

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TARANTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Andrea Paiano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 25/2018



CREDITORE PROCEDENTE

INTESA SAN PAOLO s.p.a.

Avv. F. Caroli-Casavola

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO

Dott.ssa Marcella Candelli

Via Lucania, 66

74121 Taranto

Tel/fax 099/4005247; cell. 3470380947

e-mail: studiocandelli@gmail.com

pec: m.candelli@epap.conaffpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Appartamento in Taranto, Quartiere Paolo VI, alla via della Liberazione civico 88, posto al terzo piano, della superficie commerciale di 138.04 mq, composto da quattro ampi vani con annesso posto auto scoperto e box auto.
IDENTIFICATIVI CATASTALI	N.C.E.U. al foglio 206, p.la 475, sub 6, 33 e 166
QUOTA DI PROPRIETA'	Piena proprietà
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	Nessuna
COMMERCIALIZZABILITA'	Media: la distribuzione interna dei vani risulta buona così anche la dotazione di accessori quali posto auto e box auto
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	
CONFORMITA' CATASTALE	SI
CONFORMITA' EDILIZIA	SI
CONFORMITA' TITOLARITA'	SI
FORMALITA' E VINCOLI RILEVATI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	
IMMOBILE OCCUPATO	SI
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	NO
VINCOLI, SERVITU', ETC,	NO
VINCOLI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI	NO
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
€ 92.000,00	

INDICE

1. PREMESSA	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	4
3. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI	4
4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	5
4.1 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE SINTETICA	5
4.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA	5
4.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
4.4 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	8
4.5 PERTINENZE DELL'IMMOBILE	12
4.6 CALCOLO DELLE CONSISTENZE SUPERFICIARIE	15
4.7 COERENZE	16
4.8 REGOLARITÀ EDILIZIA	16
4.9 STATO LOCATIVO	17
4.10 SPESE CONDOMINIALI	17
5. RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	17
5.1 PROVENIENZA	17
5.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	17
5.3 VINCOLI E SERVITÙ	18
6. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE VALUTAZIONE	18
6.1 PREMESSA METODOLOGICA	18
6.2 ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	19
6.3 I CRITERI DI STIMA ADOTTATI	19
6.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	20
6.5 LOCALIZZAZIONE DEI COMPARABILI	22
6.5.1 COMPARABILE A	23
6.5.2 COMPARABILE B	24
6.6 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	25
7. FORMAZIONE DEL LOTTO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

1. Premessa

Con conferimento dell'11.05.2018 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 da Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED]

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>		
25/2018	1	Appartamento al terzo piano dell'edificio, con ingresso a sinistra salendo la scala A, della superficie di circa 101 mq, nel N.C.E.U. di Taranto al foglio 206, particella 475, sub 86, c.da Vaccarella, piano 3°, interno 6, scala A.
25/2018	2	Box auto pertinenziale al piano cantinato dell'edificio, della superficie di circa 24 mq, nel N.C.E.U. di Taranto al foglio 206, particella 475, sub 33, c.da Vaccarella, piano S1.
25/2018	3	Posto auto esterno al piano terra dell'edificio, della superficie di circa 12 mq, nel N.C.E.U. di Taranto al foglio 206, particella 475, sub 166, c.da Vaccarella, piano T.

3. Operazioni peritali e sopralluoghi

Con lettera raccomandata del 05.11.2018 comunicavo agli esecutati signor [REDACTED] e [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 c.m. alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

In occasione del primo sopralluogo, data l'assenza del marito dell'esecutata signora Panariti Valeria, non ho potuto espletare le complete ispezioni degli immobili pignorati, rinviando le operazioni ad altra data.

Successivamente, in data 25 marzo 2019, ho provveduto ad ispezionare i beni 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 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. Descrizione e valutazione dell'immobile pignorato

4.1 Lotto unico: Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, Quartiere Paolo VI, alla via della Liberazione civico 88, scala A, posto al terzo piano, composto da quattro ampi vani oltre accessori, sviluppante una superficie commerciale di 138.04 mq, individuato nel N.C.E.U. al foglio 206, p.lla 475, sub 6, con annesso posto auto scoperto posto nel cortile di pertinenza e box auto posto al piano scantinato di 28.47 mq, individuati nel N.C.E.U. al foglio 206, p.lla 475, sub 166 e 33.

4.2 Caratteristiche della zona

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona periferica del comune di Taranto, al quartiere Paolo VI, distante dal centro cittadino circa 6 km (cfr. Fig. 1 e 2; All. 1 – stralcio catastale).

L'area presenta un buon grado di urbanizzazione primaria e secondaria, con la presenza di edifici diacronici; poche case tipo ville a schiera, edifici a due-tre piani fuori terra ed edifici facenti parte di complessi residenziali con numerosi appartamenti serviti da locali accessori. Le condizioni edilizie ed economico-sociali si possono considerare discrete. 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 e risulta servita dal servizio di trasporto urbano.





Fig. 1 – inquadramento subject Google Earth

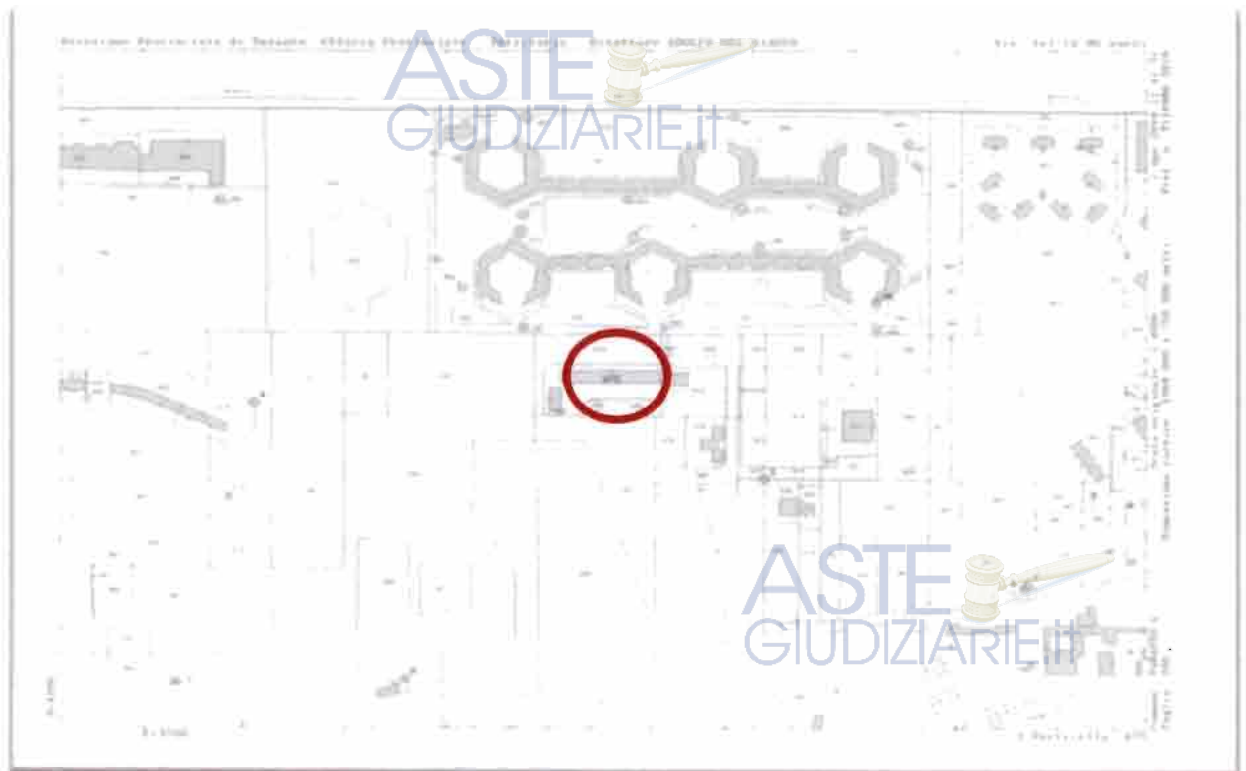


Fig. 2 – inquadramento subject mappa catastale
Esecuzione immobiliare Reg. n. 25/2018

Intesa San Paolo s.p.a. / [REDACTED]



4.3 Descrizione dell'immobile

L'immobile è parte integrante di complesso edilizio costituito da 4 edifici in linea per un totale di 55 unità abitative, oltre al piano terra adibito a vano tecnico e porticato, locali commerciali e area pertinenziale destinata a posti auto scoperti, ed al piano interrato destinato a box auto (foto 1).

La palazzina risulta realizzata con struttura a telaio in c.a. e solai in latero-cemento, muratura di compagno in c.a., divisori interni in tufelle dello spessore di 8-10 cm, solaio piano in latero-cementizio. I prospetti risultano intonacati al civile color rosa pesco e bianco del tipo graffiato. I balconi risultano protetti da ringhiere in ferro.

L'intero complesso risulta recintato con blocchi in cls e sovrastante rete metallica, intervallato da cancelli d'ingresso. Il portone d'ingresso è individuato da portoncino in alluminio anodizzato antisfondamento ad un solo battente di colore nero (cfr. foto 2, 3). 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 4).



Foto 1 – unità abitativa





Foto 2 –cancello



Foto 3 – portone di accesso



Foto 4 – androne e vano scala

4.4 Consistenza dell'immobile

L'appartamento de quo è sito al terzo piano ed è individuato dalla porta a sx salendo le scale (cfr. foto 5). Sviluppa una superficie esterna lorda di 114.59 ed altezza di circa 3,00 ml (All. 2, Fig. 3 – planimetria catastale), ed è composto da 4 ampi vani ed accessori e seguitamente: zona giorno composta da ingresso-salone, cucina con annesso bagno di servizio; zona notte servita da disimpegno composta da due camere da letto, bagno padronale e ripostiglio (foto 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12).

L'abitazione presenta duplice affaccio: sulla via principale e sul cortile di pertinenza. I balconi sviluppano una superficie di circa 26.68 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 5 – porta di ingresso



Foto 6 – ingresso -salone



Foto 7 – cucina



Foto 8 – bagno di servizio



Foto 9 – disimpegno



Foto 10 – camera da letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare Reg. n. 25/2018

Intesa San Paolo s.p.a. / [REDACTED]





Foto 11 – camera da letto 2



Foto 12 – bagno patronale



Foto 13 – ripostiglio

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. I bagni si presentano rivestiti in ceramica con apparecchi sanitari del tipo normale.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di colore noce, mentre gli infissi esterni, sono in legno di colore ciliegio con tapparelle in materiale plastico protette da zanzariere.

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 telefonico e impianto citofonico del tipo videocitofono.

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



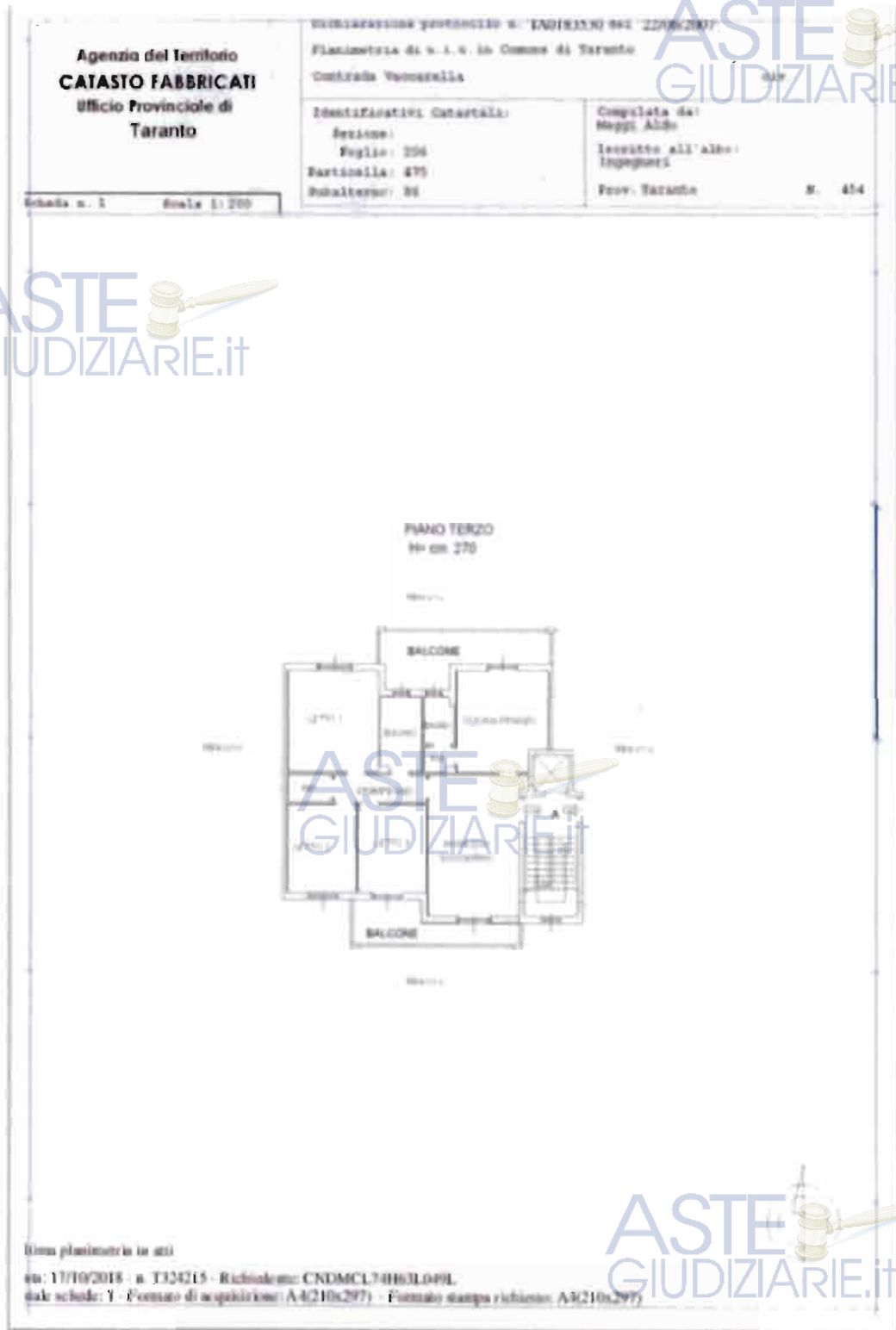


Fig. 3 – planimetria catastale

4.5 Pertinenze dell'immobile

L'unità abitativa è servita da posto auto scoperto posto nel cortile di pertinenza del complesso immobiliare (cfr. Fig. 4; foto 14; All. 3). Presenta accesso da via Angelo Latartara da cancello carraio.

L'immobile, altresì, è servito da box auto che sviluppa una superficie esterna lorda di 28.47 mq ed altezza di 2.50 m (cfr. Fig. 5, All. 4). Presenta duplice accesso: da cancello del tipo basculante (cfr. foto 15), posto su rampa carrabile dipartentesi da cortile di pertinenza e da porta del tipo REI tagliafuoco posta al piano interrato accessibile da vano scala direttamente dal vano ascensore (cfr. foto 16). Il box pavimentazione in cemento ed è servito da impianto elettrico.



Foto 14 – posto auto scoperto



Foto 15 – accesso box auto



Foto 16 – accesso box auto



Fig. 4 – planimetria catastale misurazione

Esecuzione immobiliare Reg. n. 25/2018

Intesa San Paolo s.p.a. [REDACTED]



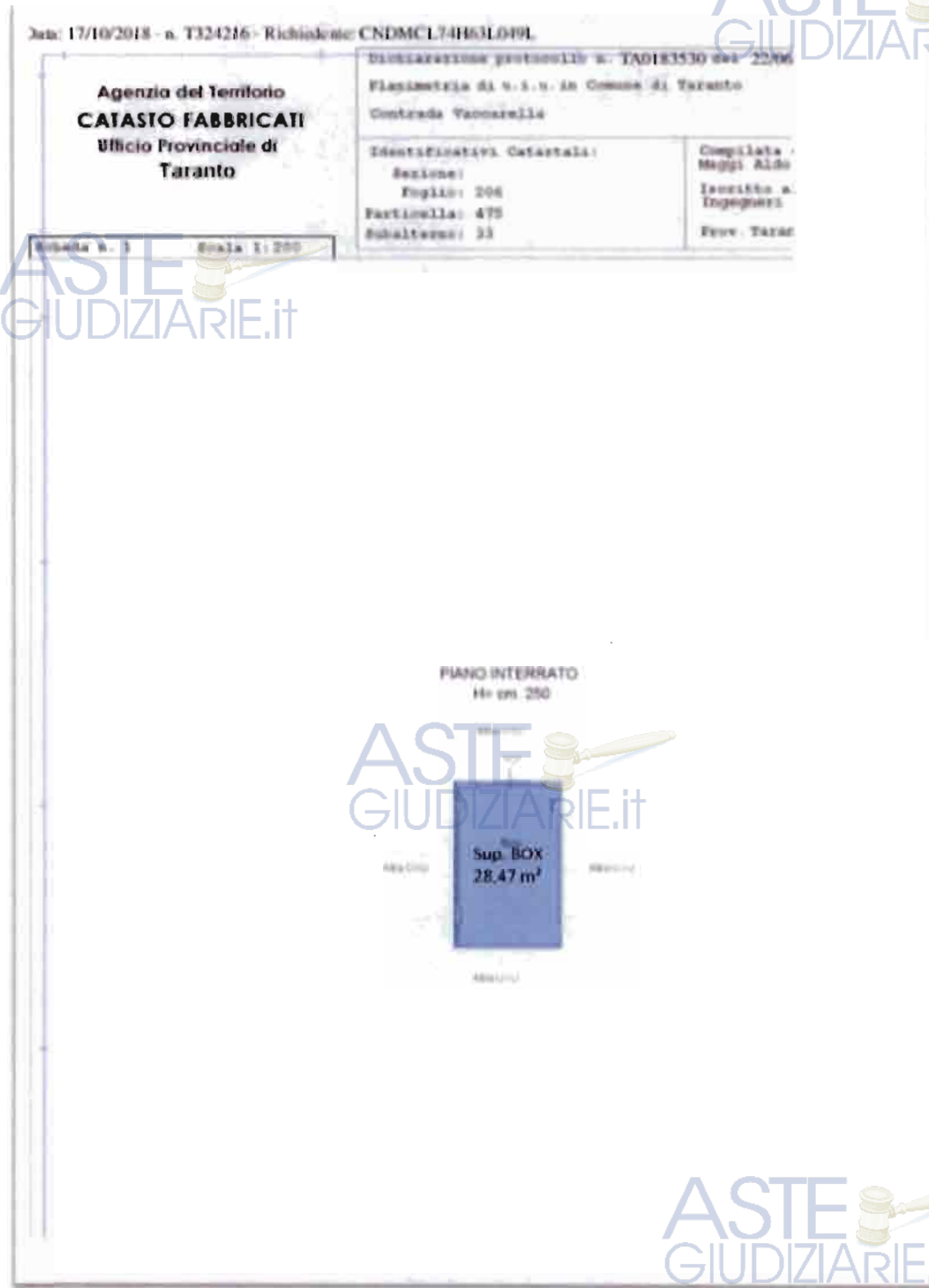


Fig. 5 – planimetria catastale misurazione

4.6 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.):

- La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - ✓ qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - ✓ qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Caratteristica	Superficie misurata	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. esterna lorda	114,59	1	114.59
Sup. balconi	26,68	0.25	6.67

Posto auto	12,76	0.20	2.55
Box auto	28,47	0.50	14.23
Superficie commerciale			138.04

<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 Grottaglie</i>						
206	475	86	A/2	1	7,5 vani	€ 697,22
206	475	33	C/6		28 mq	€ 102,67
206	475	166	C/6	2	12 mq	€ 51,44
In ditta:						
[redacted] nato a [redacted] proprietà 1/2;						
[redacted] nata a [redacted] proprietà 1/2 (cfr. All. 5 – visure catastali).						

4.7 Coerenze

Il bene confina a nord con la viabilità principale ad est con vano scala, a sud con conrtile di pertinenza ed ad ovest con altra palazzina.

4.8 Regolarità edilizia

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

- Permesso a Costruire n. 429 prat. 486/2006, giusta domanda presentata dalla "Ing. Costruzioni srl" relativa alla costruzione di un complesso edilizio quartiere Paolo VI, c.da Vaccarella, foglio di mappa 206 p.lle 441, 151, 443, rilasciato in data 27.07.2005 (cfr. All. 6 - copia Permesso a Costruire);

- Permesso a Costruire n. 337 prat. 180/2006, giusta domanda presentata dalla "Ing. Costruzioni srl" relativa alla variante del permesso a costruire n. 429, del complesso edilizio Esecuzione immobiliare Reg. n. 25/2018

Intesa San Paolo s.p.a. / [redacted]

16

quartiere Paolo VI, c.da Vaccarella, foglio di mappa 206 p.lle 441, 151, 443, rilasciato in data 10.07.2006 (cfr. All. 7 - copia **Permesso a Costruire in variante**);

- Permesso a Costruire n. 293 prat. 758/2006, giusta domanda presentata dalla “Ing. Costruzioni srl” relativa alla variante ai permessi a costruire n. 429 e 337 del complesso edilizio quartiere Paolo VI, c.da Vaccarella, foglio di mappa 206 p.lle 441, 151, 443, rilasciato in data 22.10.2007 (cfr. All. 8 - copia **Permesso a Costruire in variante**);
- Certificato di Abitabilità, prot. n. 114 rilasciato in data 16.03.2012 (cfr. All. 9 - copia **Certificati di Abitabilità**).

4.9 Stato locativo

In riferimento allo stato locativo l'immobile risulta occupato dalla famiglia Ettore-Panariti.

4.10 Spese condominiali

Da informazioni e documentazioni acquisite durante il sopralluogo si evidenzia che non vi sono in previsioni lavori di manutenzione straordinaria condominiali e non risultano pendenze economiche.

Inoltre, l'importo mensile delle spese ordinarie fisse di gestione sono pari a circa € 37,00 (cfr. All. 10 - quota condominiale mese gennaio 2019).

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

5.1 Provenienza

L'immobile di cui si tratta è pervenuto ai signori [redacted] per i diritti pari ad ½ ciascuno, dalla società a responsabilità limitata [redacted] giusto atto di compravendita per notar Angelo Raffaele Quaranta in data 27.07.2006, rep. n. 35281/14673, registrato a Taranto il 28.07.2006 al n. 4514, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Taranto il 29.07.2006 ai nn. 21930/13073 (cfr. All. 11 – copia atto).

Il terreno su cui è stato edificato il complesso residenziale era pervenuto alla società dai signori [redacted] giusto atto di compravendita per notar Vincenzo Raiola in data 30.06.2004 rep. n. 37739/15982, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Taranto il 30.07.2004 ai nn. 19470/13413. Ai signori Quaranta il bene era pervenuto con atto del Notaio Bonfrate in data 18.06.1971.

5.2 Formalità pregiudizievoli

In relazione alle **formalità pregiudizievoli** qui di seguito si riportano quelle indicate nel
Esecuzione immobiliare Reg. n. 25/2018 17

Intesa San Paolo s.p.a. [redacted]

certificato notarile allegato in atti e precisamente:

Trascrizioni

1) **Pignoramento nn.1998/1476 del 31.01.2018** a favore di **ISP CB Ipotecario srl** contro **Et-torre Egidio e Panariti Valeria**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Sezione di Taranto in data 10.01.2018.

(Pignoramento di cui è causa).

Iscrizioni

2) **Ipoteca volontaria nn.2934/6699 del 29.07.2006** a favore della **Banca Intesa s.p.a.** contro **Ettore Egidio e Panariti Valeria** a garanzia di mutuo condizionato rogato dal notaio Quaranta, per la somma complessiva di € 147.280,00.

5.3 Vincoli e servitù

Non si sono riscontrati vincoli o servitù che ne possono inficiare il valore di stima.

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.

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

miglior 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 un lieve aumento dell'attività di compravendita sia in termini di numero di transazioni ma non in termini di quotazioni. Infatti, i dati ISTAT riportano un lieve aumento dei prezzi pari a circa lo 0,3% su base annua.

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 Taranto – Quartiere Paolo VI (TA)
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Residenziale
tipologia immobiliare	Appartamento
dimensione	Media (5-7 vani)
caratteri della domanda	Domanda da parte di privati

Esecuzione immobiliare Reg. n. 25/2018

Intesa San Paolo s.p.a. /

20

caratteri dell'offerta	Offerta da parte di privati
forma di mercato	Concorrenza monopolistica
livello del prezzo di mercato	Da 600,00 €/mq a 800,00 €/mq
fase del ciclo immobiliare	In lieve crescita

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
Rifiniture architettoniche	RA	Esprime una caratteristica qualitativa in funzione del grado di rifiniture architettoniche del complesso residenziale in cui ricade l'immobile	3	
		Linee architettoniche del complesso edilizio in stile moderno con finiture medio-alte		0

<i>Nome della caratteristica</i>	<i>Acronimo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>N. Cl.</i>	<i>Unità di misura o Punteggio</i>
		<i>Livello discreto</i>		
		Linee architettoniche del complesso edilizio in stile moderno con finiture medie		1
		<i>Livello sufficiente</i>		
		Linee architettoniche del complesso edilizio con finiture medio-scarse assimilabili ad edilizia popolare		2
		<i>Livello mediocre</i>		

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: Google earth)



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



Figura 7 – Comparabile A (fonte: Google earth)

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 21.10.2017 - Notaio Giulia Maria Venneri - Repertorio n. 3200 – trascritto a Taranto l'8.11.2017 ai nn. 25700/19115
Descrizione	Unità immobiliare
Ubicazione	Comune di Taranto Via G. Tedesco, 5
Data	21.10.2017
Prezzo	€ 140.000,00
Superficie commerciale	mq 218.46
Rifiniture architettoniche	1

6.5.2 Comparabile B



Figura 8 – Comparabile A (fonte: Google earth)

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 20.11.20147 - Notaio Nicola Tacente - Repertorio n. 101 - trascritto a Taranto il 22.11.2017 ai nn. 26780/19845
Descrizione	Unità immobiliare
Ubicazione	Comune di Taranto Via Keller 9, 11
Data	20.11.2017
Prezzo	€ 83.182,66
Superficie commerciale	mq 137.16
Rifiniture architettoniche	0

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	Comparabile A	Comparabile B	Subject	Unità di misura
Prezzo	140.000,00	83.182,66		€

Esecuzione immobiliare Reg. n. 25/2018

Intesa San Paolo s.p.a. / [REDACTED]

Data	16	17		mesi
Superficie commerciale	218.46	137.16	138.04	mq
Rifiniture architettoniche	1	0	1	%

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 03.04.2019). 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 rivalutazione annuo medio pari allo 0,3 % che, tradotto su base annua, determina nel nostro caso il seguente adattamento unitario:

$$p(\text{DAT})A = 140.000,00 \text{ €} * 0,3\% / 12 \text{ mesi} = 350,00 \text{ €/anno}$$

$$p(\text{DAT})B = 83.182,665 \text{ €} * 0,3\% / 12 \text{ mesi} = 207,95 \text{ €/anno}$$

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):

$$p(\text{SUP})A = 140.000,00 \text{ €} / 218,46 = 640,84 \text{ €/mq}$$

$$p(\text{SUP})B = 83.182,665 \text{ €} / 137,16 = 606,46 \text{ €/mq}$$



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 **606,46 €/mq**.

➤ **Prezzo marginale della caratteristica “rifiniture architettoniche del complesso immobiliare” (RA)**

L'effetto economico di tale caratteristica, che esprime il grado di rifiniture architettoniche del complesso edilizio in cui ricade l'immobile, si traduce in un aumento di prezzo di vendita per immobili ricadenti in complessi residenziali con un più alto grado di rifiniture.

Il prezzo marginale di questa caratteristica è stato posto al 10% per ogni livello ed è determinato sul prodotto tra il prezzo medio minimo e la superficie del subject.

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”.



Esecuzione immobiliare Reg. n. 25/2018

Intesa San Paolo s.p.a. / [REDACTED]

26



Tabella di valutazione

caratteristica	pr marg	Comparabile A - via G. Tedesco, 5			Comparabile B - Via Keller, 9-11			Subject	
		caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore
prezzo totale				140.000,00			83.182,67		
data	- 0,003	16	-16	560,00	17	-17	353,53	0	
sup totale	606,46	218,46	-80,42	48.771,87	137,16	0,8800	533,69	138,04	
tipologie abitative	0,10	1	0	0,00	0	1	8.318,27	1	
prezzo corretto				91.788,13			92.388,15		92.088,14

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serie#: 4328529a11cc668



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

$$D\% = (V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} = (91.788,13 - 92.388,15) / 91.788,13 = 0,65\%$$

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:

$$V_m = (91.788,13 - 92.388,15) / 2 = \mathbf{\text{€ } 92.088,14}$$

Pertanto, il più probabile Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è risultato pari a **€ 92.000,00 in c.t. (novantaduemila/00)**.

VALORE DEL LOTTO
€ 92.000,00 in c.t.

Tanto in espletamento all'incarico ricevuto

Taranto, 5 aprile 2019

Il CTU

Dott.ssa Marcella Candelli

