

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
FALLIMENTO n° 66/2018**



DEBITORE ISTANTE

SILVER MEN S.r.l.

TECNICO INCARICATO

Ing. Raffaele Vecchi
GRG Studio Vecchi ed Associati
Via Lucania, 66
74121 Taranto
Tel/fax 099/7305464
e-mail: grgstudiovecchi@gmail.com
pec: raffaelevecchi@ingpec.eu

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	3
3.	SOPRALLUOGO	3
4.	DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	4
4.1	LOTTO UNICO: DESCRIZIONE SINTETICA	4
4.2	UBICAZIONE DEL COMPENDIO	4
4.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
4.4	CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	6
4.5	CALCOLO DELLE CONSISTENZE SUPERFICIARIE	11
4.6	DATI CATASTALI	12
4.7	COERENZE	12
4.8	REGOLARITÀ EDILIZIA	12
4.9	STATO LOCATIVO	13
5.	RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	13
5.1	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	13
6.	PROCEDIMENTO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE VALUTAZIONE	14
6.1	PREMESSA METODOLOGICA	14
6.2	ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	14
6.3	I CRITERI DI STIMA ADOTTATI	15
6.4	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	16
6.5	LOCALIZZAZIONE DEI COMPARABILI	17
6.5.1	COMPARABILE A	19
6.5.2	COMPARABILE B	20
6.5.3	COMPARABILE C	21
6.6	ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	22
7	VALUTAZIONE FINALE	25

1. Premessa

Con ordinanza del 10.05.2018 l'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Servarolo nominava il sottoscritto Ing. Raffaele Vecchi quale Consulente per la valutazione dell'immobile di proprietà della società Silver Men srl.

2. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Comune di Taranto</i>	
<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione bene</i>
66/2018	Villa sita in Taranto, località San Vito, alla via Lucci Marini, civico 7, posta su due livelli, con annesso locale garage e giardino di pertinenza, allibrato nel N.C.E.U. al foglio 295, p.lla 317, sviluppante una superficie catastale di 404,00 mq.

3. Sopralluogo

Dopo aver ricevuto il suddetto incarico, in data 26 giugno 2018, per mani dell'Avv. Lorica Marturano ricevevo le chiavi dell'immobile oggetto di fallimento.

A tal punto provvedevo ad una generale ispezione dei luoghi constatando l'erronea toponomastica dell'immobile.

In occasione del successivo sopralluogo, provvedevo a svolgere le attività di verifica dello stato dei luoghi con lo stato planimetrico catastale, effettuando un rilievo.

Successivamente, dopo aver ottenuto copie dell'elaborato progettuale depositato presso l'Ufficio Tecnico, provvedevo alla puntuale verifica con lo stato di fatto, effettuando un rilievo planovolumetrico.

In occasione dell'ultimo sopralluogo, al fine di realizzare gli ultimi particolari scatti fotografici, non ho potuto accedere all'interno del bene in quanto ho trovato presente al cancello d'ingresso un nuovo sistema di catene e lucchetti, verificando da foto già scattate in precedenza la diversa conformazione di tale sistema. Pertanto, chiedevo a mezzo mail al curatore Dott. Bonucci, la sua autorizzazione a tornare sui luoghi in data 27.12.2018 con un fabbro di mia fiducia al fine di procedere alla rottura delle catene e, quindi, alla predisposizione di un nuovo sistema di catene

e lucchetti. Dopo aver ricevuto autorizzazione da parte del curatore, mi sono recato sui luoghi, effettuando l'ultimo report fotografico circa le rifiniture presenti all'interno dell'immobile.

4. Descrizione e valutazione dell'immobile

4.1 Lotto unico: Descrizione sintetica

Villa sita in Taranto, località San Vito, alla via Lucci Marini, civico 7, posta su due livelli, con annesso locale garage, patii e terrazze e giardino di pertinenza, allibrato nel N.C.E.U. al foglio 295, p.lla 317, sviluppante una superficie commerciale di 451,64 mq.

4.2 Ubicazione del compendio

L'immobile è situato nella zona sud-orientale del comune di Taranto, località denominata "San Vito", zona Lido Bruno. La zona in cui ricade fa parte della circoscrizione Talsano - San Vito - Lama e conta ormai molte migliaia di abitanti in virtù dell'incremento urbanistico; infatti l'area è ormai inglobata nella città di Taranto. La zona è nota come località balneare del litorale ionico-salentino, tradizionalmente vocata ad una residenzialità stagionale, infatti la popolazione aumenta notevolmente durante la stagione estiva anche in virtù delle numerose case e ville costruite sulla costa e dei complessi residenziali di recente costruzione. Il comprensorio viene utilizzato nel periodo estivo in virtù della salubrità e della naturalità del paesaggio che lo caratterizza. Il paesaggio litorale è contraddistinto da lunghe distese di sabbia e tratti di scogliera a strapiombo sul mare. Inoltre, l'area, data dell'estrema vicinanza alla città, è abitata tutto l'anno anche per la presenza di principali centri collettivi (scuole, banche, posta, etc.).

L'area presenta un buon grado di urbanizzazione primaria e risulta ben collegata con il centro cittadino di Taranto (distanza media 8 km). Le condizioni edilizie ed economico-sociali dell'area si possono considerare buone per la presenza di ville e complessi residenziali con caratteristiche architettoniche tipiche delle zone marine (**cfr. Fig. 1**).



Fig. 1 – inquadramento subject Google Earth

4.3 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare presenta sviluppo angolare tra via Lucci Marini e via Capozze (**cf. foto 1**). L'immobile presenta duplice accesso; quello principale individuato da cancello carraio ed uno secondario, su via Lucci Marini, che allo stato attuale risulta murato (**cf. foto 2, 3**). L'ingresso carraio è individuato da cancello in ferro a due battenti, sorretto da due colonne in tufo.



Foto 1 – Ingresso principale



Foto 2 – Ingresso secondario

La villa risulta recintata lungo i perimetri prospicienti la viabilità con muretto rivestito da mattoni a faccia a vista, sormontato da ringhiera in ferro.

Dal cancello principale si accede ad un piazzale rivestito in scaglie di pietra, che consente l'accesso all'unità immobiliare ed al locale garage posto sul prospetto principale.

Dal predetto piazzale si dipartono vialetti, anche, a servizio del giardino di pertinenza.

L'immobile ha elementi strutturali costituiti da murature portanti in conci di tufo e solai latero cementizi con copertura a terrazzo praticabile.

4.4 Consistenza dell'immobile

L'immobile de quo si sviluppa su due piani fuori terra e presenta una superficie commerciale totale di **451,61 mq** ed un'altezza di circa 3,00 ml. Nello specifico, il piano terra sviluppa una superficie commerciale di **210,60 mq** e risulta composta da tre grandi vani ed accessorie seguitamente: ingresso-salone, disimpegno, cucina, sala pranzo, studio e bagno (**cf. Fig. 2 – planimetria piano terra**).

Il piano primo sviluppa una superficie commerciale di **206,67 mq** ed è costituito da cinque vani ed accessori e precisamente: 4 camere da letto, uno studio, 2 bagni con annessi cabine armadio (**cf. Fig. 3 – planimetria primo piano**).

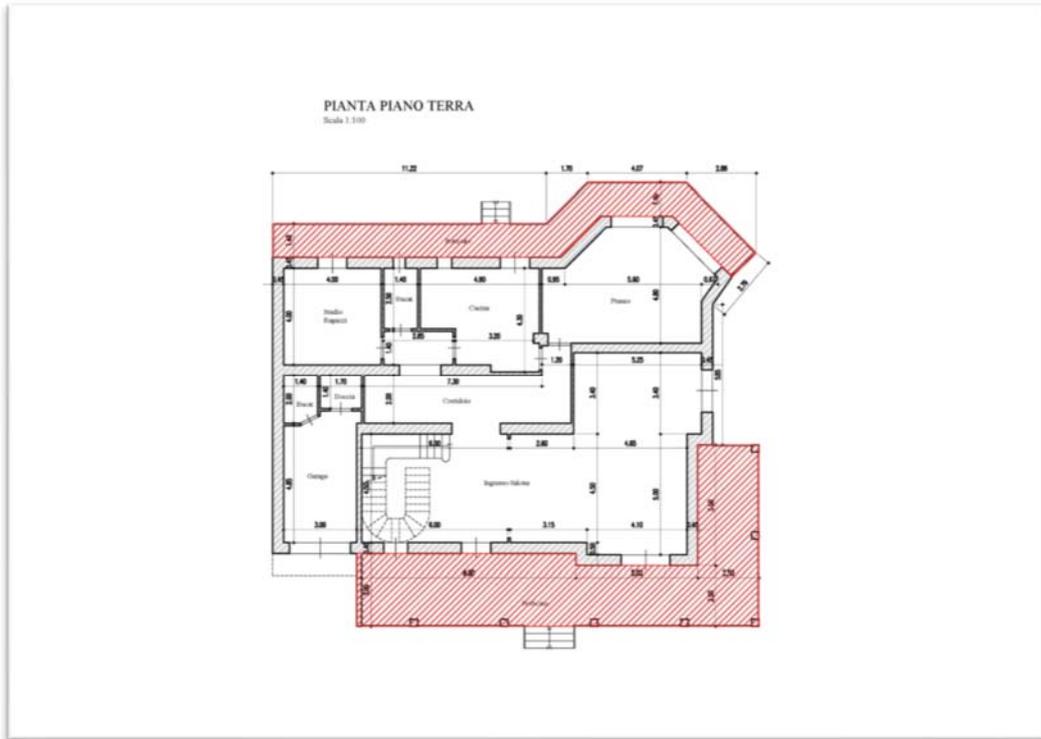


Fig. 2 – planimetria piano terra

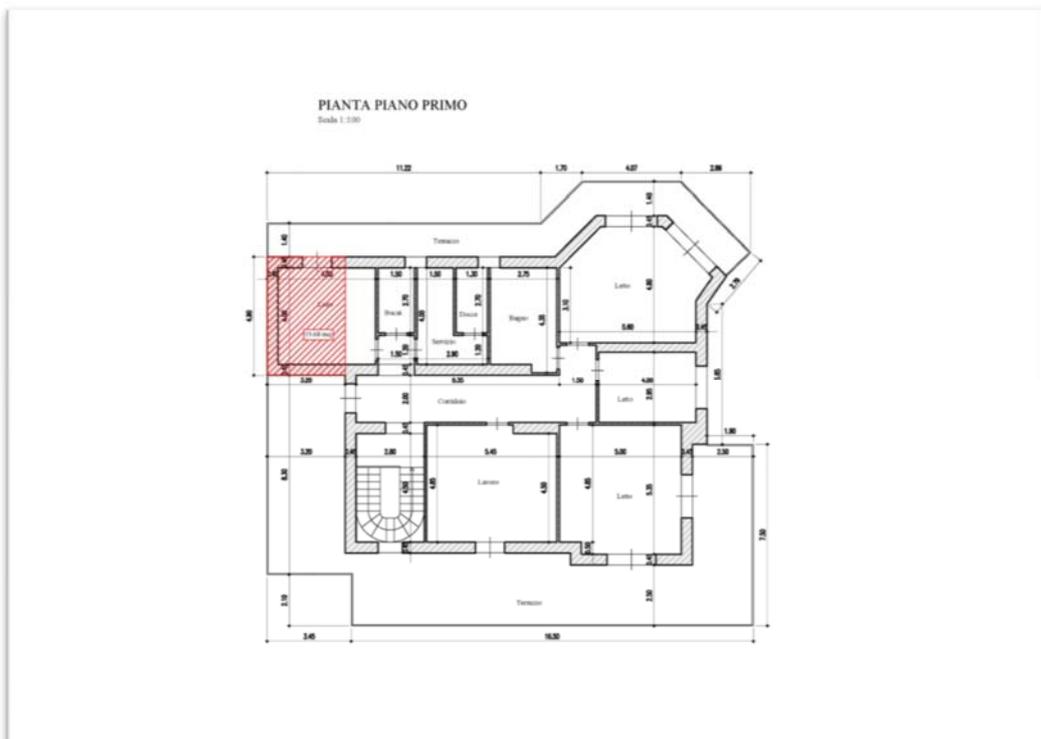


Fig. 3 – planimetria primo piano

A servizio dell'unità immobiliare, prospiciente il prospetto principale nord-est, si sviluppa un locale garage di circa **16 mq**, che presenta accesso sia dal piazzale esterno e sia dall'interno della villa.

Inoltre, l'immobile è servito da patio coperto al piano terra, di **55,93 mq**, che lambisce il prospetto principale e da grande terrazza al primo piano, di **129,29 mq**, che corre lungo quasi tutto il confine dell'immobile.

Rifiniture. I materiali utilizzati all'interno dell'abitazione risultano essere di buona qualità ma in pessimo stato di conservazione; il pavimento utilizzato nella quasi totalità delle stanze è costituito da cotto con battiscopa dello stesso materiale ed in parte in marmo e in ceramica porcellanata; i muri ed i soffitti sono intonacati al civile. I bagni si presentano rivestito in ceramica con apparecchi sanitario del tipo normale (**cf. foto 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12**)

Le porte interne sono in legno di colore noce, mentre gli infissi esterni, sono in legno di colore ciliegio con tapparelle in materiale plastico, alcuni protetti da cancellate in ferro.

Impianti tecnologici. Dato lo stato di abbandono in cui versa l'immobile non si è potuto constatare il funzionamento degli impianti presenti.

Stato manutentivo. L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come dimostra lo stato di manutenzione sia degli intonaci interni sia dei prospetti esterni. Richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria, quali rifacimento delle facciate esterne ed interne, adeguamento dei servizi sanitari, etc.



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

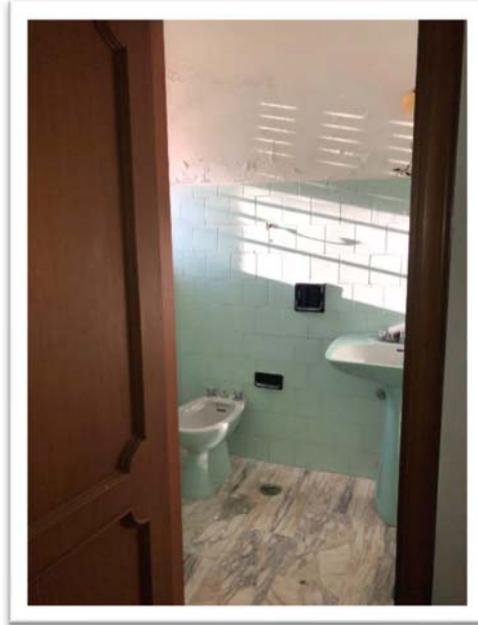


Foto 10



Foto 11



Foto 12

4.5 Calcolo delle consistenze superficiali

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

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

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

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

- 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	417,27	1	417,27

Sup. garage	16	0.60 ¹	9,60
Sup. patio / terrazzo	185,22	0.35 ²	24,77
Superficie commerciale			451,64

4.6 Dati catastali

<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 Grottaglie</i>						
295	317	-	A/7	4	15,5 vani	€ 2.281,45
In ditta: Car 2000 srl, proprietà 100/100						

4.7 Coerenze

L'unità immobiliare confina a nord con via Capozze, ad est con via Lucci Marini, a sud con proprietà Fanizzi e ad ovest con proprietà Fanelli.

4.8 Regolarità edilizia

Dopo aver effettuato vari sopralluoghi atti al rilievo del fabbricato si procede alla disamina delle diverse problematiche:

- Rispetto alla planimetria catastale approvata presso l'Agenzia delle Entrate, si è accertata la non conformità con lo stato dei luoghi. Infatti, si evidenzia la mancanza di superfici accessorie. In particolare, al piano terra non vi è la presenza in planimetria del patio coperto prospiciente il prospetto principale, posto a sud-est, e il patio del prospetto est.

¹ Il predetto indice mercatile è riferito alla caratteristica che il garage è collegato ai vani principali

² Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Inoltre, anche al piano primo si è riscontrata una difformità con lo stato dei luoghi, ovvero l'assenza del terrazzo perimetrale che lambisce tutti i prospetti della villa (**cf. Fig. 2**).

- Rispetto alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, riferimento al Nulla Osta prat. n. 407, registro n. 72, anno 1965, si è riscontrato la non conformità con lo stato di fatto. Vi è un abuso edilizio consistente in un aumento di volumetria. Nello specifico, al primo piano dell'immobile, sul prospetto nord-est, è stato realizzato un ulteriore vano individuato in progetto come terrazzo. La superficie abusiva sviluppa 16,61 mq (**cf. Fig. 3**).

4.9 Stato locativo

In riferimento allo stato locativo l'immobile risulta disabitato.

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

5.1 Formalità pregiudizievoli

In relazione alle **formalità pregiudizievoli** qui di seguito si riportano quelle indicate a seguito dell'ispezione ipotecaria e precisamente:

Trascrizioni

1) Pignoramento n.8202-10392 del 17.07.1998, notificato dal Tribunale di Taranto in data 22.06.1998 Rep. n. 958.

Cancellazione - Annotazione n. 478 del 05/03/2003

2) Sequestro preventivo ex art. 1849 n. 11037-13900 del 16.08.2012, notificato dal Tribunale di Taranto in data 23.05.2012 Rep. n. 3946.

Cancellazione - Annotazione n. 1849 del 16/0/2012.

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 meglio si adatta alla tipologia di beni, 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 in termini di numero di transazioni ma si evidenzia un trend in diminuzione quotazioni. Con particolare riferimento ai prezzi, sulla base delle statistiche regionali Puglia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (1 giugno 2018), si individua un decremento dei prezzi pari a circa il 5,00% 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:

- superficiarie;
- 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 Tarano – località San Vito
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia immobiliare	Edificio indipendente
Dimensione	Media (8-12 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 500,00 €/mq a 1.000,00 €/mq in base al grado di manutenzione e alla posizione
Fase del ciclo immobiliare	Numero di transazioni (in crescita) – quotazioni (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, Comparabile C).

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/aaa a
Superficie principale	SUP	La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. (Viene considerata la Superficie Catastale al netto delle aree scoperte come riportate in visura)	1	Mq
Stato di Manutenzione generale	STM	Esprime lo stato di manutenzione dell'edificio o dell'immobile	3	
		<i>Adeguate ed idonee condizioni di manutenzione tali da non dover richiedere alcun intervento - ottimo</i>		3
		<i>Accettabili condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - discreto</i>		2
		<i>Sufficienti condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - sufficiente</i>		1
Livello di posizione	POS	Esprime la posizione dell'immobile rispetto al litorale e il conseguente livello fruibilità dello stesso.	3	
		<i>Immobilabile a distanza minima dal mare, raggiungibile anche a piedi</i>		3
		<i>Immobilabile a distanza discreta dal mare, raggiungibile facilmente solo con mezzi a motore</i>		2
		<i>Immobilabile lontano dal mare, raggiungibile solo con mezzi a motore</i>		1

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).

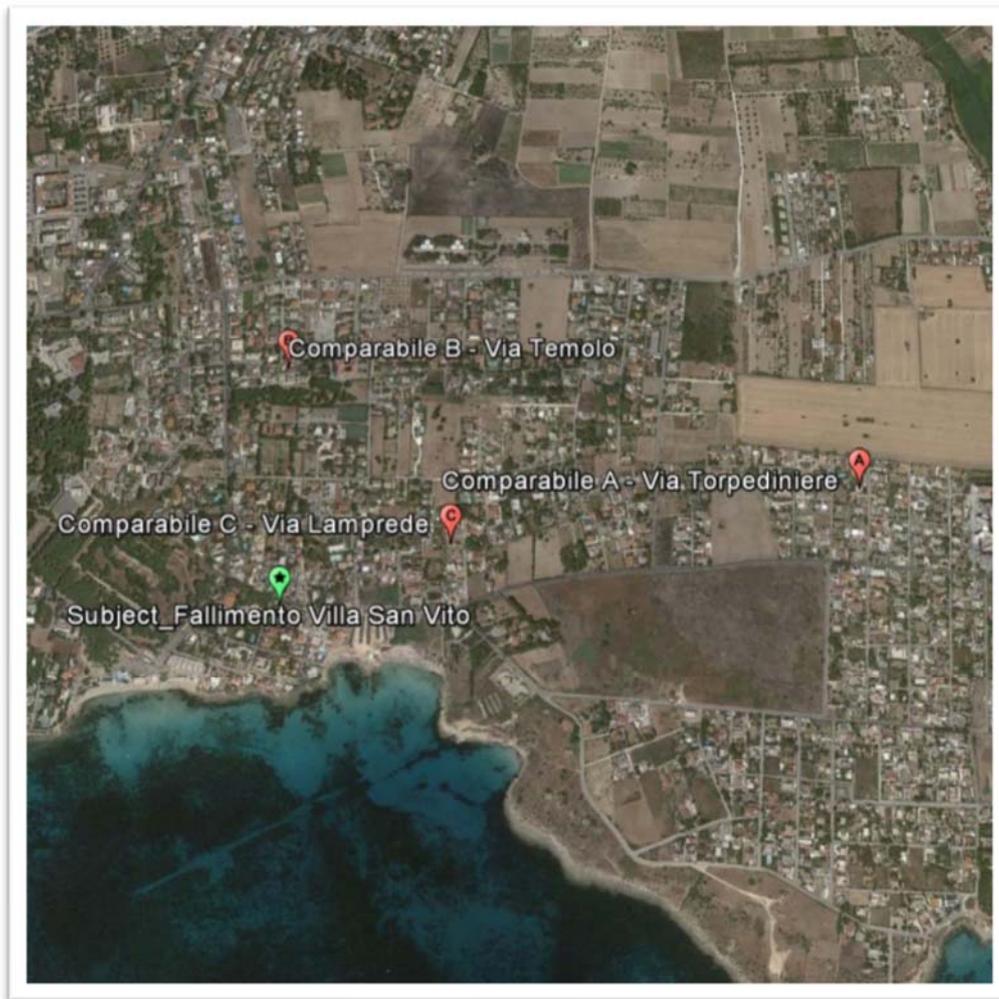


Figura 1 – Location map Comparabili (fonte: Google earth)

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

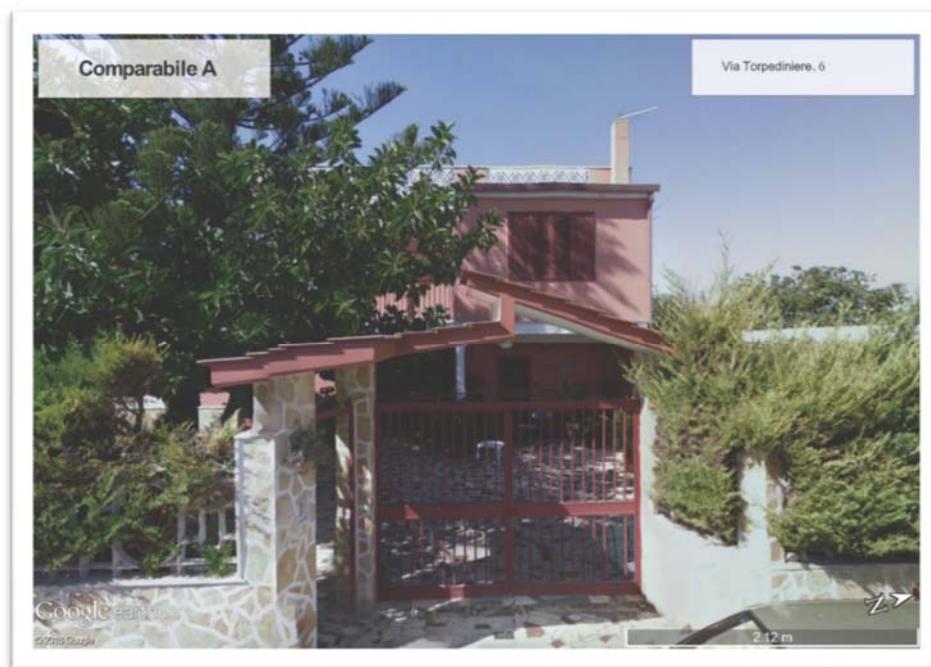


Figura 2 – Comparabile A (fonte: Google earth)

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 26.10.2017 - Notaio Francesca Biscozzi - Repertorio n. 1771.1285 - Reg.to a Taranto il 30.10.2017 con il n. 25080-18731
Descrizione	Villa
Ubicazione	Comune di Taranto – San Vito Via Torpediniere, 6
Data	26.10.2017
Prezzo	€ 165.000,00
Superficie catastale	mq 288,00
Stato manutentivo	3
Livello di posizione	1

6.5.2 Comparabile B

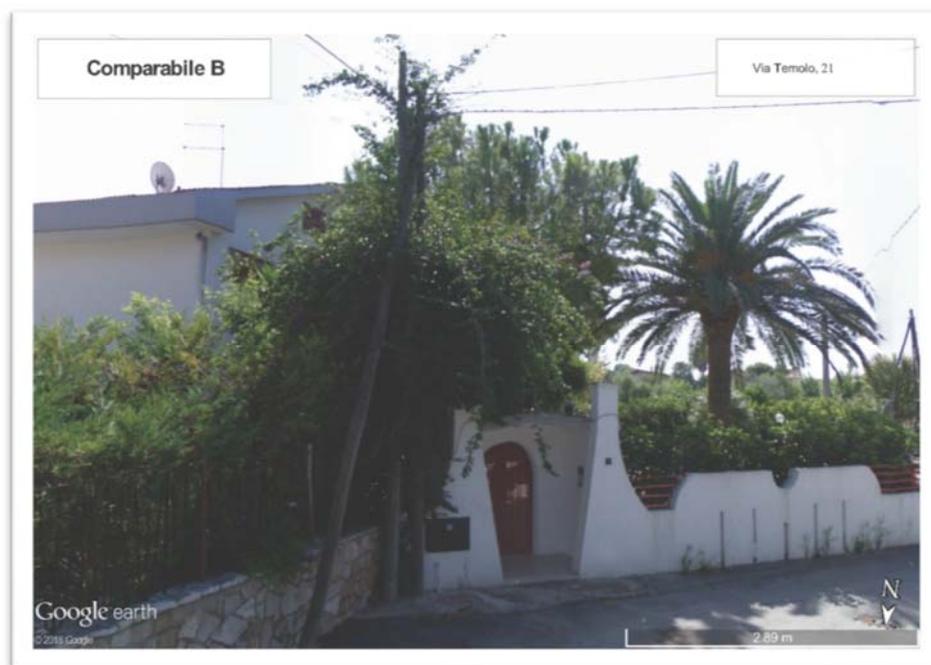


Figura 3 – Comparabile B (fonte: Google earth)

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 23.06.2017 - Notaio Raiola Vincenzo - Repertorio n. 54001 - Reg.to a Taranto il 18.07.2017 con il n. 16810.12560
Descrizione	Villa
Ubicazione	Comune di Taranto – San Vito Via Temolo, 19
Data	23.06.2017
Prezzo	€ 210.000,00
Superficie catastale	mq 399,00
Stato manutentivo	3
Livello di posizione	1

6.5.3 Comparabile C

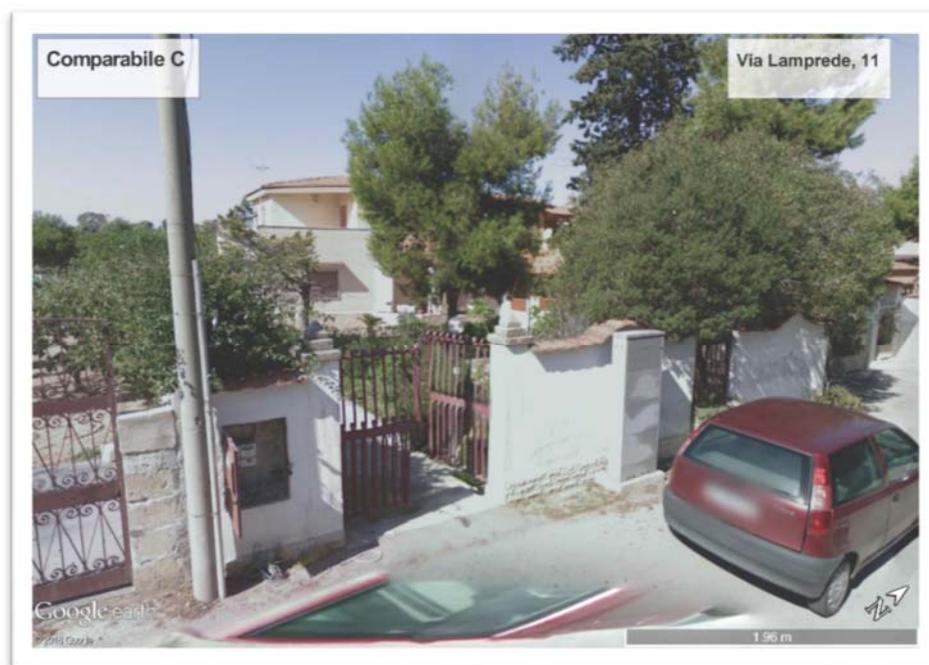


Figura 4 – Comparabile C (fonte: Google earth)

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 24.01.2018 - Notaio Giovanni Mobilio- Repertorio n. 32444 - Reg.to a Taranto il 26.01.2018 con il n. 1765-1310
Descrizione	Villa
Ubicazione	Comune di Taranto -San Vito Viale Lamprede, 11
Data	24.01.2018
Prezzo	€ 95.000,00
Superficie catastale	mq 175,00
Stato manutentivo	2
Livello di posizione	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.

<i>Caratteristica</i>	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	Unità di misura
Prezzo	165.000,00	210.000,00	95.000,00		€
Data	11	15	8		mesi
Superficie catastale	288,00	399,00	175,00	451,64	mq
Stato di manutenzione	3	3	2	1	€
Livello di posizione	1	1	1	3	€

Tabella 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 31.12.2018).

L’analisi dell’andamento dei prezzi del settore immobiliare ricadente nel territorio in esame ha evidenziato una fase di contrazione dei prezzi e di lieve ripresa degli scambi.

Attraverso l’analisi delle informazioni acquisite (Osservatorio Mercato Immobiliare) è stato determinato un saggio di svalutazione annuo medio pari al -5,0% che, tradotto su base mensile, determina nel nostro caso il seguente adattamento unitario:

$$p(\text{DAT})A = 165.000.00 \text{ €} * 5,0\% / 12 \text{ mesi} = 687,50 \text{ €/mese}$$

$$p(\text{DAT})B = 210.000.00 \text{ €} * 5,0\% / 12 \text{ mesi} = 875,00 \text{ €/mese}$$

$$p(\text{DAT})C = 95.000.00 \text{ €} * 5,0\% / 12 \text{ mesi} = 395,83 \text{ €/mese}$$

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 principale” (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):

$$p(\text{SUP})A = 165.000 \text{ €}/288 = 572,92 \text{ €/mq}$$

$$p(\text{SUP})B = 210.000 \text{ €}/399 = 526,32 \text{ €/mq}$$

$$p(\text{SUP})C = 95.000 \text{ €}/175 = 542,86 \text{ €/mq}$$

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 **526,32 €/mq**.

➤ **Prezzo marginale della caratteristica “stato di manutenzione generale” (STM)**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico dell'edificio o dell'immobile.

Il prezzo marginale di questa caratteristica è pari al costo necessario per portare l'immobile 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.

Sulla base delle predette analisi, per il passaggio da un livello di manutenzione al successivo è stato stimato il seguente prezzo marginale

$$p(\text{MAN}) = 20.000,00 \text{ €}$$

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”.

➤ **Prezzo marginale della caratteristica “livello di posizione” (POS)**

Il livello di posizione è una caratteristica locazionale che rappresenta l'ubicazione dell'immobile rispetto al litorale.

Il prezzo marginale di questa caratteristica è stato posto al 15% per ogni livello ed è determinato sul prodotto tra il prezzo medio minimo e la superficie del subject.

$$p(\text{POS}) = \text{€ } 19.06,42$$

Prezzo e Caratteristica	Comparabile 1			Comparabile 2			Comparabile 3		
	diff	p(marg)	adjustment	diff	p(marg)	adjustment	diff	p (marg)	adjustment
Prezzo totale PRZ (Euro)			165.000,00			210.000,00			95.000,00
Data DAT (mesi)	-14	687,50	- 9.625,00	-18	875,00	- 15.750,00	-11	395,83	- 4.354,17
Superficie principale SUP (mq)	116	526,32	86.126,32	5	526,32	27.705,26	229	526,32	145.600,00
Stato di manutenzione MAN (n)	-2	20.000,00	- 40.000,00	-2	20.000,00	- 40.000,00	-1	20.000,00	- 20.000,00
Livello di funzionalità FUN (n)	2	19.016,42	38.032,84	2	19.016,42	38.032,84	1	19.016,42	63.789,47
Prezzo corretto (euro)			239.534,16			219.988,11			235.262,25

Tabella 2 - Tabella di valutazione

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 3 valori stimati, si ottiene il seguente risultato:

$$D\% = (V_{\max} - V_{\min})/V_{\min} = (239.534,16 - 219.988,11) / 219.988,11 = 8,89\%$$

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 3 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 3 prezzi corretti:

$$V_m = (239.534,16 + 219.988,11 + 235.262,25) / 3 = \mathbf{\text{€ } 231.594,84}$$

Pertanto, il più probabile Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è risultato pari a **€ 231.500,00 in c.t. (duecentotrentunocinquecento/00)**.

A tale valore va sottratto il costo della pratica di sanatoria.

Taranto, 8 gennaio 2019

Il Perito

Ing. Raffaele Vecchi