

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Andrea Paiano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 139/2025



CREDITORE PROCEDENTE

BCC NPLS 2021 S.R.L.

Avv. xxxxx

DEBITORE ESECUTATO

xxxxx

TECNICO INCARICATO

Dott.ssa Marcella Candelli
Corso Umberto, 144
74121 Taranto
cell. 3470380947
e-mail: studiocandelli@gmail.com
pec: m.candelli@epap.conaspec.it

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Piena proprietà di abitazione in villa, in Statte, nel quartiere residenziale Monte Sant'Angelo, alla via G. Rossini civico 5, posta al primo piano con terrazza di pertinenza esclusiva e con accesso da parti comuni attraverso delle scale esterne, sviluppante una superficie commerciale di 175,10 mq, composta da 4 ampi vani
IDENTIFICATIVI CATASTALI	N.C.E.U. al foglio 11, p.lla 85, sub 3
QUOTA DI PROPRIETA'	Piena proprietà
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	Nessuna
COMMERCIALIZZABILITA'	Medio-alta: tipologia di villa molto richiesta dal mercato immobiliare per investimenti
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	SI
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
€ 74.900,00	

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 CALCOLO DELLE CONSISTENZE SUPERFICIARIE	14
4.6 CATASTO URBANO	16
4.7 COERENZE	16
4.8 REGOLARITÀ EDILIZIA	16
4.9 STATO LOCATIVO	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	21
6.5 LOCALIZZAZIONE DEI COMPARABILI	23
6.5.1 COMPARABILE A	23
6.5.2 COMPARABILE B	24
6.6 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	25
7. VALUTAZIONE FINALE	28

1. Premessa

Con conferimento del 28.05.2025 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 BCC NPLS 2021 S.R.L. contro xxxxx.

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 Statte</i>		
139/2025	1	Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Statte, al viale G. Rossini 3, identificato nel N.C.E.U. al foglio 11, p.lla 85 sub 3, cat. A/7.

3. Operazioni peritali e sopralluoghi

Con lettera raccomandata del 21.11.2025 comunicavo all'esecutato signora xxxxx l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 dicembre c.a. alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

In occasione del sopralluogo, alla presenza dell'Istituto Vendite Giudiziarie in persona di Paolo Annunziata, nessuno è comparso, stante ciò non si è potuto accedere all'immobile per effettuare l'ispezione.

Successivamente, venivo contattata dal legale della signora xxxxx concordando un ulteriore sopralluogo per il giorno 7 gennaio 2026 alle ore 10.00. In tale occasione, alla presenza dell'esecutato e dell'Ufficio Vendite Giudiziarie abbiamo constatato la presenza di terze persone nell'abitazione al momento non presenti, pertanto si rinviava ulteriormente il sopralluogo.

In data 15 gennaio 2026, in presenza di Paolo Annunziata dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e il signor xxxxx, in qualità di affittuario, ho provveduto ad ispezionare l'immobile pignorato, 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 Statte, 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 di abitazione in villa, in Statte, nel quartiere residenziale Monte Sant'Angelo, alla via G. Rossini civico 5, posta al primo piano con terrazza di pertinenza esclusiva e con accesso da parti comuni attraverso delle scale esterne, sviluppante una superficie commerciale di 175,10 mq, composta da 4 ampi vani, con annessa area di pertinenza, individuata nel N.C.E.U. al foglio 11, p.lla 85, sub 3.

4.2 Caratteristiche della zona

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona nord-est del comune di Statte, distante pochi chilometri dal centro cittadino di Statte e Crispiano (**All. 1; cfr. Fig. 1; <https://www.maps.it/shared/map/c5c6574c98c14d6d>**).

L'area, sia per la sua posizione collinare e sia per la presenza di prestigiose ville, è considerata una zona residenziale. La zona residenziale di Monte Sant'Angelo, infatti, è caratterizzata dalla presenza di ville unifamiliari in stile americano di grande metratura, tutte con giardino privato ed alcune con piscine.

Vi è la totale assenza nel raggio di pochi chilometri di servizi.

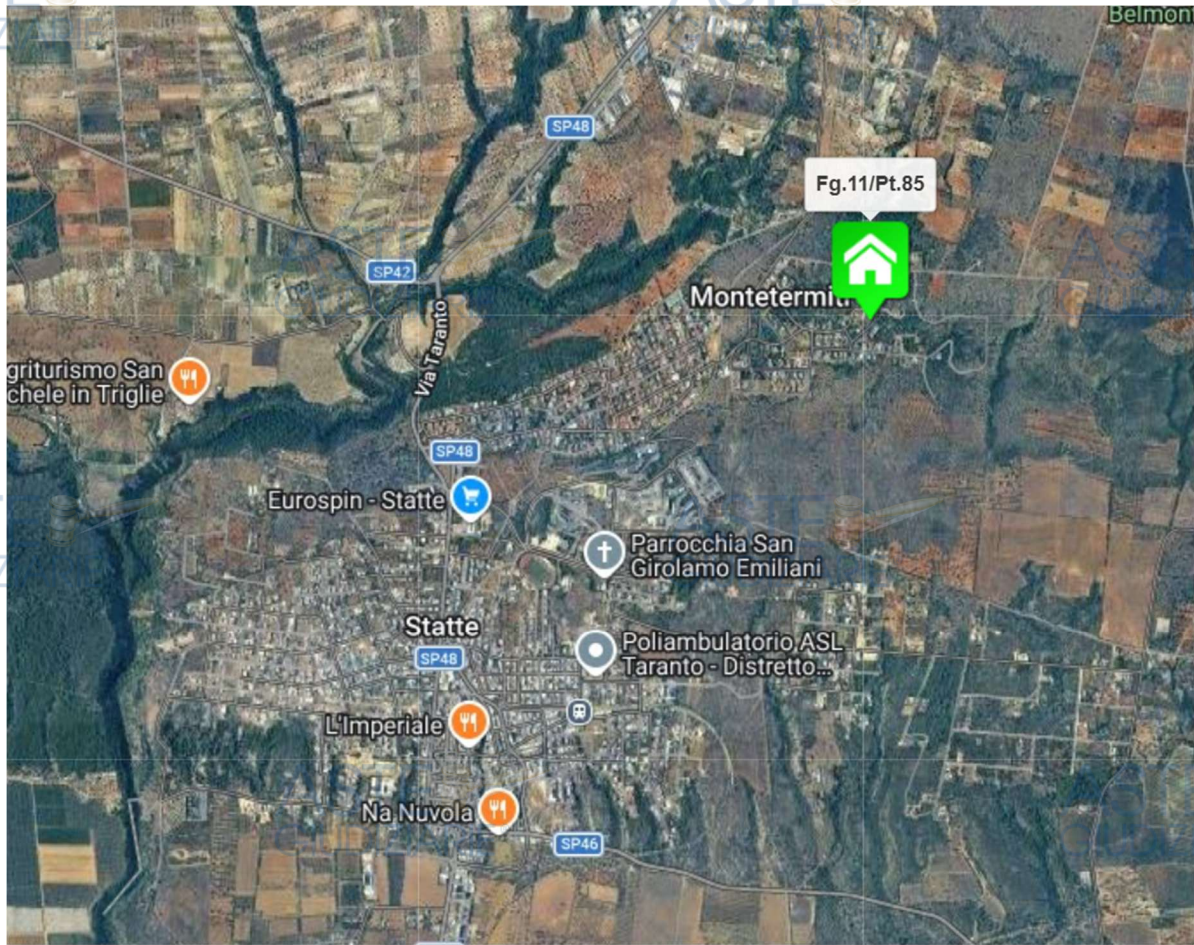


Fig. 1 – inquadramento subject (fonte Google Earth)



Fig. 2 – inquadramento subject mappa castale

4.3 Descrizione dell'immobile

La costruzione insiste su un lotto di terreno avente forma regolare, con una superficie catastale di 925 mq compreso il suolo sotto il fabbricato. Si precisa che sul predetto lotto la costruzione esistente è stata suddivisa in tre sub corrispondenti a tre unità abitative differenti (cfr. fig. 3).

L'area si presenta recintata per tutto il perimetro da muretto rivestito in pietra con sovrastante cancellata in ferro di colore.

Il fabbricato presenta struttura portante, muri di tompagno dello spesso di 70-80 cm circa, divisori interni dello spessore di 20-30 cm, copertura a falda inclinata.

Presenta duplice accesso, individuati da cancelletto in ferro sorretto da due colonne.

La restante parte del lotto non occupata dal fabbricato è adibita a piazzale di accesso, a vialetti e giardino, comuni con le altre unità abitative.

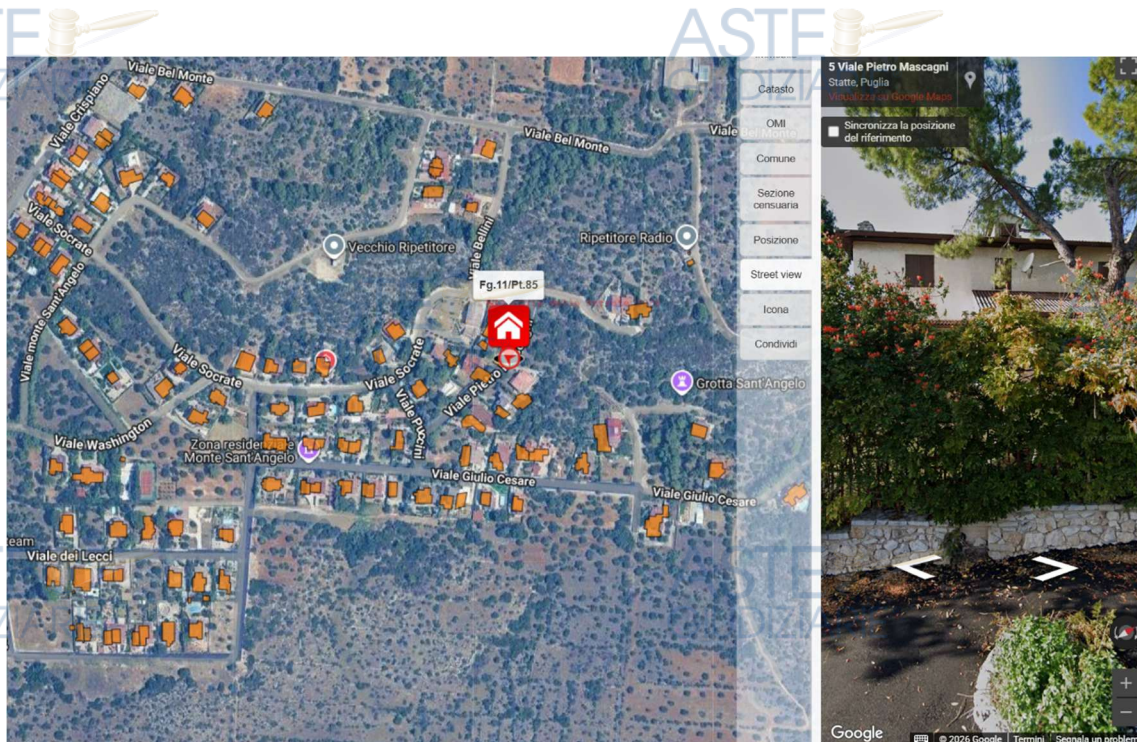


Fig. 3 – subject (fonte ForMaps)

4.4 Consistenza dell'immobile

L'abitazione si sviluppa al primo piano e presenta una superficie esterna lorda di 165,50 mq ed altezza di 2,65 ml (**All. 2, Fig. 4 – planimetria catastale**), ed è composta da 4 ampi vani ed accessori, oltre balcone terrazzo e giardino (**cf. foto 1**).

L'accesso è individuato da cancello in ferro di colore bianco contraddistinti dal civico 5 (**cf. foto 2**).

Dalla scala esterna si accede all'abitazione che permette l'entrata nella zona salone, a seguire abbiamo soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, bucataio e due camere da letto (**cf. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12**). Nel vano bucataio è presente una porta di accesso al sottotetto, attualmente non agibile (**vfr. Foto 13**).

Dal vano cucina si accede ad ampia terrazza esclusiva che sviluppa una superficie esterna lorda di 58,65 mq (**cf. foto 14, 15**).

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 1 – fabbricato

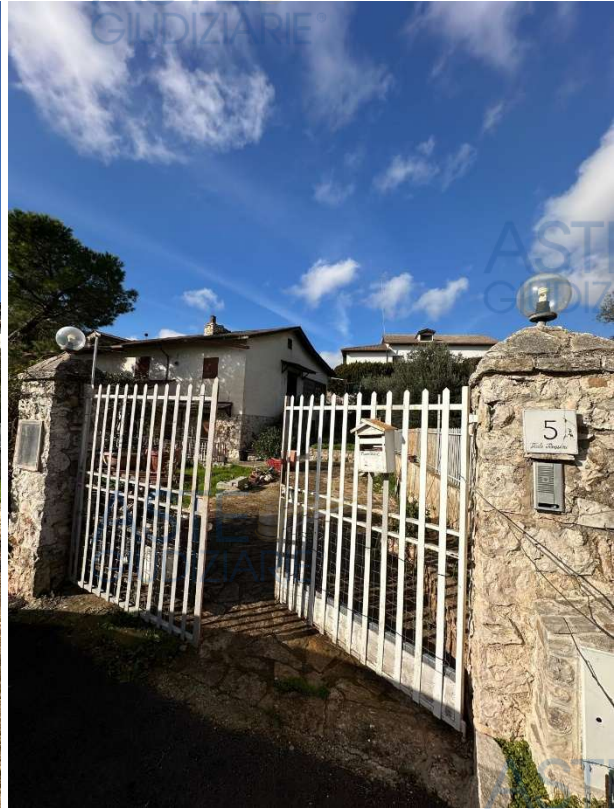


Foto 2 – cancello di accesso



Foto 3 – scala di accesso



Foto 4 – ingresso salone

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 5 – ingresso salone

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 6 – soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 7 – cucina

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 8 – disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 10 – bucataio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11 – camera da letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 12 – camera da letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 13 – accesso sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 14 – terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 15 – terrazza

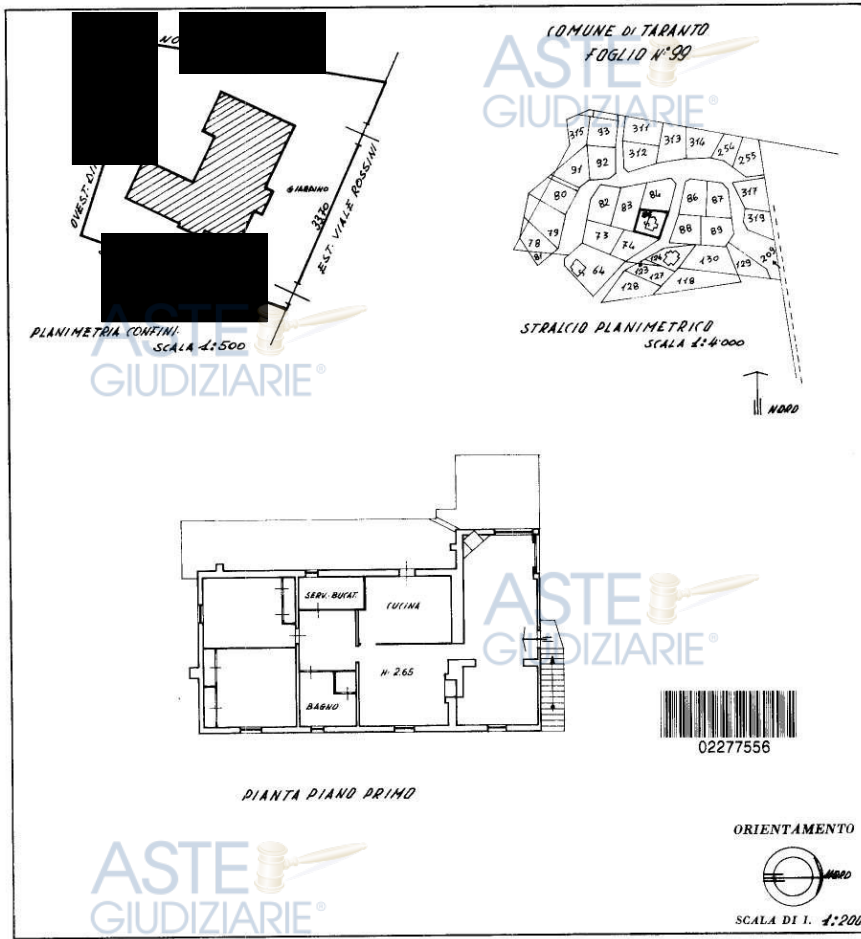
ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 12/04/1985 - Data: 17/12/2025 - n. T13835 - Richiedente: CNDMCL74H63L049L


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 637)

Lire 100

Plan 11 - Situazione al 17/12/2025 - Comune di TARANTO 1° QUARTIERE 85 - VIALE ROSSINI "MONTE S. ANGELO - STATTE (7A)
 Ditta _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TARANTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 Compilata dal **GEOM. LUIZZI MICHELE**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **TARANTO**
 DATA **11 APRILE 1985**
 Firma: *Geom. Luizzi Michele*

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 12/04/1985 - Data: 17/12/2025 - n. T13835 - Richiedente: CNDMCL74H63L049L
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2025 - Comune di STATTE(N.298) - < Foglio 11 - Particella 85 - Subalerno 3 >
 VIALE GIOACCHINO ROSSINI n. 3 Piano 1

Fig. 4 – planimetria castale sub 3



Rifiniture. I materiali utilizzati all'interno dell'abitazione risultano essere di buona qualità ed in discreto stato; il pavimento è costituito da gres porcellanato ed i soffitti sono intonacati al civile. I bagni si presentano rivestiti in ceramica con apparecchi sanitari del tipo normale.

Le porte interne sono in legno del tipo laccato di colore bianco, mentre gli infissi esterni, sono in legno in cattivo stato di manutenzione, protette da imposte dello stesso materiale.

Impianti tecnologici. L'appartamento è dotato di solo impianto idrico e fognante ma non allacciato alla rete, per cui presenta una cisterna di acqua comune alle altre unità immobiliari e come impianto fognante un pozzo nero. L'impianto di riscaldamento è assente. Presenta impianto citofonico e non telefonico.

Stato manutentivo. L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione; infatti, si segnalano interventi di manutenzione straordinaria, compresa la manutenzione del giardino.

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.).

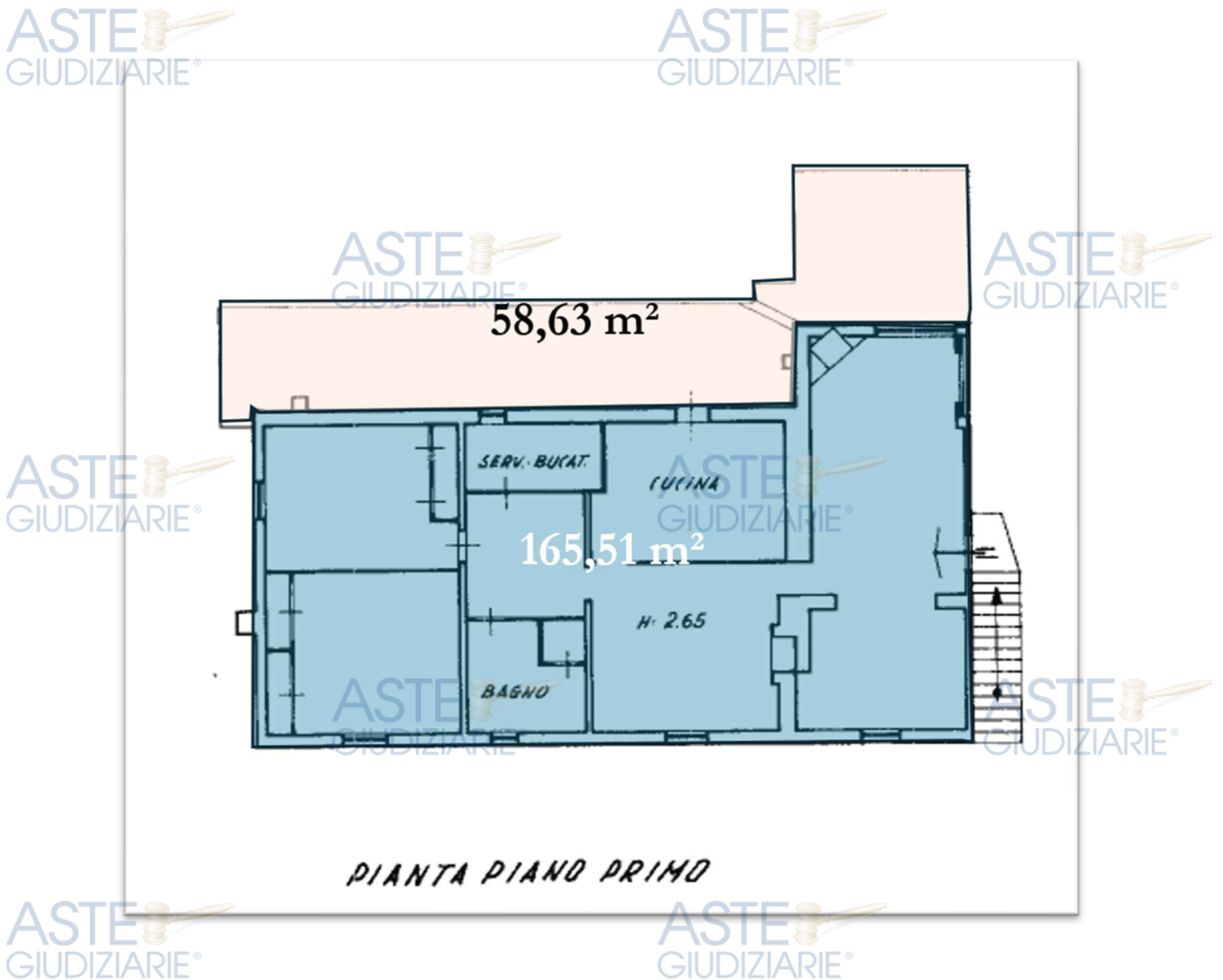


Fig. 5 – misure superfici

Caratteristica	Superficie catastale	Indice mercantile	Superficie commerciale
PIANO PRIMO	165,50	1	165,50
TERRAZZA ESTERNA	58,65	0.25 ¹	6,25
		0.10	3,35

¹ L'indice mercantile di 35% è applicabile sino ad una superficie di 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 5%

Superficie commerciale	175,10
-------------------------------	---------------

4.6 Catasto urbano						
<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 Statte</i>						
11	85	3	A/7	1	7,5 vani	€ 581,01
In ditta: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr.All. 3)						

4.7 Coerenze

Il bene confina a nord con p.lla 84 a sud-est via G. Rossini e ad ovest con altre proprietà indivuate dalle p.lle 74 e 83.

4.8 Regolarità edilizia

In relazione alla regolarità edilizia, si sono svolte indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Statte.

Pertanto, è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Permesso a costruire in sanatoria n. 47 del 3.08.2007, giusta domanda della signora xxxxxx, volto alla realizzazione di 3 civili abitazioni in Statte al viale G. Rossini al foglio 11, p.lla 85 (cfr. All. 4);

Dallo studio della documentazione progettuale, lo stato della planimetria catastale e lo stato dei luoghi, l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato.

Si precisa che, l'immobile non è dotato di certificato di abitabilità per il quale la scrivente valuta in via cautelativa un esborso pari ad € 2.000,00, previo allaccio alla pubblica fogna o in alternativa alla realizzazione di una fossa a tenuta in sostituzione del pozzo nero esistente. Per tale spesa si stima prudenzialmente un esborso pari a circa € 5.000,00.

4.9 Stato locativo

In riferimento allo stato locativo l'immobile risulta occupato dal signor xxxxx il quale dichiara di aver pagato, sino a gennaio 2019, un canone locativo di € 200,00 alla procedura esecutiva Reg. n. 314/2016.

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

5.1 Provenienza

L'immobile di cui si tratta è pervenuto alla signora xxxxx dalla signora xxxxx in virtù di atto di compravendita per notar Marco Monti in data 15.07.2011 rep.45574/22086, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 25/07/2011 al n. 13849 (cfr. **All. 5 – copia atto**).

Il predetto immobile era pervenuto alla signora xxxx giusto atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Troise Gianfranco, Notaio in Taranto, del 29/07/1975, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 08/08/1975 al n. 9866°.

5.2 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 n. 944 del 19.05.2025** a favore di **BCC NPLS 2021 SRL** contro **xxxxxx**, nascente da verbale di pignoramenti immobiliare notificato ddall'Unep C/O Corte Di Appello Lecce Sez. Dist. Taranto, in data 10/04/2025 rep.1745.

(Pignoramento di cui è causa).

2) **Pignoramento n. 9054 del 17/06/2016** favore di **BANCA DI TARANTO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro **xxxxxx**, nascente da verbale di pignoramenti immobiliare in data 08/06/2016 rep.2060/2016 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Sezione di Taranto.

Iscrizioni

4) **Ipoteca volontaria n. 2495 del 15.11.2012** favore di **BANCA DI TARANTO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro **xxxxxx**, per Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Leccese Ermanno, Notaio in Palagianò, in data 12/11/2012 rep.4499/3661.

Esecuzione immobiliare Reg. n. 139/2025

BCC NPLS 2021 S.R.L. / xxxxx

5.3 Vincoli e servitù

Analizzando il PPTR Puglia aggiornato al DRG 1112/2025, il lotto insiste sui vicoli:

- ✓ Componente botanico vegetazionali: Boschi (area verde);
- ✓ Componente botanico vegetazionali: area di rispetto dei boschi (area linee verdi);
- ✓ Componente culturali ed insediative: immobili ed aree di notevole interesse pubblico (area gialla);

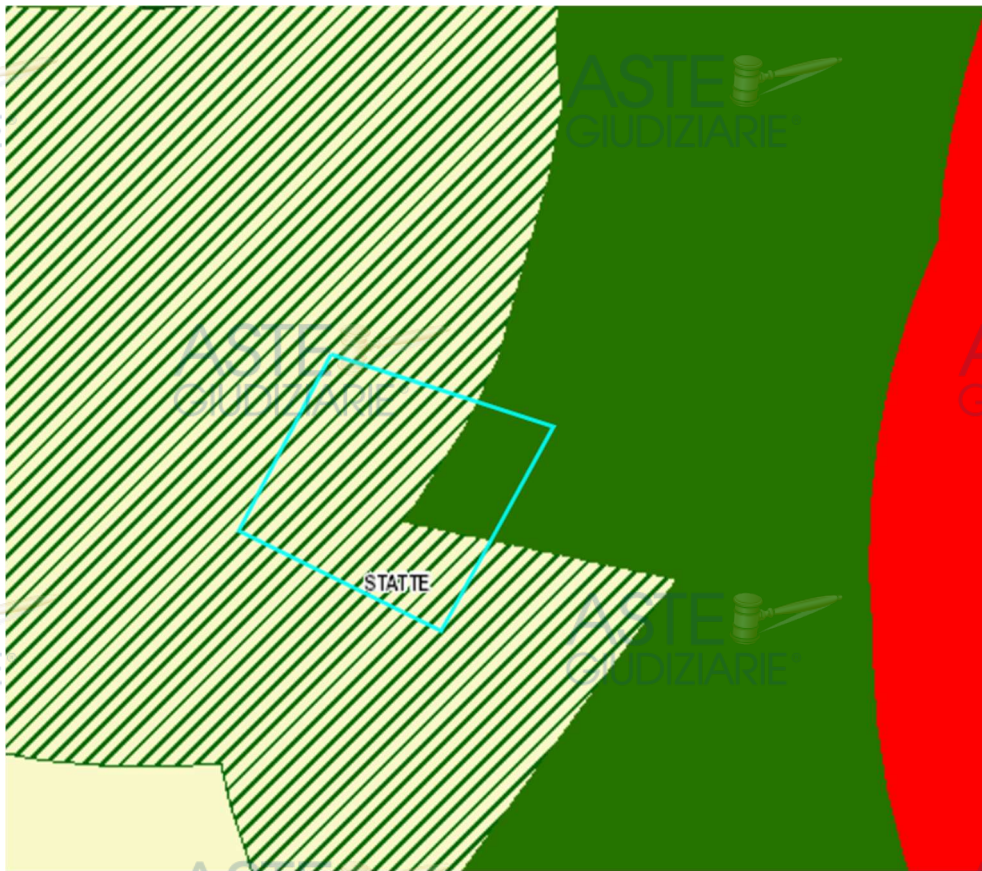


Fig. 6 – PPTR Puglia

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 Esecuzione immobiliare Reg. n. 139/2025

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).

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 residenziali 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 nell'ultimo anno un discreto aumento dell'attività di compravendita sia in termini di numero di transazioni e sia in termini di quotazioni. Infatti, i dati ISTAT, riportano un aumento dei prezzi pari a circa il 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 residenziali.

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 Statte
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Residenziale
tipologia immobiliare	Ville e villini
dimensione	Grande
caratteri della domanda	Domanda da parte di privati o società
caratteri dell'offerta	Offerta da parte di privati
forma di mercato	Concorrenza monopolistica
livello del prezzo di mercato	Da 480,00 €/mq a 700,00 €/mq
fase del ciclo immobiliare	In lieve crescita



<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
Stato di manutenzione	RA	Esprime una caratteristica qualitativa in funzione del grado di manutenzione sia esterna sia interna all'immobile	3	
		Adeguate ed idonee condizioni di manutenzione tali da non dover richiedere alcun intervento - <i>ottimo</i>		2
		Accettabili condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - <i>discreto</i>		1
		Mediocri condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - <i>mediocre</i>		0

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.

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).

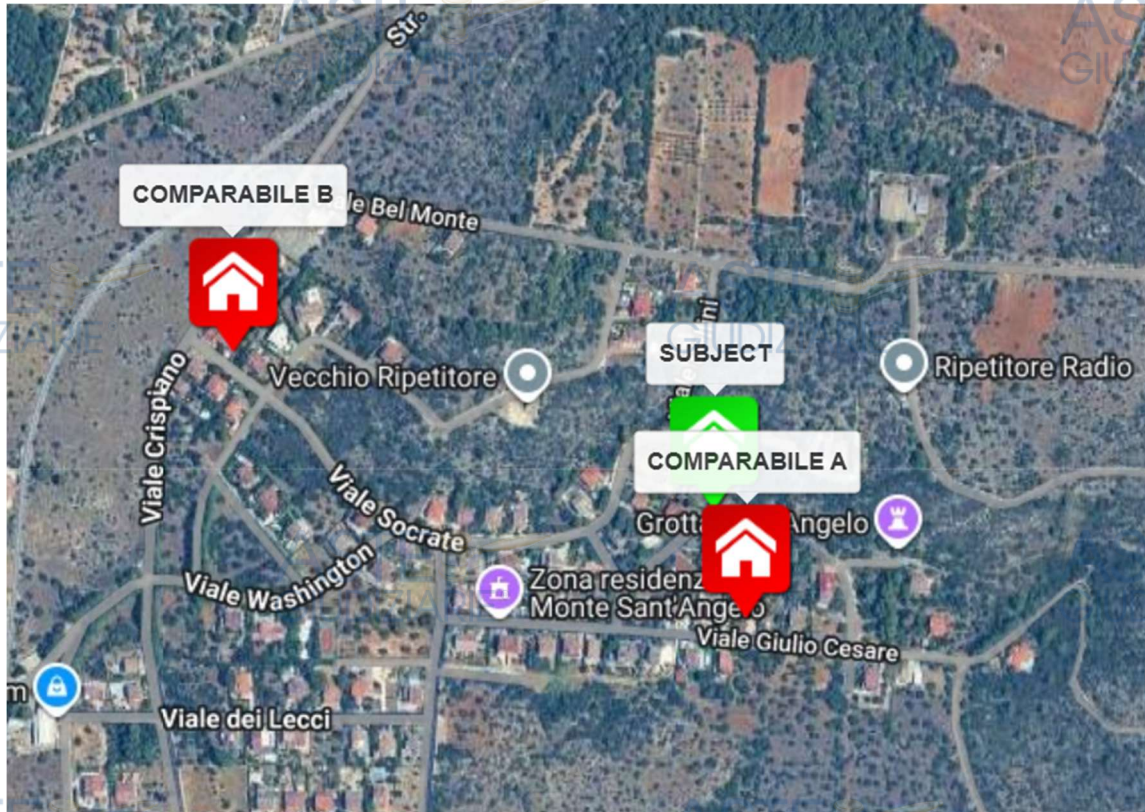


Figura 7 – Location map Comparabili (fonte: Google earth)

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

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 27.04.2022 - Notaio Antonello Mobilio - Repertorio n. 3568, racc. 2484
Descrizione	Villino
Ubicazione	Comune di Statte Via Giulio Cesare, 27

Esecuzione immobiliare Reg. n. 139/2025

BCC NPLS 2021 S.R.L. / xxxxx

Prezzo	€ 110.000,00
Superficie	mq 252
Stato di manutenzione	1

6.5.2 Comparabile B

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 10.11.2021 - Notaio Michele Venuso Tamburrino - Repertorio n. 2188
Descrizione	Villino
Ubicazione	Comune di Statte Via Socrate 16
Prezzo	€ 160.000,00
Superficie commerciale	mq 289
Stato di manutenzione	2

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	110.000,00	160.000,00		€
Data	39	51		mesi
Superficie commerciale	252	289	175,10	mq
Stato di manutenzione	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.

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 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 al 3 %. 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):

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 436,51 €/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, in considerazione della tipologia dell'immobile e dell'estensione, al successivo è stato stimato il seguente prezzo



$$p(\text{MAN}) = 30.000,00 \text{ €}$$

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".



Tabella di valutazione

		Comparabile A - Via Giulio Cesare, 17			Comparabile B - Via Socrate 16			Subject	
caratteristica	pr marg	caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore
prezzo totale				110.000,00			160.000,00		
data	- 0,003	39	-39	1.072,50	51	-51	2.040,00	0	
sup totale	436,51	252,00	-76,90	- 33.567,46	289,00	-113,90	- 49.718,25	175,10	
Stato manutenzione	30.000,00	1	0	-	2	-1	- 30.000,00	1	
prezzo corretto				77.505,04			82.321,75		79.913,39

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:

$$D\% = (V_{\max} - V_{\min})/V_{\min} = (\text{€ } 82.321,75 - \text{€ } 77.505,04) / \text{€ } 77.505,04 = 6,21\%$$

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:

$$V_m = (\text{€ } 82.321,75 - \text{€ } 77.505,04) / 2 = \text{€ } 79.913,39$$

Pertanto, il più probabile Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è risultato pari a **€ 79.900,00 in c.t. (Settantanovecento/00)**.

VALORE DI MERCATO € 79.913,39

COSTO PER CERTIFICATO DI AGIBILITA' € 5.000,00

VALORE DEL LOTTO € 74.900,00 in c.t.

Tanto in espletamento all'incarico ricevuto

Taranto, 03.03.2026

Il CTU

Dott.ssa Marcella Candelli

