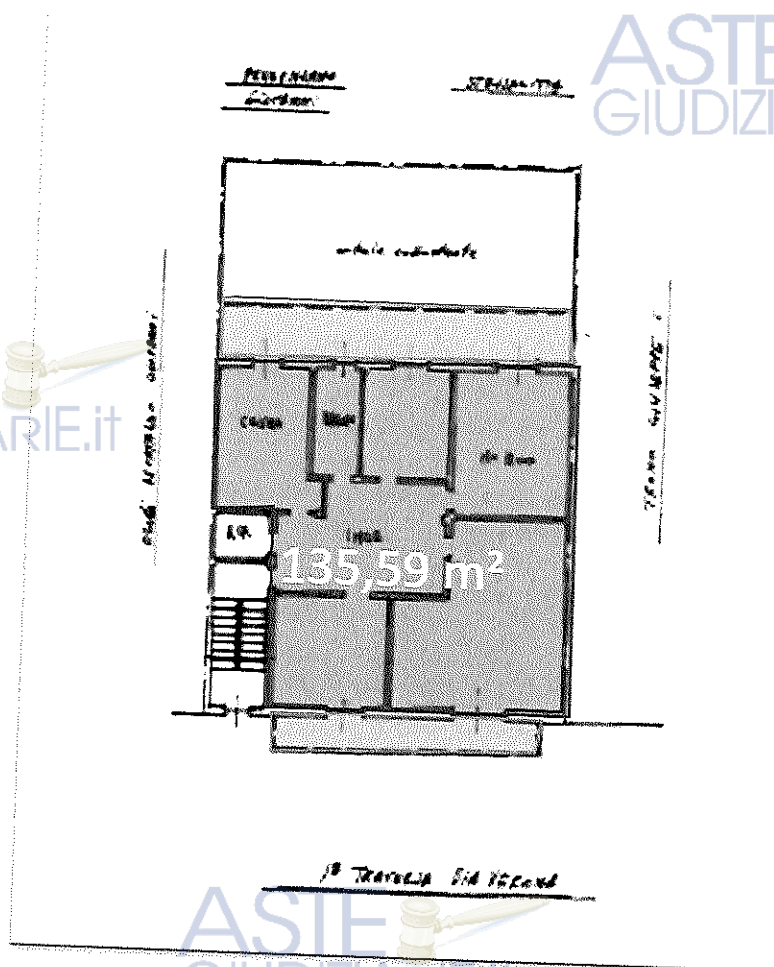


Fig. 4 – misurazione appartamento

Caratteristica	Superficie misurata	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. esterna lorda	135,5	1	135,5
Sup. balconi	35	0.25	8,75
Superficie commerciale			144



<i>Catasto Urbano</i>						
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Sava</i>						
20	654	4	A/3	2	6,5 vani	€ 419,62
In ditta:						
[REDACTED]						

4.6 Coerenze

Il bene confina a nord con cortile interno, ad est con altra unità immobiliare, a sud con via Padova e ad ovest con vano scala.

4.7 Regolarità edilizia

In relazione alla regolarità edilizia, si sono svolte indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Sava, analizzando la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 297 rilasciata il 28.04.1979 giusta domanda del sign. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di una civile abitazione a due piani (cfr. All. 4);
- Certificato di Agibilità rilasciato il 29.02.1980 (cfr. All. 5).

4.8 Difformità

Dallo studio della documentazione di progetto e dallo stato dei luoghi si evincono delle difformità. Nello specifico si è rilevata una difformità volumetrica dell'immobile rispetto alla planimetria catastale, ovvero il vano ripostiglio riportato in piantina non è volume dell'abitazione ma si trova sul pianerottolo (cfr. Fig. 5).

Invece, per quanto riguarda l'analisi delle tavole di progetto, si evidenzia come il vano ripostiglio non sia presente all'interno dell'abitazione. Inoltre, risulta differente l'apertura del vano soggiorno (cfr. Fig. 5).



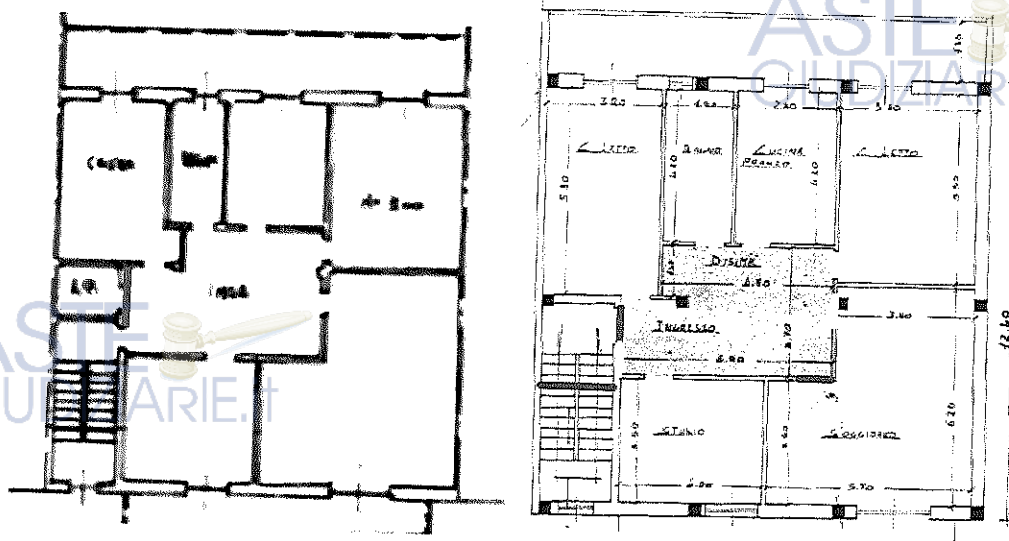


Fig. 5 – difformità confronto tra planimetria catastale e di progetto

4.9 Sanatoria

Le difformità riscontrate a livello comunale sull'immobile de quo sono abusi che potrebbero essere sanati con una SCIA in sanatoria prevista dall'articolo 37 del DPR 380/2001, pagando una sanzione di € 516,00 oltre onori tecnici. Inoltre, le difformità riconducibili alla planimetria catastale richiederebbero un DOCFA, ovvero aggiornamento catastale.

La sottoscritta, pertanto, stima in maniera prudentiale circa € 2.000,00, il costo della sanatoria nonché compenso del tecnico.

4.10 Stato locativo

In riferimento allo stato locativo l'immobile risulta [REDACTED]

5. Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento

5.1 Provenienza

L'immobile di cui si tratta è pervenuto [REDACTED] per l'intera proprietà, dai signori [REDACTED] giusto atto di compravendita per notar Arcangelo [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II [REDACTED] Esecuzione immobiliare Reg. n. 139/2023



[redacted] (cfr. All. 6 – copia atto).
[redacted] bene era pervenuto, per la quota di 1/2
ciascuno, giusto atto di compravendita del 20.09.1985 n. 3051.

5.2 Formalità pregiudizievoli

In relazione alle **formalità pregiudizievoli** qui di seguito si riportano quelle indicate nel certificato notarile allegato in atti e precisamente:

Trascrizioni

1) Pignoramento nn. 12937/9818 dell'11.05.2023 a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] giusto verbale di pignoramento immobiliare [redacted]
emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce Sezione distaccata di Taranto
(Pignoramento di cui è causa).

Iscrizioni

2) [redacted] n. [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] garanzia di mutuo per la somma complessiva di € 180.000,00, capitale €
90.000,00 della durata di 30 anni.

6. Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile Valutazione

6.1 Premessa metodologica

Al fine di procedere alla valutazione dell'immobile sulla base del dispositivo indicato dal Giudice, il Valore di mercato è stato determinato sulla base della definizione data dall'Ente Italiano Normazione (UNI), ovvero la norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili": Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. Tale definizione di Valore di Mercato era già stata definita dal Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013, mentre, in particolare, la norma UNI 11612:2015 prevede l'adozione degli Standard Estimativi Internazionali, Europei, Nazionali oltre alle Linee Guida ABI, l'applicazione dei procedimenti Market, Income e Cost Approach, l'utilizzo di Comparabili veri e riscontrabili ovvero Prezzi e Caratteristiche di immobili simili.

Esecuzione immobiliare Res [redacted]

Per il quesito di stima in oggetto, analizzando il segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare e le informazioni di mercato a disposizione, si procede utilizzando tra i vari procedimenti di stima market oriented (che si basano cioè sulle rilevazioni dei dati di mercato) quello che meglio si adatta alla tipologia di beni ed alla limitata disponibilità di comparabili, ovvero il Market comparison approach (MCA).

6.2 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

Per poter adeguatamente stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto occorre necessariamente partire dall'analisi del contesto mercantile in cui esso attualmente si colloca.

Infatti, è del tutto evidente che il mercato immobiliare degli immobili urbani si muove sulla base delle variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta e che tali variazioni sono determinanti per le variazioni dei livelli di prezzo.

Dall'indagine effettuata è emerso che il mercato degli immobili della zona ha registrato negli ultimi anni una diminuzione dell'attività di compravendita sia in termini di numero di transazioni ma non in termini di quotazioni. Infatti, i dati ISTAT del I° trimestre 2023, riportano un calo dei prezzi pari a circa il 3% su base annua per la zona OMI D2.

6.3 I criteri di stima adottati

Sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, la valutazione degli immobili in oggetto è stata fondata sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche quantitative e/o qualitative differenziali tra i diversi immobili rilevati.

In particolare, è stata attuata una sequenza sistematica di aggiustamenti dei prezzi rilevati, in relazione alle specifiche differenze riscontrate tra le caratteristiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari (espressi in termini percentuali e/o in termini di valore), con cui si misura la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, per cui l'aggiustamento finale è il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza nelle caratteristiche.

Le principali fasi operative della stima sono state le seguenti:

- analisi del mercato e rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche);
- scelta delle caratteristiche immobiliari da analizzare;



- compilazione della tabella dei dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.

Per poter procedere alla stima del valore di mercato utilizzando un limitato numero di comparabili occorre partire da un'adeguata individuazione del segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare. In particolare, il segmento di mercato di riferimento va ricercato in base a:

- localizzazione;
- forma di contratto;
- destinazione edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- regime di mercato;
- livello del prezzo.

Individuato il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile, occorre stabilire quali sono le caratteristiche immobiliari più importanti per l'esplicitazione del prezzo di mercato.

Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), è possibile suddividere le caratteristiche immobiliari in:

- superficiali;
- locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale, in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- posizionali (relative a: conformazione, pendenza, giacitura ed esposizione);
- economiche (relative a indici urbanistici e edilizi).

6.4 Stima del valore di mercato degli immobili

Viene di seguito presentata la stima del valore di mercato nelle condizioni attuali degli immobili urbani.

Il procedimento di stima è stato avviato con l'individuazione dello specifico segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare e nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti parametri:

localizzazione	Comune di Sava
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Residenziale

Esecuzione immobili [redacted]



tipologia immobiliare	Appartamento
dimensione	Media (5-7 vani)
caratteri della domanda	Domanda da parte di privati
caratteri dell'offerta	Offerta da parte di privati
forma di mercato	Concorrenza monopolistica
livello del prezzo di mercato	Da 350,00 €/mq a 500,00 €/mq
fase del ciclo immobiliare	In diminuzione

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare e delle rilevazioni presso notai ed operatori professionali del mercato locale, sono state acquisite le informazioni relative alle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, unitamente alla individuazione dei dati immobiliari coerenti con il caso di stima in esame (Comparabile A, Comparabile B).

Per ognuno dei dati immobiliari, la selezione delle specifiche caratteristiche da utilizzare ai fini della stima è stata effettuata con riferimento a quelle prese in considerazione dai compratori e dai venditori delle compravendite avvenute nel segmento di mercato indagato, che vengono di seguito elencate.

<i>Nome della caratteristica</i>	<i>Acronimo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>N. Cl.</i>	<i>Unità di misura o Punteggio</i>
Data compravendita	DAT	Data in cui si è concretizzato l'atto di compravendita ed alla quale fa riferimento il prezzo della transazione	1	gg/mm/aaaa
Superficie commerciale	SUP	La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.	1	Mq
Livello di Piano	PN	Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile. Il piano terra e i piani alti senza ascensore hanno	3	

Esecuzione immobiliare Reg. [REDACTED]

Nome della caratteristica	Acronimo	Descrizione	N. Cl.	Unità di misura o Punteggio
		ovviamente una variazione di prezzo negativa sull'immobile.		
		<i>Immobile posto al piano terra</i>		0
		<i>Immobile posto all'ultimo piano alto senza ascensore</i>		1
		<i>Immobile posto ai piani intermedi</i>		2

6.5 Localizzazione dei Comparabili

I dati immobiliari dei beni individuati e di prezzo noto (comparabili) sono riportati in un'immagine (location map) che consente la loro localizzazione rispetto all'immobile oggetto di stima (subject).



Figura 6 – Location map Comparabili (fonte: ForMpas)



Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima vengono di seguito dettagliatamente descritti sia in termini di individuazione sia in relazione alle caratteristiche commerciali:

6.5.1 Comparabile A

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico [redacted] – trascritto a [redacted]
Descrizione	Unità immobiliare
Ubicazione	[redacted]
Data	19.09.2019
Prezzo	€ 110.000,00
Superficie commerciale	mq 93,5
Livello di piano	0

6.5.2 Comparabile B

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 8.10.2021 [redacted]
Descrizione	Unità immobiliare
Ubicazione	Comune di Sava Via Mazzini 168
Data	8.10.2021
Prezzo	€ 40.000,00
Superficie commerciale	mq 85
Livello di piano	0

Analizzati i dati immobiliari a disposizione, è stata compilata una “tabella dei dati di confronto”,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare Reg. n. [redacted]



in modo da mettere in correlazione ogni singolo immobile di prezzo noto con l'immobile da valutare, sulla base delle varie caratteristiche differenziali.

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject	Unità di misura
Prezzo	55.000,00	40.000,00		€
Data	50	24		mesi
Superficie commerciale	93,50	85	144	mq
Rifiniture architettoniche	0	0	2	%

Tabella dei dati di confronto

Successivamente, per poter procedere nella stima del valore di mercato da adottare, sono stati individuati i prezzi marginali delle caratteristiche che differenziano il bene di prezzo noto e quello da stimare e per tale analisi sono stati utilizzati gli indici mercantili e le altre informazioni riscontrate nel segmento di mercato.

6.6 Analisi dei prezzi marginali

➤ Prezzo marginale della caratteristica "data" (DAT)

Al fine di poter rendere comparabili i prezzi è necessario rendere omogenei i prezzi dato che gli stessi sono riferiti a periodi di compravendita diversi da quello della stima (che si ricorda essere riferita al 01.12.2023). A tal proposito va sottolineato che negli ultimi anni l'andamento dei prezzi per immobili urbani ha fatto segnare una un segno positivo.

Attraverso l'analisi delle informazioni acquisite (Osservatorio Mercato Immobiliare) è stato determinato un saggio di svalutazione annua media pari 9% che, tradotto su base annua, determina nel nostro caso il seguente adattamento unitario:

$$p(\text{DAT})A = 55.000,00 \text{ €} * 0,03\% / 12 \text{ mesi} = 137,50 \text{ €/mese}$$

$$p(\text{DAT})B = 40.000,00 \text{ €} * 0,03\% / 12 \text{ mesi} = 100,00 \text{ €/mese}$$

Questi dati su base mensile verranno utilizzati al fine di poter procedere agli aggiustamenti necessari per portare all'attualità i prezzi riscontrati per il comparabile.



➤ **Prezzo marginale della caratteristica “superficie commerciale” (SP)**

Il prezzo marginale della caratteristica superficie esterna lorda viene utilizzato per apprezzare l'effetto della classe di dimensione.

Non essendo ancora disponibili in Italia specifici studi statistici che permettano di calcolare il rapporto di posizione (σ) intercorrente tra prezzo marginale e prezzo medio della superficie principale, il prezzo marginale è posto pari al minore dei prezzi medi (cfr. testo M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore):

$$p(\text{SUP})A = 55.000,00 \text{ €} / 93,50 = 588,23 \text{ €/mq}$$

$$p(\text{SUP})B = 40.000,00 \text{ €} / 85,00 = 470,58 \text{ €/mq}$$

In questo caso il prezzo marginale della superficie principale è posto per tutti e 3 i comparabili pari al minore dei prezzi medi rilevati, ovvero **470,58 €/mq**.

➤ **Prezzo marginale della caratteristica “Livello di piano” (PN)**

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile.

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. Talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano di differenza. Il saggio mercantile si esprime come saggio di variazione tra il prezzo totale del piano considerato e il prezzo del piano superiore.

Il prezzo marginale di questa caratteristica è posto pari al 2,5% per ogni livello di posizione e viene calcolato in funzione del prezzo del comparabile, ovvero quanto si è disposti a pagare di più o meno rispetto al livello di piano dell'immobile.

Attraverso lo svolgimento delle comparazioni sistematiche tra le caratteristiche rilevate per gli immobili di prezzo noto e quelle riscontrate per l'immobile da valutare, si procede alla determinazione del valore di mercato atteso, così come riassunto nella seguente “Tabella di valutazione”.





		Comparabile A - via Aspromonte 4			Comparabile B via Mazzini 168			Subject	
caratteristica	pr marg	caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore
prezzo totale				55.000,00			40.000,00		
data	0,030	50	-50	- 6.875,00	24	-24	- 2.400,00	0	
sup totale	470,59	93,50	50,50	23.764,71	85,00	59,00	27.764,71	144,00	
Livello di Piano	2,00%	0	2	2.200,00	0	2	1.600,00	2	
prezzo corretto				74.089,71			71.764,71	0	72.927,21

VALORE DELL'IMMOBILE € 72.927,21

Sanatoria € 2.000,00

VALORE DEL LOTTO

€ 72.500,00 in c.t.



Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a05430863a220830

