

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TARANTO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. Andrea Paiano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 317/2022**



**CREDITORE PROCEDENTE**

**DEUTSCHE BANK s.p.a.**

**Avv. M. Crovari**

**DEBITORE ESECUTATO**

**TECNICO INCARICATO**

**Dott.ssa Marcella Candelli**

*Corso Umberto 144  
74123 Taranto  
cell. 3470380947  
e-mail: [studiocandelli@gmail.com](mailto:studiocandelli@gmail.com)  
pec: [m.candelli@epap.conafpec.it](mailto:m.candelli@epap.conafpec.it)*



<b>IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO</b>	
<b>DESCRIZIONE SINTETICA</b>	Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, alla via Venezia, civico 37, posto al quarto piano, composto da tre vani oltre accessori, sviluppante una superficie esterna lorda di mq 112, complessivamente sviluppante una superficie commerciale di circa 117 mq.
<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>	N.C.E.U. al foglio 246, p.lla 534, sub 18
<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>	Piena proprietà
<b>DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE</b>	Nessuna
<b>COMMERCIALIZZABILITA'</b>	Media: seppur l'immobile ricade in un'area periferica della città del comune, il mercato immobiliare della zona risulta attivo
<b>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</b>	
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	SI
<b>CONFORMITA' EDILIZIA</b>	SI
<b>CONFORMITA' TITOLARITA'</b>	SI
<b>FORMALITA' E VINCOLI RILEVATI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>	
<b>IMMOBILE OCCUPATO</b>	SI
<b>SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE</b>	NO
<b>VINCOLI, SERVITU', ETC,</b>	NO
<b>VINCOLI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI</b>	NO
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	
<b>€ 120.000,00</b>	





## INDICE

1. PREMESA	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	4
3. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI	4
4. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	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	13
5.6 COERENZE	15
5.7 REGOLARITÀ EDILIZIA	15
5.8 DIFFORMITÀ	15
5.9 STATO LOCATIVO	17
5.10 SPESE CONDOMINIALI	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 PREMESA 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	21
7.5.1 COMPARABILE A	22
7.5.2 COMPARABILE B	23
7.6 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	23
7.7 VALUTAZIONE FINALE	26



## 1. Premessa

Con conferimento del 21.02.2023 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 da Deutsche Bank s.p.a. contro e

## 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>		
9/2020	1	Unità immobiliare sita in Taranto, alla via Venezia civico 37, al foglio 246, p.lla 974, sub 18, A/3, vani 6.

## 3. Operazioni peritali e sopralluoghi

Con lettera raccomandata del 26.06.2023 si comunicava agli esecutati signori e l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 luglio alle ore 9.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

In occasione del sopralluogo alla presenza dell'Ausiliario del Giudice, avv. Mario Russo, era presente il signor , il quale ha consentito al sottoscritto CTU di effettuare un rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare.

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, da indagini svolte presso l'Agenzia del territorio di Taranto, la particella fondiaria 934 che identifica l'immobile è stata soppressa in data 03.07.2012/03/07/2012, pratica n.



TA0107560, - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, dando origine alla particella 534 (cfr. All. 1 – visura p.lla soppressa).

## 5. Descrizione e valutazione dell'immobile pignorato

### 5.1 Lotto unico: Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto, alla via Venezia, civico 37, posto al quarto piano, composto da tre vani oltre accessori, sviluppante una superficie esterna lorda di mq 112 individuato nel N.C.E.U. al foglio 246, p.lla 534, sub 18, complessivamente sviluppante una superficie commerciale di circa 117 mq.

### 5.2 Caratteristiche della zona

L'immobile è situato nella zona periferica del comune di Taranto, in particolare nella parte nord-est della città, nel quartiere denominato Corvisea (cfr. Fig. 1 e 2; All. 2 – stralcio catastale).

L'area, caratterizzata da un'alta densità abitativa, presenta condizioni edilizie ed economico-sociali che si possono considerare buone. Si presenta caratterizzata da un'edilizia diacronica, ovvero risalente a varie epoche. La zona manifesta un buon grado di urbanizzazione primaria e secondaria; centri di interesse collettivo (scuole, 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.

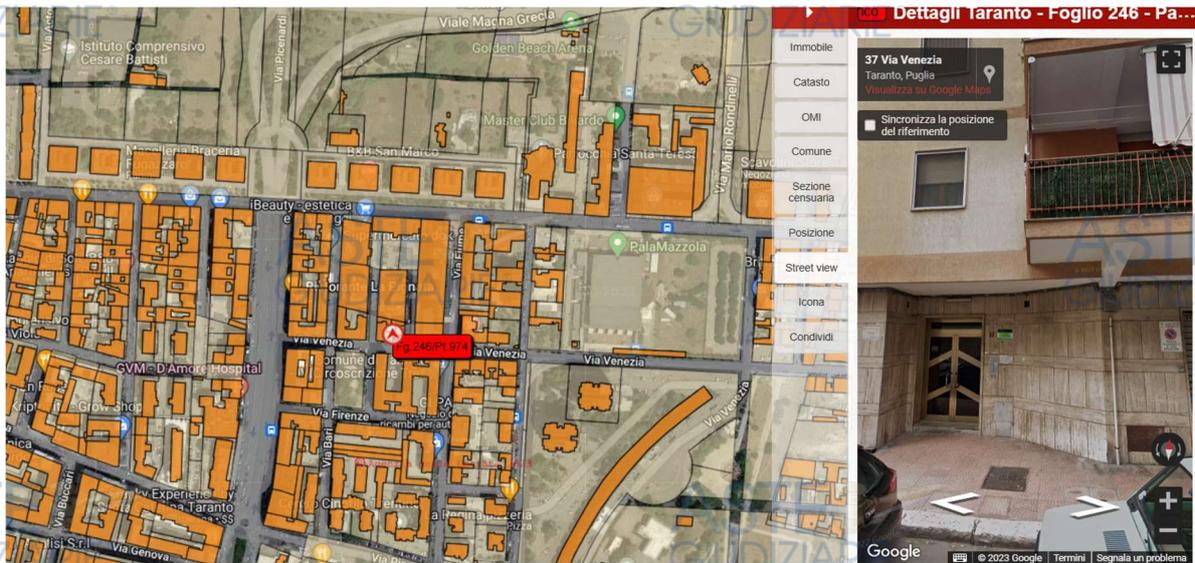


Fig. 1 – inquadramento subject Formaps





Fig. 2 – inquadramento subject mappa castale

### 5.3 Descrizione dell'immobile

L'immobile è parte integrate di complesso edilizio residenziale, composto da sei edifici, indicati come Lotti A, B, C, D, E, F. L'abitazione occupa l'edificio indicato dal Lotto B, composto da 7 piani fuori terra oltre piano terra **(cfr. foto 1)**.

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 ocra e beige. 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. La scala presenta alzate e pedate in marmo con passamano in materiale plastico **(cfr. foto 3, 4)**. Le unità immobiliari sono servite da ascensore **(cfr. foto 5)**.



Foto 1 – unità abitativa



Foto 2 – portone di accesso



Foto 3 – androne





Foto 4 – scale

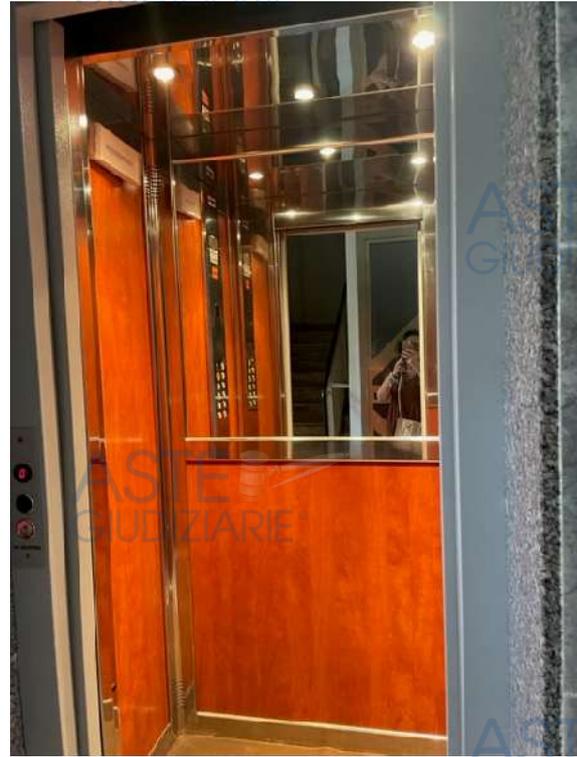


Foto 5 - ascensore

#### 5.4 Consistenza dell'immobile

L'appartamento de quo è sito al quinto piano ed è individuato dalla porta a dx difronte salendo le scale (cfr. foto 6). Sviluppa una superficie esterna lorda di **112 mq** ed altezza di circa 3,00 ml (All. 3, Fig. 3 – planimetria catastale), ed è composto da 3 ampi vani ed accessori e seguitamente: ingresso, cucina, salone, due camere da letto, bagno patronale, bagno di servizio e ripostiglio (foto 7, 8, 9, 10, 11, 12).

L'abitazione presenta un balcone a servizio del vano salone, aggettante sulla via principale e veranda a servizio della cucina, aggettante su cortile interno. I suddetti accessori presentano una superficie esterna lorda complessiva di **11,7 mq** (cfr. foto 13).



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 6 – porta di accesso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 7 – corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 8 – cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – camera letto 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 10 – camera letto 2



Foto 11 – bagno patronale



Foto 12 – bagno di servizio



Foto 13 – veranda

**Rifiniture.** I materiali utilizzati all'interno dell'abitazione risultano essere di buona qualità ed in buono stato; il pavimento è costituito da scaglie marmo con battiscopa dello stesso materiale, ad





eccezione del vano cucina e bagni che risultano rivestiti con piastrelle ceramicate; i muri ed i soffitti sono intonacati al civile. I bagni si presentano 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 discreto stato di manutenzione e conservazione, per questo non si richiedono interventi di straordinaria manutenzione.







## 5.5 Calcolo delle consistenze superficiarie

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.).



PIANO QUARTO

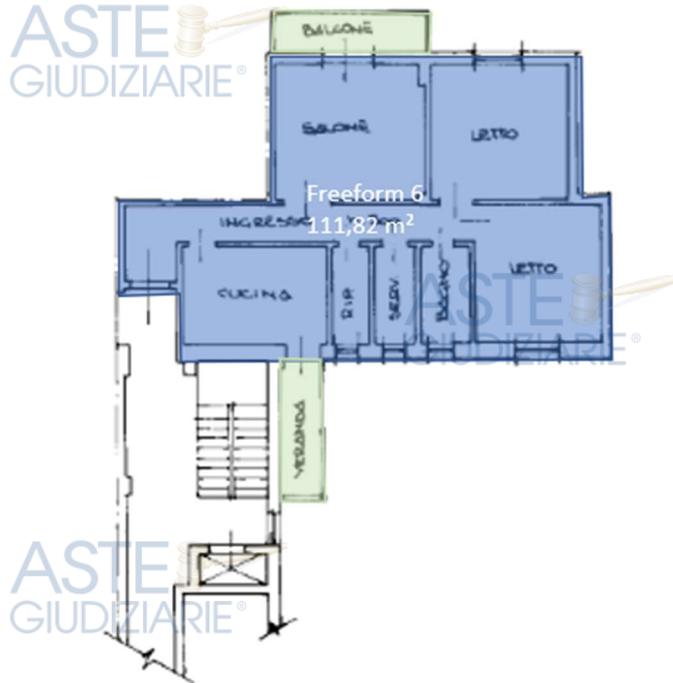


Fig. 4 – misurazione appartamento

Caratteristica	Superficie misurata	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. esterna lorda	112	1	112
Sup. balconi	6	0.25	1,5
Sup. veranda	5,7	0.6	3,4
<b>Superficie commerciale</b>			<b>116,9</b>



<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 Taranto</i>						
246	534	18	A/3	3	6 vani	€ 619,75
In ditta: proprietà 1/2 proprietà 1/2						

### 5.6 Coerenze

Il bene confina a nord-est con la via pubblica ed altra unità immobiliare, a sud con cortile, ad ovest con vano scala e 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:

- Licenza Edilizia n.21, rilasciata in data 12.11.1963 pratica n. 174, riguardante la costruzione di un complesso edilizio tra via Bari, Fiume e Venezia **(cfr. All. 5)**;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prat. n. 487, rilasciato in data 12.11.1965 pratica n. 1072, riguardante proroga di mesi 16 per la costruzione di un complesso edilizio tra via Bari, Fiume e Venezia **(cfr. All. 5)**;
- Certificato di Abitabilità n. 634 rilasciato in data 17.06.1967 **(cfr. All. 6)**.

### 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. Nello specifico, analizzando la planimetria di progetto, si è rilevata una difformità nella volumetria dell'immobile riguardante l'esclusione di un vano nell'unità immobiliare, così come meglio indicato nella figura **(cfr. Fig. 5)**.



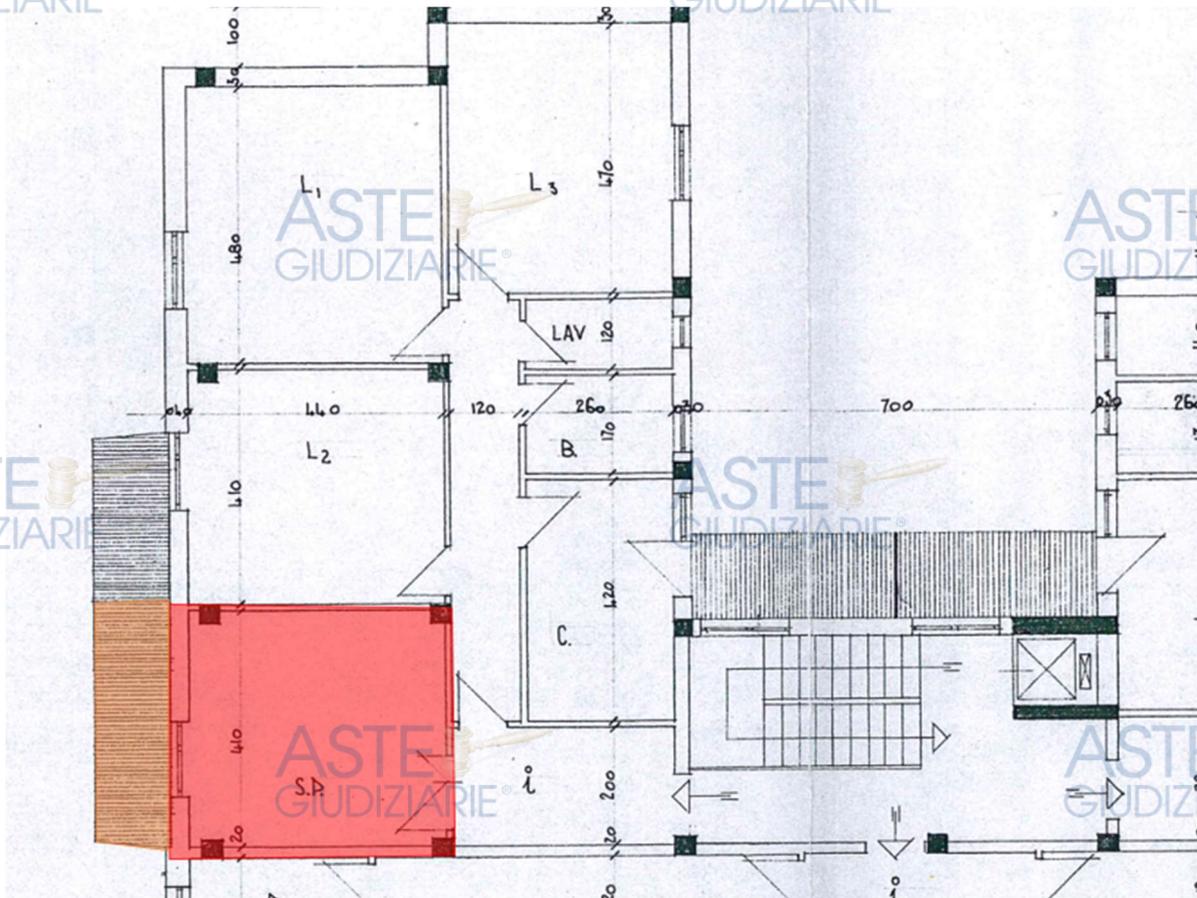


Fig. 5 – planimetria di progetto

Inoltre, si è rilevata la presenza di una veranda costruita sine titulo che ha interessato il balcone a servizio della cucina. Secondo la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18/2017 del 10/02/2017 approvazione Regolamento di attuazione della Legge Regionale n. 13 del 10/06/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" per effetto del quale non risultano più applicabili le delibere di Consiglio Comunale n. 53/98 e la successiva integrazione n. 184/01 che regolamentavano la installazione di "verande", la veranda in questione, che viene indicata dal regolamento come serra solare o captante non dovrebbe rientrare nella sanatoria poiché, come indicato nella lettera g del presente regolamento, *"le serre sono ammissibili a condizione che non siano prospicienti la pubblica via e/o spazio pubblico, se visibili"*.

Le difformità riscontrate 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 € 1.000,00 oltre onori tecnici.

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

## 5.9 Stato locativo

In riferimento allo stato locativo l'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

## 5.10 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. Le bollette delle utenze risultano regolarmente pagate.

Inoltre, l'importo mensile delle spese ordinarie fisse di condominio sono pari a circa € 27,00 (cfr. All. 7 - quota condominiale).

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

### 6.1 Provenienza

L'immobile di cui si tratta è pervenuto ai signori e da giusto atto di compravendita per notar Calvi Vittoria in data 24.02.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Taranto il 03.03.2009 ai nn. 5311/3358 (cfr. All. 8 – copia atto).

### 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. 2779/1948 del 27.01.2023 a favore Deutsche Bank s.p.a. contro e (Pignoramento di cui è causa).
- 2) Pignoramento nn. 10178/7374 del 22.04.2021 a favore Deutsche Bank s.p.a. contro per la quota di ½.
- 3) Sequestro Preventivo nn. 7641/5539 del 29.03.2021, emesso dal Tribunale di Taranto in data 11 marzo 2021 al n. 6101/2020 a favore dell' **ERARIO DELLO STATO**, con sede in Roma, a carico, per la sola quota di un mezzo del signor .
- 4) Pignoramento Immobiliare nn. 6846/4894 del 19.03.2020 a favore Deutsche Bank s.p.a. contro per la sola quota di un mezzo.
- 5) Pignoramento Immobiliare nn. 6825/5638 del 31.03.2014 a favore della Banca Popolare Di Puglia E Basilicata Societa' Cooperativa Per Azioni contro per la sola



quota di un mezzo.

### ***Iscrizioni***

6) **Ipoteca volontaria nn. 5312/1324 del 3.03.2009** a favore della **Deutsche Bank S.p.A.** ed a carico dei signori , per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione dei beni, per la somma di Euro 187.500,00 a garanzia di un mutuo di Euro 125.000,00 per la durata di anni 30, concesso con atto ricevuto dal Notaio Vittoria Calvi di Manduria in data 24 febbraio 2009 n. 123046/13863 di repertorio.

## **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 prezzo, anche se il numero delle transazioni risulta essere aumentato. Ciononostante, confrontando le quotazioni di mercato dei report semestrali dell'Agenzia del Territorio, si può considerare una rivalutazione dei prezzi pari allo 0,8% 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:

- superficitarie;
- 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:

<b>localizzazione</b>	Comune di Taranto
<b>tipo di contratto</b>	Compravendita
<b>destinazione d'uso</b>	Residenziale
<b>tipologia immobiliare</b>	Appartamento
<b>dimensione</b>	Medio-grande (5-7 vani)
<b>caratteri della domanda</b>	Domanda da parte di privati
<b>caratteri dell'offerta</b>	Offerta da parte di privati
<b>forma di mercato</b>	Concorrenza monopolistica
<b>livello del prezzo di mercato</b>	Da 850,00 €/mq a 1.100,00 €/mq
<b>fase del ciclo immobiliare</b>	In lieve aumento

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>
<b>Data compravendita</b>	<b>DAT</b>	Data in cui si è concretizzato l'atto di compravendita ed alla quale fa riferimento il prezzo della transazione	<b>1</b>	<b>gg/mm/aa</b>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>SUP</b>	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.	<b>1</b>	<b>mq</b>
<b>Stato di Manutenzione generale</b>	<b>STM</b>	Esprime lo stato di manutenzione dell'edificio o dell'immobile	<b>3</b>	
		Adeguate ed idonee condizioni di manutenzione tali da non dover richiedere alcun intervento - ottimo		<b>0</b>
		Accettabili condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - discreto		<b>1</b>
		Sufficienti condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - sufficiente		<b>2</b>

### 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:

**7.5.1 Comparabile A**

<b>COMPARABILE A</b>	
<b>Scheda dato immobiliare</b>	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 25.03.2019 - Notaio Nicola Tagliente - Repertorio n. 1313 - Trascritto a Taranto l'1.04.2019 con il n. 8663.6071
Descrizione	Appartamento
Ubicazione	Comune di Taranto – Via Venezia, 49
Data	25.03.2019
Prezzo	€ 130.000,00
Superficie commerciale	mq 124,65
Stato manutentivo	2

7.5.2 Comparabile B

<b>COMPARABILE B</b> <b>Scheda dato immobiliare</b>	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 07.02.2019 - Notaio Nicola Tagliente - Repertorio n. 1189 - Trascritto a Taranto il 14.02.2019 con il n. 4076. 2849
Descrizione	Appartamento
Ubicazione	Comune di Taranto – Via Bari, 16
Data	07.02.2019
Prezzo	€ 120.000,00
Superficie commerciale	mq 106,25
Servizi (n)	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
<b>Prezzo</b>	130.000,00	120.000,00		€
<b>Data</b>	54	53		mesi
<b>Superficie commerciale</b>	124,65	106,65	163,11	mq
<b>Livello posizionale</b>	1	2	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.

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 01.09.2023). 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 rivalutazione annuo medio pari allo 0,8 %. 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 ( $\sigma$ ) 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):

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 **1.039,62 €/mq**.

➤ **Prezzo marginale della caratteristica “Stato manutenzione” (STM)**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico dell'edificio e/o dell'immobile. Il prezzo marginale di questa caratteristica è pari al costo necessario per portare l'immobile e/o l'edificio da un grado di manutenzione ad un altro (per es. da sufficiente a discreto). Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi (sufficiente, discreto, ottimo), in base ai costi di intervento necessari a passare da una classe all'altra superiore. Il relativo costo di intervento è calcolato con un computo analitico, con un preventivo di spesa o a forfait. Per cui il prezzo marginale della caratteristica da utilizzare per gli aggiustamenti risulta di € 10.000,00 per ogni passaggio di stato da 2 a 1.

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*

		Comparabile A- Via Venezia, 49			Comparabile B - Via Bari, 16			Subject	
caratteristica	pr marg	caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore
prezzo totale				<b>130.000,00</b>			<b>120.000,00</b>		
data	- 0,001	54	-54	468,00	53	-53	424,00	<b>0</b>	
sup totale	1.042,92	124,65	-7,65	- 7.978,34	106,25	10,75	11.211,39	117,00	
stato manutentivo	10000,00	1	0	0,00	2	-1	10.000,00	1	
prezzo corretto				122.489,66			121.635,39	0	<b>122.062,53</b>



## 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:

$$D\% = (V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} = (\text{€ } 122.489,66 - \text{€ } 121.635,39) / \text{€ } 121.635,39 = 0,7\%$$

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:

$$V_m = ((\text{€ } 122.489,66 + \text{€ } 121.635,39) / 2) = \text{€ } 122.062,53$$

Pertanto, il più probabile Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è risultato pari a **€ 122.000,00 in c.t. (centoventidue/00)**.

VALORE DI MERCATO € 122.062,53

COSTO PER SANARE € 2.000,00

**VALORE DEL LOTTO € 120.000,00 in c.t.**

Tanto in espletamento all'incarico ricevuto

Taranto, 08.09.2023

Il CTU

Dott.ssa Marcella Candelli

