

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TARANTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Andrea Paiano

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 207/2023**



CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO

TECNICO INCARICATO

Dott.ssa Marcella Candelli

Corso Umberto 144

74123 Taranto

cell. 3470380947

e-mail: studiocandelli@gmail.com

pec: m.candelli@epap.conafpec.it

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	3
3. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI	3
4. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	4
5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
5.1 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE SINTETICA	4
5.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA	4
5.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
5.4 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	8
5.5 CALCOLO DELLE CONSISTENZE SUPERFICIARIE	15
5.6 COERENZE	16
5.7 REGOLARITÀ EDILIZIA	16
5.8 DIFFORMITÀ	17
5.9 STATO LOCATIVO	17
6. RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	17
6.1 PROVENIENZA	17
6.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	17
7. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE VALUTAZIONE	18
7.1 PREMESSA METODOLOGIA	18
7.2 ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	18
7.3 I CRITERI DI STIMA ADOTTATI	19
7.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	20
7.5 LOCALIZZAZIONE DEI COMPARABILI	22
7.5.1 COMPARABILE A	23
7.5.2 COMPARABILE B	24
7.6 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	25
7.7 VALUTAZIONE FINALE	28

1. Premessa

Con conferimento dell'1.09.2023 l'Ill.mo Giudice Dott. Andrea Paiano nominava la sottoscritta Dott.ssa Marcella Candelli Consulente Tecnico di Ufficio per la stima del bene pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare promossa]

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>		
<i>Quota pari ad 1/2</i>		
207/2023	1	Immobile distinto al catasto fabbricati del comune di Taranto al foglio 319, p.lla 1973, sub 43, A/2, via Pupino 9.
207/2023	2	Immobile distinto al catasto fabbricati del comune di Taranto al foglio 319, p.lla 1973, sub 44, A/2, via Pupino 9.

3. Operazioni peritali e sopralluoghi

Con comunicazione a mezzo pec del 10.10.2023 si comunicava all'esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 c.m. alle ore 9.30 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

In occasione del sopralluogo alla presenza del Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie non era presente alcuno; pertanto, non è stato possibile espletare il sopralluogo.

Successivamente in data 19 ottobre, la sottoscritta, unitamente alla presenza del Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ha effettuato l'ispezione degli immobili oggetto di pignoramento, effettuare un rilievo planimetrico e fotografico delle unità immobiliari.

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

4. Considerazioni preliminari

Si precisa che, dal sopralluogo effettuato è emerso che le due unità immobiliari oggetto di causa, sono di fatto un'unica unità immobiliare, così come riscontrabile dalla documentazione progettuale depositata presso i competenti uffici comunali, nonostante catastalmente siano identificate da due sub distinti. Atteso che l'obiettivo è quello di addivenire alla vendita del bene, sarebbe più fattibile procedere alla materiale divisione delle due unità immobiliari al fine di consentirne la vendita separata. Considerando, però, la disposizione impiantistica appare troppo oneroso separare le due unità immobiliari, in quanto andrebbero considerate numerose variabili quali posizionamento della canna fumaria, degli scarichi e tubazioni impiantistiche. Pertanto, i due immobili pignorati costituiranno unico lotto di vendita.

Si precisa inoltre che la numerazione civica degli immobili pignorati indicata in atti risulta errata; infatti, si tratta del civico 10 anziché 9.

5. Descrizione e valutazione dell'immobile pignorato

5.1 Lotto unico: Descrizione sintetica

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Taranto, alla via Pupino, civico 10, posto al nono piano, composto da 6 vani oltre accessori, sviluppante una commerciale di circa 230 mq, individuato nel N.C.E.U. al foglio 319, p.lla 1973, sub 43, 44.

5.2 Caratteristiche della zona

L'immobile è situato nella zona centrale del comune di Taranto, a pochi passi dalla centrale via pedonale denominata via di Palma (cfr. Fig. 1 e 2; All. 1 – stralcio catastale).

L'impianto urbanistico è caratterizzato da un tessuto di vie ad unico senso di marcia. Le condizioni edilizie ed economico-sociali dell'area si possono considerare buone per la presenza di fabbricati condominiali di tipo residenziale che presentano uno sviluppo diacronico. Infatti, vi sono palazzine risalenti agli anni '40-'50, con linee architettoniche e rifiniture di tipo medio, e stabili edificati nei decenni successivi, con linee architettoniche e rifiniture di maggior pregio. Centri di interesse collettivo (scuole, comune, banche, ecc.) sono situati nel raggio di poche centinaia di metri.

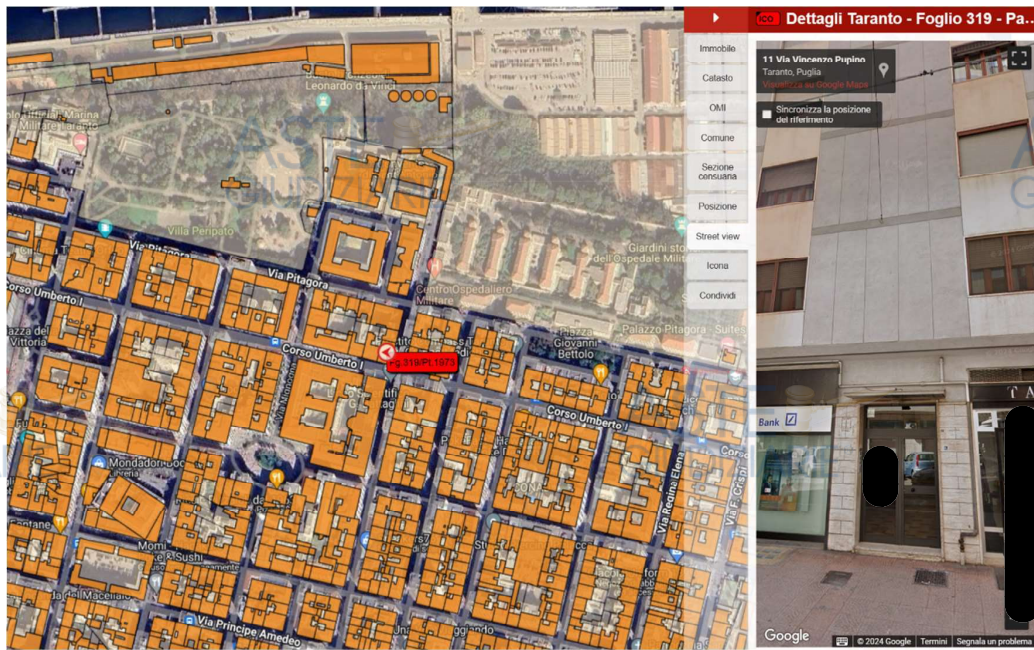


Fig. 1 – inquadramento subject Formaps

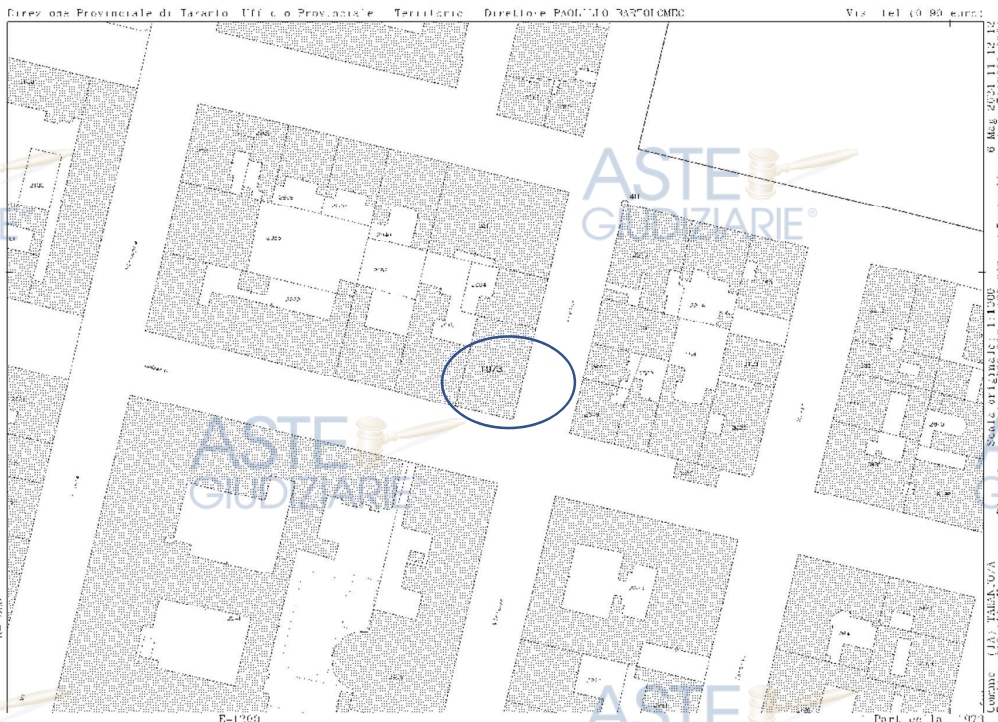


Fig. 2 – inquadramento subject mappa castale

5.3 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare è parte integrante di palazzina di nove piani fuori terra su piano terra, oltre lastrico solare (cfr. foto 1).

Lo stabile de quo si presenta con linea architettonica lineare e pulita e finiture generali di tipo medie-buone. La palazzina risulta realizzata con struttura a telaio in c.a. e solai in latero-cemento, muratura di tompagno in c.a., divisori interni dello spessore di 10 cm, solaio piano in latero-cementizio. I prospetti risultano intonacati al civile di colore celeste e grigio. I balconi risultano protetti da ringhiere in ferro.

L'accesso alle unità immobiliari avviene mercè di portone in anticorodal e vetro a due battenti (cfr. foto 2). Dal portone d'ingresso si diparte l'androne e le scale condominiali (cfr. foto 3).

L'unità immobiliare è servita da ascensore (cfr. foto 4). La scala presenta alzate e pedate in marmo con passamano in materiale plastico (cfr. foto 5).



Foto 1 – unità abitativa



Foto 2 – portone di accesso

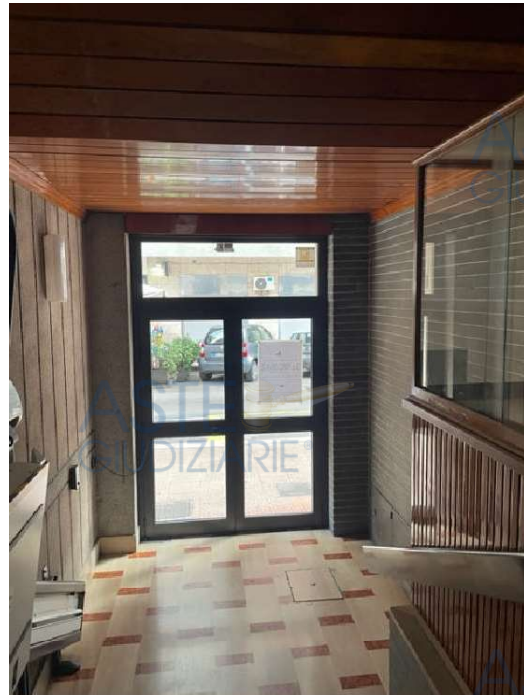


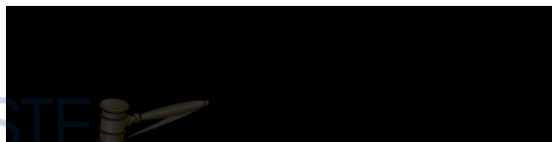
Foto 3 – androne



Foto 4 – ascensore



Foto 5 - vano scala



5.4 Consistenza dell'immobile

L'appartamento de quo è sito al nono piano ed è individuato dalla prima e seconda porta a dx salendo le scale (cfr. foto 6). Sviluppa una superficie esterna lorda di **circa 226 mq** ed altezza di circa 3,00 ml (All. 2, Fig. 3, 4 – planimetria catastale), ed è composto da 6 ampi vani ed accessori e seguitamente: ingresso salone doppio, primo disimpegno, due camere e bagno, secondo disimpegno, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio (foto 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19).

L'abitazione presenta duplice accesso, uno a servizio del salone e uno a servizio del vano cucina. L'abitazione presenta due balconi a servizio del vano salone, aggettante sulla via Pupino e tre balconi, aggettanti su Corso Umberto, a servizio delle camere da letto e studio; mentre la cucina è servita da balcone verandato aggettante sul cortile interno. I suddetti accessori presentano una superficie esterna lorda complessiva di **20 mq** (cfr. foto 13).



Foto 6 – porta di accesso



Foto 7 – salone



Foto 8 – salone



Foto 9 – corridoio



Foto 10 – camera 1



Foto 11 – camera 2





Foto 12 – bagno 1



Foto 13 – disimpegno 2



Foto 14 – camera 3 soggiorno



Foto 15 – camera 4





Foto 16 – cucina



Foto 17 – camera 5

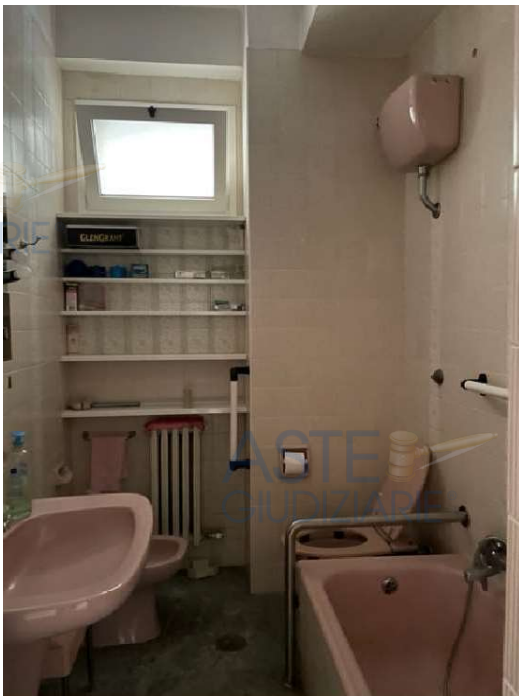


Foto 18 – bagno 2



Foto 19 – ripostiglio

Rifiniture. I materiali utilizzati all'interno dell'abitazione risultano essere di buona qualità ed in buono stato, anche se risalenti agli anni '70-'80; il pavimento è costituito marmo di varia tipologia



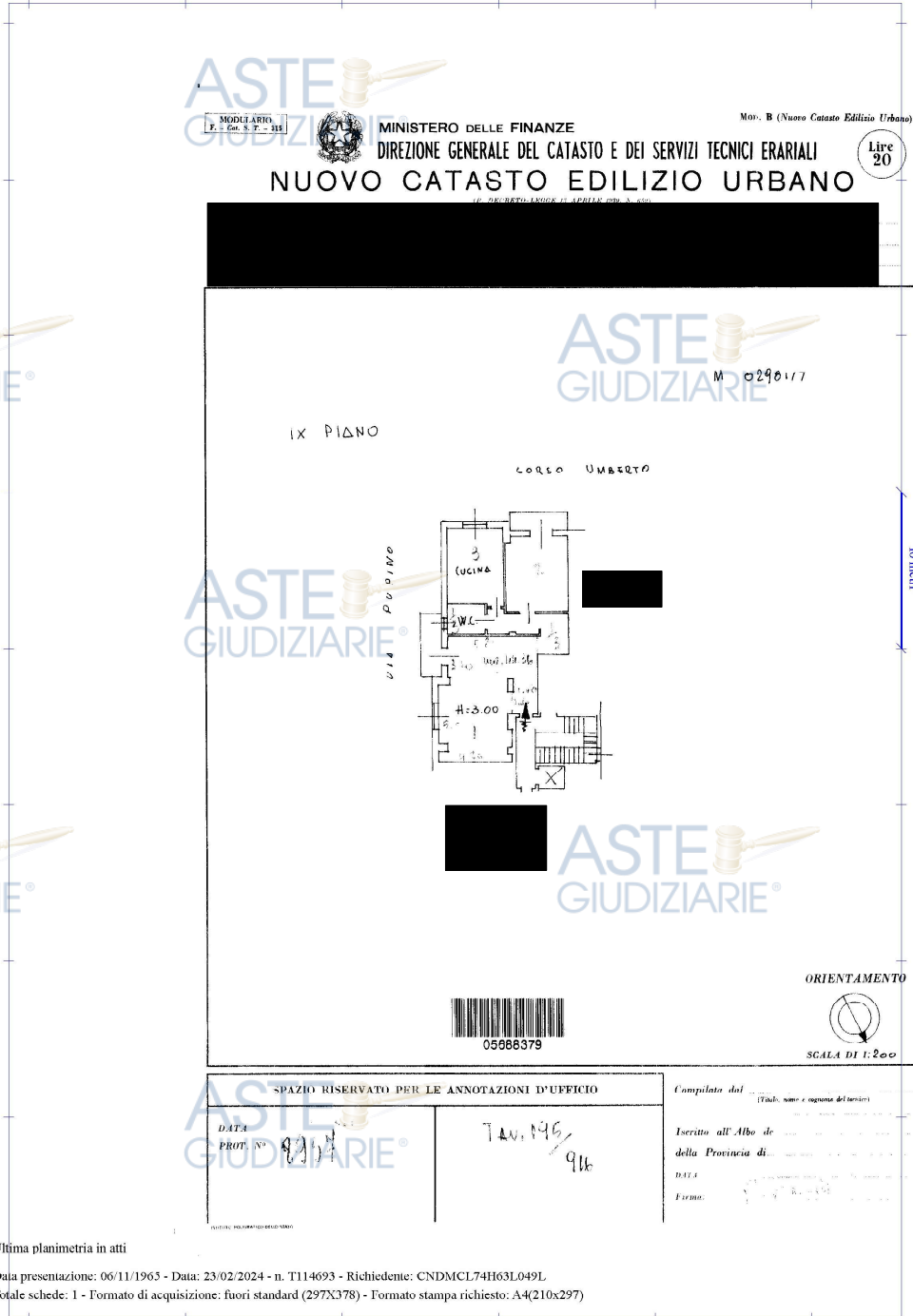
con battiscopa dello stesso materiale, ad eccezione del vano bagno che risulta rivestito con piastrelle ceramicate; i muri ed i soffitti sono intonacati al civile. Il bagno si presenta rivestito in ceramica con apparecchi sanitari del tipo normale. Le porte interne sono del tipo in legno di colore noce; 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 ghisa. Ha inoltre impianto citofonico.

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



Data presentazione: 06/11/1965 - Data: 23/02/2024 - n. T114693 - Richiedente: CNDMCL74H63L049L



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2024 - Comune di TARANTO (049) - Foglio 319 - Particella 1973 - Subaltemo 43 - VIA VINCENZO PUPINO n. 10 Piano 9

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1965 - Data: 23/02/2024 - n. T114693 - Richiedente: CNDMCL74H63L049L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 3 – planimetria catastale sub 43

5.5 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.).

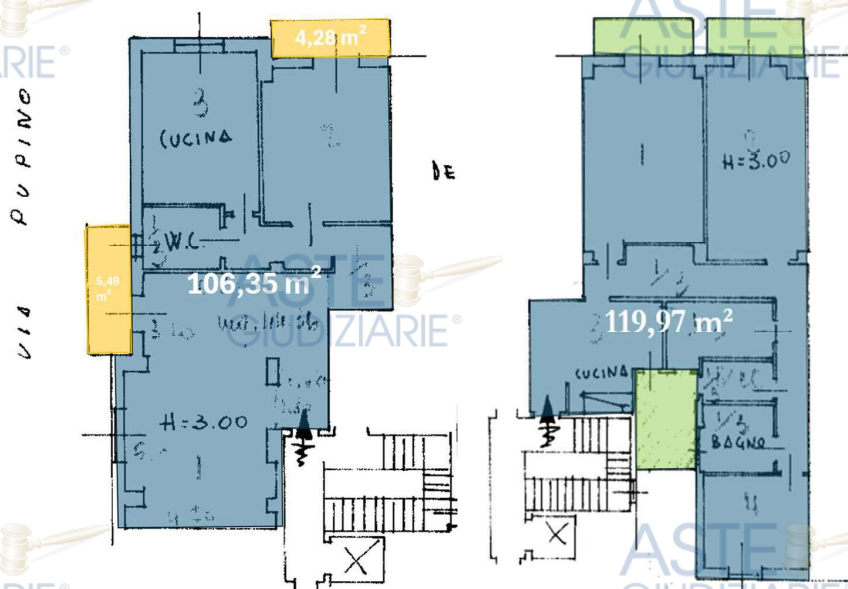


Fig. 5 – misurazione appartamento sub 43, 44

Caratteristica	Superficie misurata	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. esterna lorda	226	1	226
Sup. balconi	20	0.25	5
Superficie commerciale			231

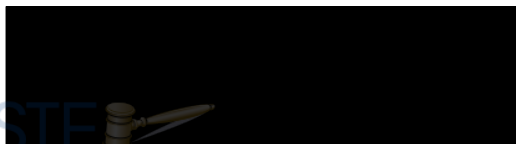
<i>Catasto Urbano</i>						
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>						
319	1973	43	A/2	4	4,5 vani	€ 662,36
319	1973	44	A/2	4	5,5 vani	€ 809,55
In ditta:						

5.6 Coerenze

Il bene confina a nord con vano scala, ad est con via Pupino, a sud con Corso Umberto I e ad ovest con altra unità immobiliare.

5.7 Regolarità edilizia

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



- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.111, rilasciato in data 12.11.1963 pratica n. 1325, giusta domanda del signor Semeraro Italo, riguardante la costruzione di un edificio in via Pupino angolo Corso Umberto composto di piano cantinato, piano terra, nove piani superiori (cfr. All. 4);
- Certificato di Abitabilità n. 1070/131 rilasciato in data 18.02.1966 (cfr. All. 5).

5.8 Difformità

Dallo studio della documentazione di progetto, dallo stato dei luoghi e della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, si evidenziano delle difformità non volumetriche ma di diversa disposizione. Nello specifico l'unità immobiliare de quo è stata unificata all'unità immobiliare individuata dal sub 44, anch'essa oggetto di pignoramento. Pertanto, occorre ripristinare la planimetria catastale unificando le due unità abitative, qualora non sia necessario utilizzarle in modo separato.

La sottoscritta, pertanto, stima in maniera prudenziale circa € 2.000,00, il costo del ripristino catastale.

5.9 Stato locativo

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

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

6.1 Provenienza



6.2 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. 18998/14625 del 13.07.2023 [REDACTED]

(Pignoramento di cui è causa).

2) **Pignoramento nn. 16939/11958 del 7.08.2020** a favore [redacted] diritti pari a 1/2 di proprietà.

Iscrizioni

3) **Ipoteca giudiziale nn. 16666/2037 del 3.03.2009** a favore [redacted] per diritti pari a 1/2 di proprietà, capitale di euro 130.000,00 a garanzia della somma di euro 123.826,73

7. Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile Valutazione

7.1 Premessa metodologia

Al fine di procedere alla valutazione dell'immobile, 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.

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 del bene ovvero il Market Comparison Approach (MCA).

7.2 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 negli ultimi anni è sostanzialmente immutato in termini di numero di transazioni, ma non in termini di prezzo che risulta essere diminuito. Confrontando le quotazioni di mercato dei report semestrali e annuali dell'Agenzia del Territorio, si può considerare una svalutazione dei prezzi pari 5% su base annua.

7.3 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:

- superficarie;
- 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).

7.4 Stima del valore di mercato degli immobili

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 Taranto
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Residenziale
tipologia immobiliare	Appartamento
dimensione	Medio-grande (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 1.100,00 €/mq a 1.500,00 €/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/aa	
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. I "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli, sono stati trasformati in punteggi che ne approssimano l'andamento. Il piano terra e i piani più bassi hanno ovviamente una variazione di prezzo negativa sull'immobile rispetto ai piani più alti che godono di panoramicità.	3		
			Piano terra e primo piano		1
			Piani intermedi		2
			Piani alti ed attici		3

7.5 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).

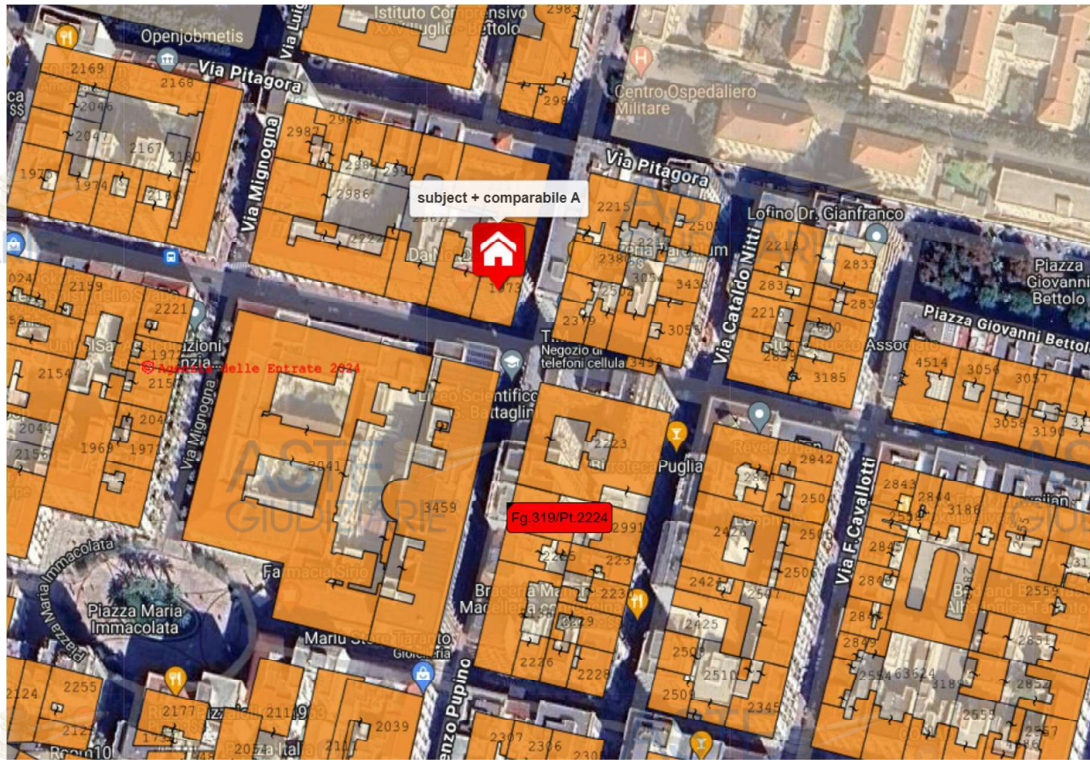


Fig.6 - Localizzazione comprabili (fonte ForMaps)

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:

7.5.1 Comparabile A

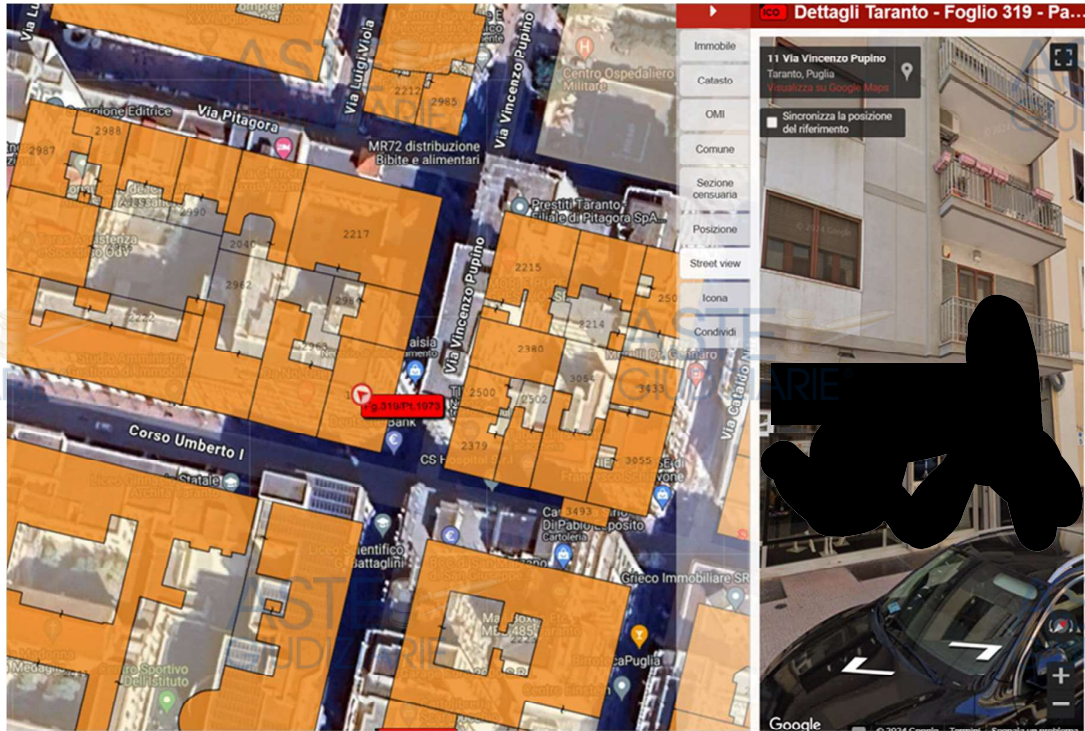


Fig. 7 - Localizzazione comparabile A (fonte ForMaps)

COMPARABILE A	
Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	[REDAZIONE]
Descrizione	Appartamento
Ubicazione	Comune di Taranto – Via Venezia, 49
Data	25.03.2019
Prezzo	€ 130.000,00
Superficie commerciale	mq 124,65
Livello di piano	2

7.5.2 Comparabile B



Fig. 8 - Localizzazione comparabile B (fonte ForMaps)

COMPARABILE B Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	[REDAZIONE]
Descrizione	Appartamento
Ubicazione	Comune di Taranto – Via Bari, 16
Data	07.02.2019
Prezzo	€ 120.000,00
Superficie commerciale	mq 106,25
Livello di piano	1

Analizzati i dati immobiliari a disposizione, è stata compilata una “tabella dei dati di confronto”, in modo da mettere in correlazione ogni singolo immobile di prezzo noto con l’immobile da valutare, sulla base delle varie caratteristiche differenziali.



Caratteristica	Compara- bile A	Comparabile B	Subject	Unità di misura
Prezzo	140.000,00	155.000,00		€
Data	24	25		mesi
Superficie commerciale	124,65	170	230	mq
Livello posizionale	2	1	3	%

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.

7.6 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 01.05.2024). A tal proposito va sottolineato che negli ultimi anni l’andamento dei prezzi per immobili urbani ha fatto segnare un segno positivo.

Attraverso l’analisi delle informazioni acquisite (Osservatorio Mercato Immobiliare) è stato determinato un saggio di svalutazione annuo medio pari allo 2,5 %. 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 prin-

In questo caso il prezzo marginale della superficie principale è posto per tutti e 2 i comparabili pari al minore dei prezzi medi rilevati, ovvero **1.078,79 €/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 mercatile 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 1,5% 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”.



Tabella di valutazione

caratteristica	Comparabile A- Via Pupino 10				Comparabile B - Via Pupino 19				Subject	
	pr marg	caratt	diff	aggiusta- mento	caratt	diff	aggiusta- mento	caratt	valore	
prezzo totale				140.000,00			155.000,00			
data	0,025	25	-25	- 7.291,67	24	-24	- 7.750,00	0		
sup totale	911,76	126,45	103,55	94.413,24	170,00	60,00	54.705,88	230,00		
livello di piano	0,15	2	1	21.000,00	1	2	46.500,00	3		
prezzo corretto				248.121,57			248.455,88	0	248.288,73	

7.7 Valutazione finale

Dall'esame dei prezzi corretti ottenuti mediante l'aggiustamento del prezzo (in base alle differenze delle caratteristiche), si può verificare che vi è una sostanziale convergenza nella stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

In particolare, attraverso l'analisi della divergenza percentuale (D%) rilevata tra i 2 valori stimati, si ottiene il seguente risultato:

$$D\% = (V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} = (\text{€ } 248.455,88 - \text{€ } 248.121,57) / \text{€ } 248.121,57 = 0,1\%$$

Considerato che il risultato della divergenza percentuale è inferiore al 10% (limite di tolleranza ritenuto ordinariamente accettabile per questo tipo di stime) e che tutti e 2 i prezzi corretti si possono ritenere rappresentativi della realtà mercantile esaminata, si perviene alla stima del più probabile Valore di mercato attraverso la media semplice dei 2 prezzi corretti:

$$V_m = ((\text{€ } 248.455,88 + \text{€ } 248.121,57) / 2) = \text{€ } 248.288,73$$

Pertanto, il più probabile Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è risultato pari a **€ 248.000,00 in c.t. (duecentoquarantotto/00)**.

<p>VALORE DI MERCATO € 248.000,00</p> <p>COSTO PER RIPRISTINO CATASTALE € 2.000,00</p> <p>QUOTA PIGNORATA</p> <p>VALORE DEL LOTTO € 123.000,00 in c.t.</p>

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Quota apri ad 1/2 dell'appartamento sito in Taranto, alla via Pupino, civico 10, posto al nono piano, composto da 6 vani oltre accessori, sviluppante una commerciale di circa 230 mq.
IDENTIFICATIVI CATASTALI	N.C.E.U. al foglio 319, p.lla 1973, sub 43, 44
QUOTA DI PROPRIETA'	Proprietà PER 1/2
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	Possibilità di divisione in due unità immobiliari.
COMMERCIALIZZABILITA'	Medio-alta: l'immobile ricade in un'area centralissima della città.
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE	
CONFORMITA' CATASTALE	NO
CONFORMITA' EDILIZIA	SI
CONFORMITA' TITOLARITA'	SI
FORMALITA' E VINCOLI RILEVATI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	
IMMOBILE OCCUPATO	SI
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	NO
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
€ 246.000,00	
€ 123.000,00 (quota pignorata)	

Tanto in espletamento all'incarico ricevuto

Taranto, 05.06.2024

Il CTU
Dott.ssa Marcella Candelli



29