

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TARANTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Andrea Paiano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 27/2022



CREDITORE PROCEDENTE

PENELOPE SPV srl

Avv. Davide De Bellis

DEBITORE ESECUTATO



TECNICO INCARICATO

Dott.ssa Marcella Candelli

Corso Umberto I, 144

74123 Taranto

cell. 3470380947

e-mail: studiocandelli@gmail.com

pec: m.candelli@cpap.conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Piena proprietà di abitazione sita in Taranto, alla via Vincenzo Pupino, civico 93, posta al piano terra, composta da 3 vani ed accessori, sviluppante una superficie commerciale di 78,50 mq.
IDENTIFICATIVI CATASTALI	N.C.E.U. al foglio 319, p.lla 2485, sub 16
QUOTA DI PRORIETA'	Piena proprietà
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	Nessuna
COMMERCIALIZZABILITA'	Media data dalla localizzazione centrale dell'immobile
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	
CONFORMITA' CATASTALE	SI
CONFORMITA' EDILIZIA	NO (manca Agibilità)
CONFORMITA' TITOLARITA'	SI
FORMALITA' E VINCOLI RILEVATI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	
IMMOBILE OCCUPATO	SI
VINCOLI, SERVITU', ETC,	NO
VINCOLI URBANISTICI, PAE-SAGGISTICI ED AMBIENTALI	NO
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
€ 24.000,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare

Promossa da Penelope SPV srl _ Reg. 27/2022

2

INDICE

1. PREMESSA	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	4
3. OPERAZIONI PERITALI	4
4. SOPRALLUOGO	4
5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	5
5.1 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE SINTETICA	5
5.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA	5
5.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
5.4 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	8
5.5 CALCOLO DELLE CONSISTENZE SUPERFICIARIE	12
5.7 COERENZE	14
5.8 REGOLARITÀ EDILIZIA	14
5.9 STATO LOCATIVO	14
6 RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	14
6.1 PROVENIENZA	14
6.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	15
6.3 VINCOLI E SERVITÙ	15
7 PROCEDIMENTO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE VALUTAZIONE	15
7.1 PREMESSA METODOLOGICA	15
7.2 ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	16
7.3 I CRITERI DI STIMA ADOTTATI	16
7.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	18
7.5 LOCALIZZAZIONE DEI COMPARABILI	19
7.5.1 COMPARABILE A	21
7.5.2 COMPARABILE B	22
7.6 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	23

1. Premessa

Con ordinanza del 15.04.2022 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 Penelope SPV srl 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 Pulsano</i>		
92/2019	1	Fabbricato sito in Taranto, nel N.C.E.U. al foglio 319, particella 2485, sub 16, categoria A/3, 80 mq, RD € 482,99.

3. Operazioni peritali

Con lettera raccomandata del 6.07.2022 comunicavo all'esecutato signor [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 luglio 2022, alle ore 17.30 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

4. Sopralluogo

In occasione del primo sopralluogo, alla presenza dell'Ausiliario Avv. Pietro Diserio, non comparve nessuno, nonostante si avvertiva la presenza di qualcuno nell'immobile.

Successivamente, a seguito di istanza dell'avv. Pietro Di Serio circa la difficoltà ad accedere al predetto immobile, il G.E. autorizza all'accesso forzoso.

Il giorno 13.12.2022, alla presenza del Custode Giudiziario, avv. Di Serio, si è proceduto all'apertura della porta d'ingresso con l'ausilio di un fabbro. All'interno dell'abitazione si è rinvenuta [REDACTED] la quale ci consente l'ispezione dell'immobile.

In tale circostanza ho provveduto ad effettuare un rilievo planimetrico e fotografico dell'unità abitativa.

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

5. Descrizione e valutazione dell'immobile pignorato

5.1 Lotto unico: Descrizione sintetica

Piena proprietà di abitazione sita in Taranto, alla via Vincenzo Pupino, civico 93, posta al piano terra, composta da 3 vani ed accessori, sviluppante una superficie commerciale di 78,50 mq, individuata nel N.C.E.U. al foglio 319, p.lla 2485, sub 16.

5.2 Caratteristiche della zona

L'immobile è situato nella zona centrale del comune di Taranto, a pochi passi dalla centrale via pedonale (cfr. Fig. 1), e ricade in zona territoriale omogenea "B3" del PUG.

L'impianto urbanistico è caratterizzato da un tessuto di vie ad unico senso di marcia. L'area è caratterizzata da un buon grado di omogeneità data la presenza di edifici residenziali costituiti da tre/quattro piani fuori terra e da piano terra adibiti a depositi e negozi.

Le condizioni edilizie ed economico-sociali della zona si possono considerare buone.



Fig. 1 – inquadramento subject (fonte ForMaps)

5.3 Descrizione dell'immobile

L'immobile, posto al piano terra, fa parte di una palazzina a tre piani fuori terra oltre lastrico solare (cfr. All. 1 – stralcio catastale; Fig. 2; foto 1).

L'immobile ha elementi strutturali costituiti da murature portanti in conci di tufo locale con spessore perimetrale di 50 cm, murature interne sempre in conci di tufo dello spessore di 20 cm, solai voltati di varia tipologia, copertura a terrazzo.

I paramenti esterni risultano intonacati ed in buono stato di conservazione.

L'immobile presenta accesso, indicato dal civico 93, individuato da portone in legno (cfr. foto 2). L'unità abitativa è individuata dalla porta a dx vicino le scale di accesso ai piani superiori (cfr. foto 3).

L'androne si presenta pavimentazione in mattoni in cls e pareti intonacate.



Fig. 2 – inquadramento in mappa



Foto 1 – unità abitativa



Foto 2 – portone di accesso



Foto 3 – porta di accesso all'abitazione

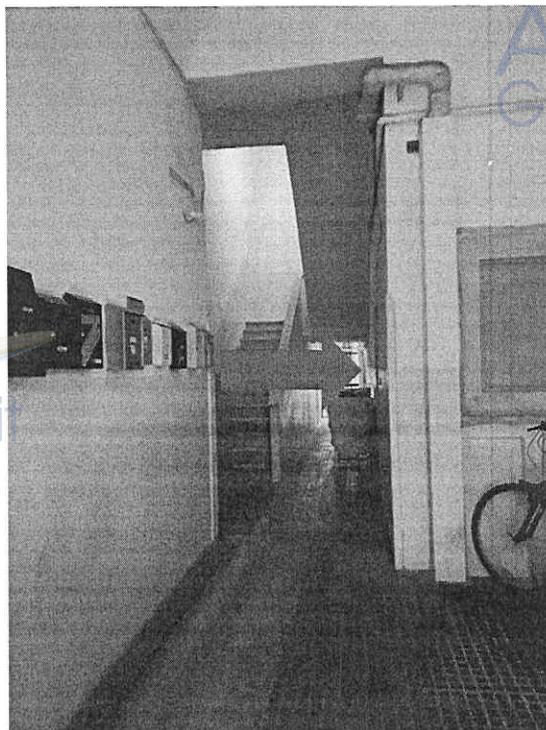


Foto 4 – scale

5.4 Consistenza dell'immobile

L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda di 77,05 mq ed un'altezza massima di 4,50 ml, ed è costituita da tre vani ed accessori (cfr. All. 2, Fig. 3 - planimetria catastale).

Dalla porta ingresso si accede ad un vano su cui si affaccia una prima stanza ed il corridoio (cfr. foto 5, 6, 7). Dal predetto corridoio si raggiunge un'altra stanza, due bagni, la cucina ed un vano ripostiglio con soppalco (cfr. foto 8, 9, 10, 11, 12). L'abitazione presenta una finestratura aggettante sull'androne del palazzo ed un finestrone alto che sfocia nel cortile (cfr. foto 13).

Rifiniture. L'abitazione presenta pareti e soffitti intonacati al civile; pavimentazione in marmo. Risulta priva di infissi interni ad eccezione dei bagni che presentano porte in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in legno in pessimo stato di conservazione. I due bagni risultano rivestiti in ceramica con apparecchi sanitari di tipo corrente e rubinetteria di tipo normale.

Impianti tecnologici. L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto elettrico non a norma, impianto di riscaldamento assente.

Stato manutentivo. L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione nonché versa in uno stato igienico-sanitario molto carente.

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare con il C/Co Anar... [redacted]

Promossa da Penelope SPV srl _ Reg. 27/2022

Data: 29/05/2022 - n. T8251 - Richiedente: CNDMCL74H63L049L



Fig. 3 – planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare cont. [REDACTED]

Promossa da Penelope SPV srl _ Reg. 27/2022

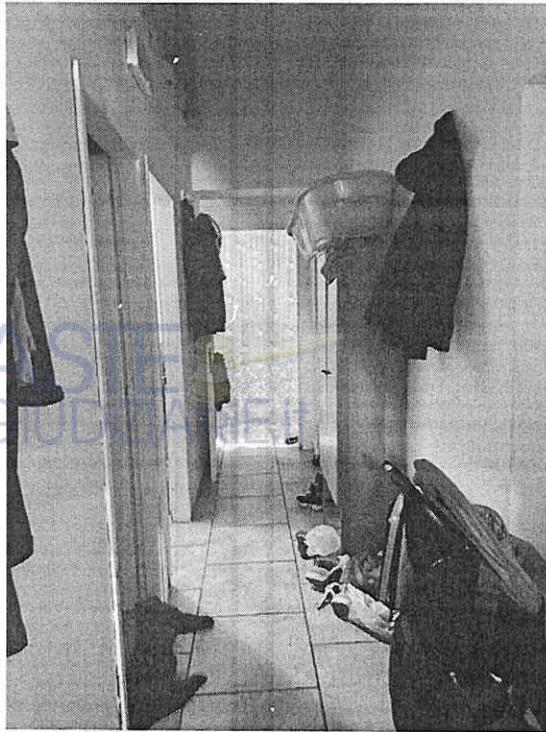


Foto 5 corridoio



Foto 6 – vano di accesso

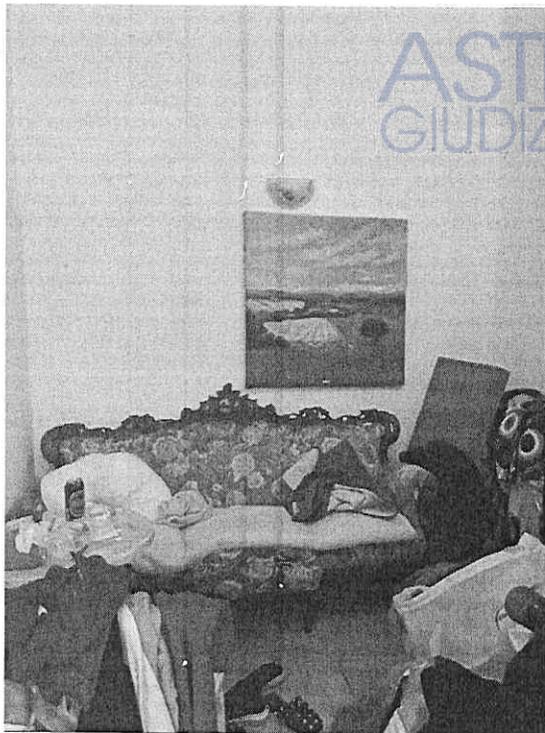


Foto 7 – prima camera

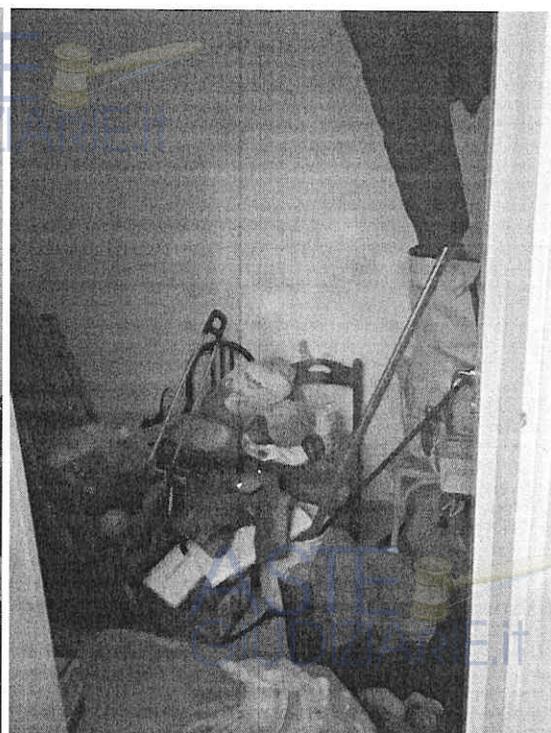


Foto 8 – seconda camera



Foto 9 – cucina

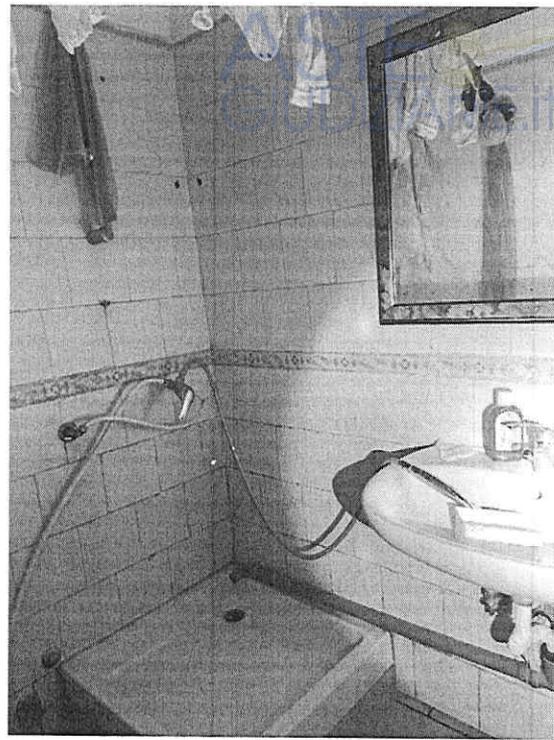


Foto 10 – primo bagno

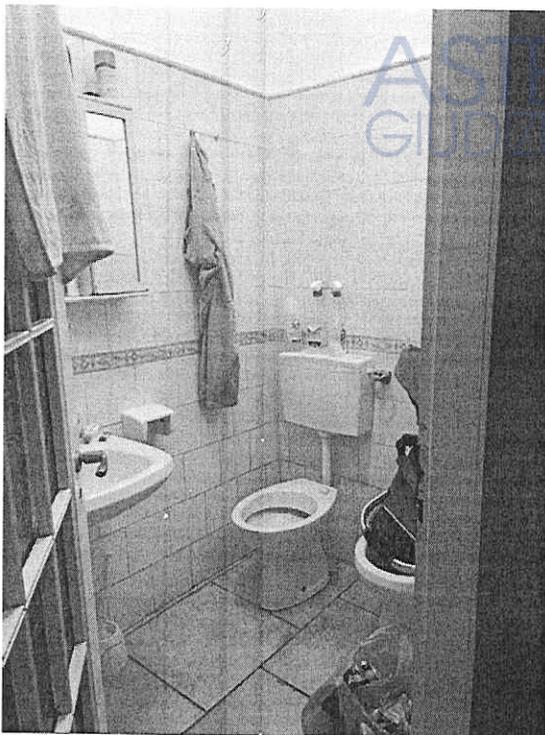


Foto 11 – secondo bagno

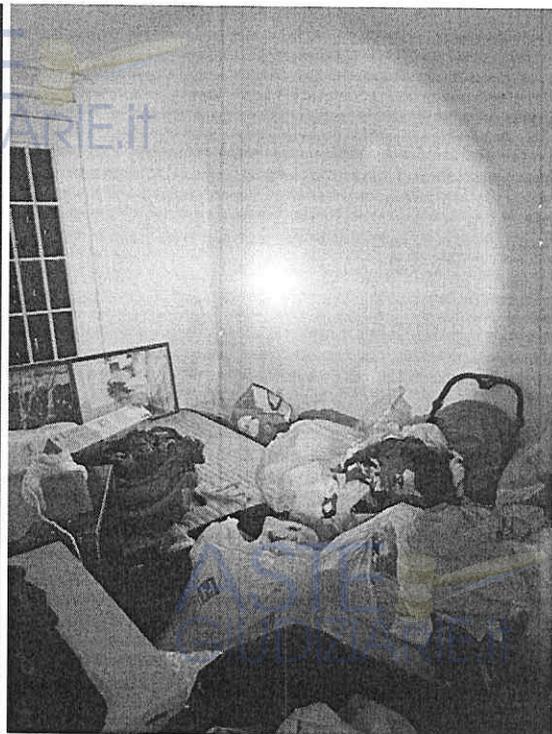


Foto 12 – ripostiglio



Foto 13 – accesso al soppalco

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.

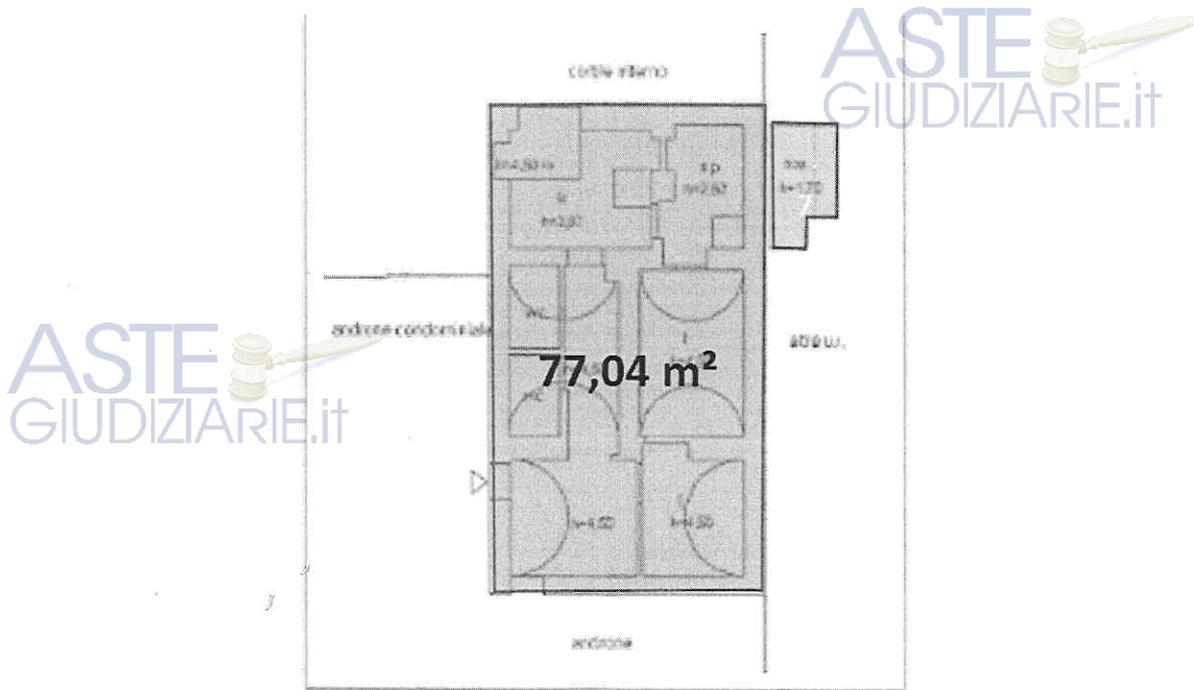


Fig. 4 misurazione

Caratteristica	Superficie misurata	Indice mercantile	Superficie commerciale
APPARTAMENTO	77,05	1	77,05
SOPPALCO	4,20	0,35	1,45
Superficie commerciale			78,50

5.6 Catasto Urbano						
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di Pulsano</i>						
319	2485	16	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89
In ditta: [REDACTED] (cfr. All. 3 – visura catastale).						

5.7 Coerenze

Il bene confina a nord e ad ovest con androne, ad est con cortile e a sud con la p.lla 2498.

5.8 Regolarità edilizia

Data l'età della costruzione, si tratta di un fabbricato edificato in data antecedente il 1967, si è rinvenuta solamente documentazione afferente la Concessione al completamento e sopraelevazione del 4 piano dell'immobile in via Pupino 93 in data 29.10.1954 (cfr. All. 4 – copia Concessione).

Si evidenzia, ancora, che l'immobile risulta privo del Certificato di Agibilità.

5.9 Stato locativo

In riferimento allo stato locativo l'immobile risulta occupato, sine titolo, [REDACTED]

6 Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento

6.1 Provenienza

L'immobile di cui si tratta è pervenuto al signor [REDACTED] per l'intera proprietà di [REDACTED] giusto atto di compravendita per notar Luca Torricella in data 13.11.2008, rep.n. 91920/24905, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto di Taranto il 28.11.2008 al n. 25343 (cfr. All. 5 – copia atto).

Il bene era pervenuto alla Diagnos srl per la quota dell'intera in piena proprietà dal signor [REDACTED] [REDACTED] - Esecuzione immobiliare con [REDACTED]

Promossa da Penelope SPV srl _ Reg. 27/2022

[REDACTED] per la quota ciascuna di 10/30, giusto atto di compravendita per notar Giovanni Mobilio in data 14.06.2006 rep. n. 26104/13066, trascritto il 22.06.2006 al n. 10536.

Ai signori [REDACTED] il bene era pervenuto per dichiarazione di successione da [REDACTED] presentata in data 13.12.0989 al n. 26/853.

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 immobiliare n. 2014 del 31.01.2022 a favore del Penepope SPV srl contro [REDACTED]

(Pignoramento di cui è causa).

2) Pignoramento immobiliare n. 1657 del 29.01.2013 a favore del Banco di Napoli spa contro [REDACTED] notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce Sezione Distaccata di Taranto in data 14.01.2013 rep. 3121.

Iscrizioni

3) Ipoteca volontaria n. 7792 del 28.11.2008 a favore del Banco di Napoli s.p.a. contro [REDACTED] nascente a garanzia di mutuo per € 130.104,00 di cui € 65.052,00 per capitale della durata di 30 anni, a rogito del notaio Luca Torricella in data 13.11.2008 rep. n. 91921/24906.

6.3 Vincoli e servitù

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

7 Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile Valutazione

7.1 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

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare con [REDACTED]

15

Promossa da Penelope SPV srl _ Reg. 27/2022

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 di beni ed alla limitata disponibilità di comparabili, 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 ha registrato negli ultimi anni un lieve aumento dell'attività di compravendita sia in termini di numero di transazioni sia in termini di quotazioni.

I dati ISTAT riportano, nel II Trimestre 2022, una diminuzione dei prezzi pari a circa il 5,2% 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:

- 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).

7.4 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
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Residenziale
tipologia immobiliare	Abitazione
dimensione	Media (3-5 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 300,00 €/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.

Nome della caratteristica	Acronimo	Descrizione	N. Cl.	Unità di misura o Punteggio
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/aaa a
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 ovviamente una variazione di prezzo negativa sull'immobile.	2	
		<i>Immobile posto ad un piano intermedio</i>		1
		<i>Immobile posto al piano terra o ultimo senza ascensore</i>		0

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).



Figura 5 - Location map Comparabili (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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare cont. [REDACTED]
Promossa da Penelope SPV srl _ Reg. 27/2022

20

7.5.1 Comparabile A

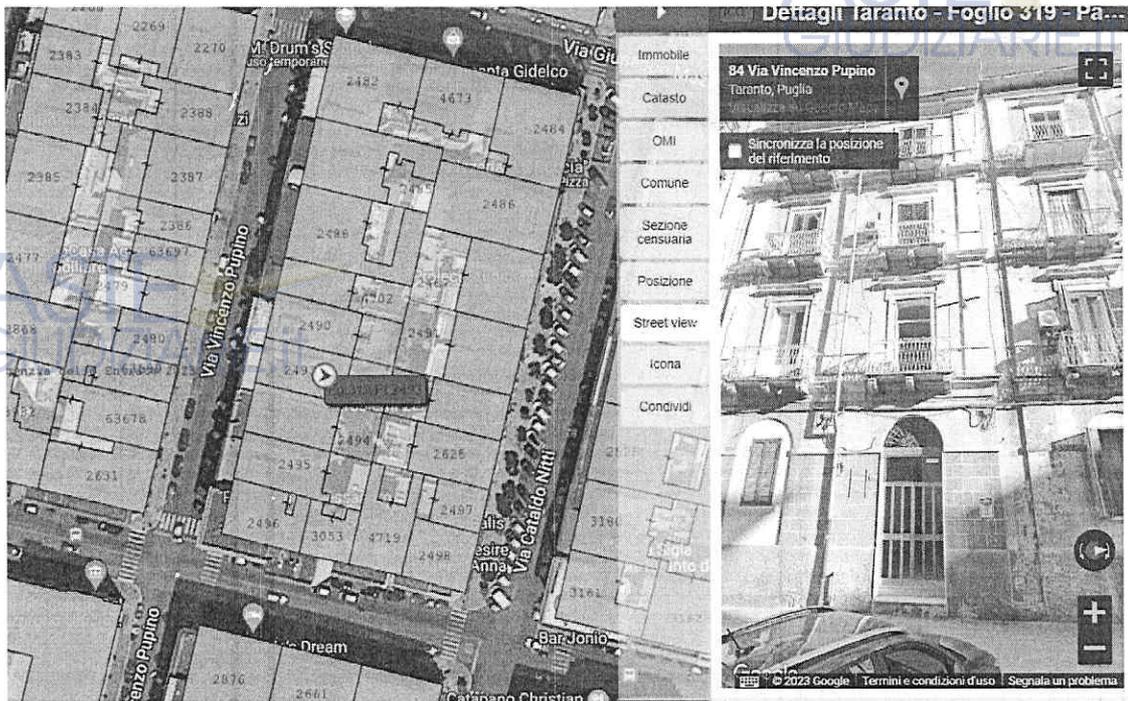


Figura 6 - Location map Comparabile A (fonte: ForMaps)

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 22.06.2020 - Notaio Nicola Tacenti - Repertorio n. 2709 - Reg.to a Taranto il 23.06.2020 con il n. 8341.846931
Descrizione	Appartamento
Ubicazione	Comune di Taranto Via Pupino, 101
Data	22.06.2020
Prezzo	€ 25.000,00
Superficie commerciale	mq 68,00
Livello di posizione	1

7.5.2 Comparabile B

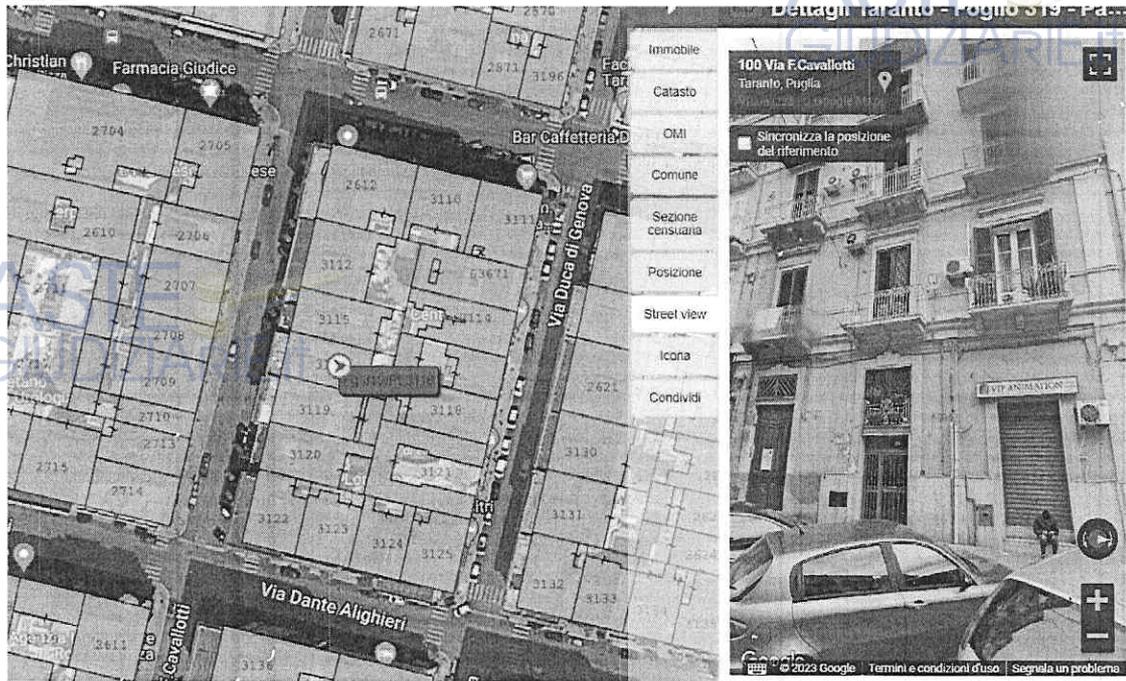


Figura 7 – Location map Comparabile B (fonte: ForMaps)

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 28.03.2022 - Notaio Daniela De Francesco- Repertorio n. 30143 - Reg.to a Taranto il 30.03.2022 con il n. 6532.1474698
Descrizione	Fabbricato indipendente
Ubicazione	Comune di Taranto Via Cavallotti, 151
Data	28.03.2022
Prezzo	€ 30.000,00
Superficie commerciale	mq 78,50
Stato manutentivo	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	Comparabile A	Comparabile B	Subject	Unità di misura
Prezzo	25.000,00	30.000,00		€
Data	31	12		mesi
Superficie commerciale	68,00	78,50	78,50	mq
Livello di posizione	1	1	0	%

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 01.03.2023).

Alla luce dell'andamento di medio periodo riscontrato per il segmento di mercato in oggetto, ai fini della stima viene utilizzato un saggio di svalutazione annuale pari al 5,2 %, che verrà ricondotto su base mensile, al fine di poter procedere determinare il prezzo marginale della caratteristica Data e poi procedere agli aggiustamenti necessari per portare all'attualità i prezzi riscontrati per i comparabili.

$$p(\text{DAT})A = 25.000,00 \text{ €} * 0,052\% / 12 \text{ mesi} = 108,33 \text{ €/mese}$$

$$p(\text{DAT})B = 30.000,00 \text{ €} * 0,052\% / 12 \text{ mesi} = 130,00 \text{ €/mese}$$

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 disponendo di specifici studi statistiche che permettano

di calcolare il rapporto di posizione intercorrente tra prezzo marginale e prezzo medio per ognuno dei 2 comparabili, la manualistica del settore estimativo raccomanda di porre il prezzo marginale pari al prezzo medio minimo riscontrato per i comparabili; a tale proposito si segnala quanto riportato in bibliografia ovvero che il prezzo marginale è sempre inferiore al prezzo medio (testo M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$p(\text{SUP})A = 25.000,00 \text{ €} / 68,00 = 367,64 \text{ €} / \text{mq}$$

$$p(\text{SUP})B = 30.000,00 \text{ €} / 78,50 = 382,16 \text{ €} / \text{mq}$$

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 **367,64 € / 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 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 10% 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”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare con [REDACTED]

Promossa da Penelope SPV srl _ Reg. 27/2022

24

Tabella di valutazione

caratteristica	Comparabile A - via Pupino 101				Comparabile B via Cavallotti 151				Subject	
	pr marg	caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore	
prezzo totale				25.000,00			30.000,00			
data	0,052	31	-31	- 3.358,33	12	-12	1.560,00	0		
sup totale	367,65	68,00	10,50	3.860,29	78,50	0,0000	-	78,50		
Livello di piano	0,10	1	-1	- 2.500,00	1	-1	3.000,00	0		
prezzo corretto				23.001,96			25.440,00	0	24.220,98	

VALORE DEL LOTTO
 € 24.000,00 in c.t.



Tanto in espletamento all'incarico ricevuto
Taranto, 15.032023

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il CTU

Dott.ssa Marcella Candelli



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 