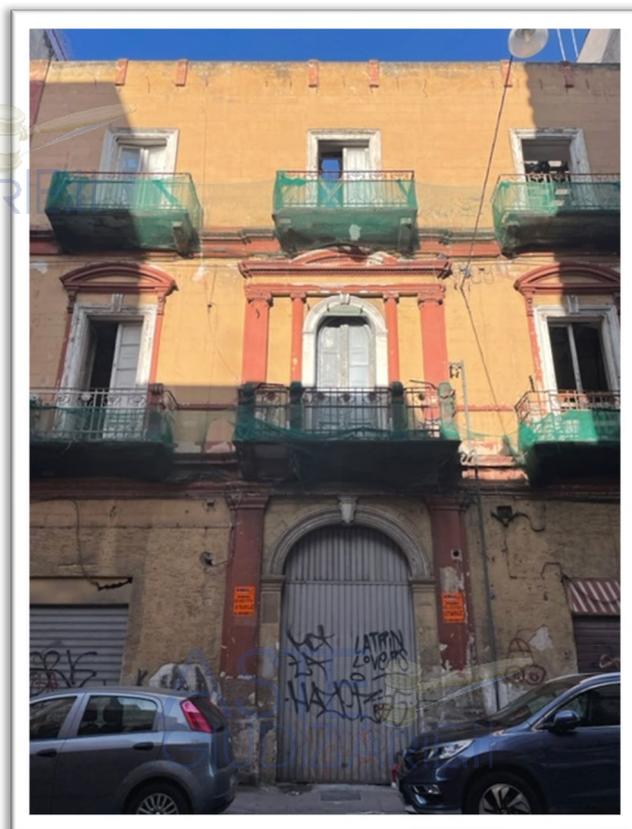


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TARANTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Andrea Paiano
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 209/2023



CREDITORE PROCEDENTE

xxxxxx

DEBITORE ESECUTATO

Avv. xxxxx

xxxxx

TECNICO INCARICATO

Dott.ssa Marcella Candelli

Corso Umberto I, 144

74121 Taranto

cell. 3470380947

e-mail: studiocandelli@gmail.com

pec: m.candelli@epap.conaffpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Piena proprietà di suolo edificatorio in Taranto, alla via Leonida 66, della superficie catastale complessiva di 522 mq
IDENTIFICATIVI CATASTALI	N.C.E.U. al foglio 319, p.lla 63659
QUOTA DI PROPRIETA'	Piena proprietà
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	Nessuna
COMMERCIALIZZABILITA'	Medio-alta: l'ipotesi progettuale rispecchia le moderne esigenze costruttive
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	
CONFORMITA' CATASTALE	SI
CONFORMITA' EDILIZIA	SI
CONFORMITA' TITOLARITA'	SI
FORMALITA' E VINCOLI RILEVATI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	
IMMOBILE OCCUPATO	NO
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	NO
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
€ 269.000,00 in c.t.	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare Reg. n. 209/2023

2

xxxx / xxxx

INDICE

1. Premessa	4
2. Descrizione dei beni ricavata dagli atti	4
3. Operazioni peritali e sopralluoghi	4
4. Descrizione e valutazione dell'immobile pignorato	4
4.1 lotto unico: descrizione sintetica	4
4.2 caratteristiche della zona	5
4.3 descrizione dell'immobile	6
4.4 consistenza dell'immobile ex ante crollo/demolizione	8
4.5 coerenze	9
4.6 regolarità edilizia	9
4.7 stato locativo	10
5. Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento	10
5.1 provenienza	10
5.2 formalità pregiudizievoli	10
6. Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile valutazione	11
6.1 premessa metodologica	11
6.2 determinazione del valore di trasformazione	12
6.2.1 ipotesi di progetto	13
6.3 determinazione del ricavo atteso	14
6.4 determinazione dei costi di trasformazione attesi	19



1. Premessa

Con ordinanza del 14.07.2023 l'Ill.mo Giudice Dott. Andrea Paiano nominava la sottoscritta Dott.ssa Marcella Candelli Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da xxxxx 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 Taranto</i>		
209/2023	1	Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Taranto, via Leonida 66, contraddistinto al N.C.E.U. di detto comune al foglio 319, p.lla 63659 – consistenza 522 mq.

3. Operazioni peritali e sopralluoghi

In occasione del sopralluogo, unitamente alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario dell'Istituto Vendite di Taranto, per parte debitrice non è comparso alcuno.

Successivamente, in data 3 ottobre, alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario dell'Istituto Vendite di Taranto e del sig. xxxxxx, legale rappresentante della xxxxx., la sottoscritta eseguiva il sopralluogo all'immobile pignorato, considerando la difficoltà di accesso a causa delle condizioni precarie dello stesso.

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

4. Descrizione e valutazione dell'immobile pignorato

4.1 Lotto unico: Descrizione sintetica

Piena proprietà di suolo edificatorio sito nel Comune di Taranto, via Leonida 66, contraddistinto al N.C.E.U. di detto comune al foglio 319, p.lla 63659 – consistenza 522 mq.

4.2 Caratteristiche della zona

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona semi-centrale del comune di Taranto (cfr. Fig. 1; All. 1 – stralcio catastale; Fig. 2).

L'area presenta un buon grado di urbanizzazione primaria e secondaria, con la presenza di edifici ad uso residenziale risalenti agli anni '30 - '40. L'area è ben servita, infatti centri di interesse collettivo (scuole, comune, banche, ect.) sono situati nel raggio di poche centinaia di metri. La zona permette, altresì, di raggiungere con facilità le principali vie extraurbane.

La possibilità di parcheggio è scarsa per la ridotta grandezza della viabilità.

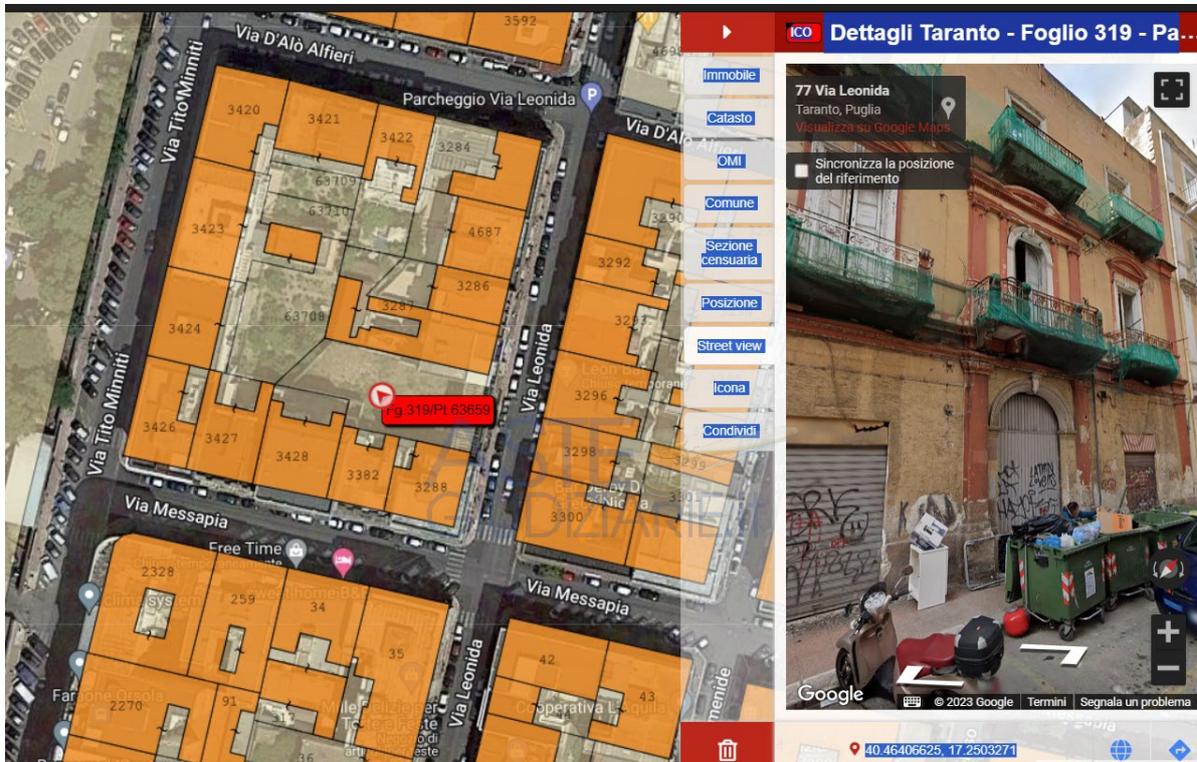


Fig. 1 – inquadramento subject (Fonte ForMaps)



Fig. 2 – inquadramento subject mappa castale

4.3 Descrizione dell'immobile

L'immobile di che trattasi si colloca in area tipizzata dal P.R.G. di Taranto a “Edilizia esistente di tipo A”. Il lotto su cui insisteva il fabbricato sviluppa una superficie di 522 mq.

Il corpo di fabbrica si presenta parzialmente crollato nella parte posteriore, mentre è ancora presente la facciata principale prospiciente la via Leonida. Sono presenti ancora porzioni di muratura di tomagno di alcuni ambienti/vani del piano terra, dei primi piani, mentre risulta del tutto crollato il solaio di copertura (cfr. foto 1, 2, 3, 4, 5, 6).

Nel cortile interno si notano tracce di altri corpi fi fabbrica ormai del tutto crollati o demoliti.



Foto 1 – prospetto principale



Foto 2 – portone di accesso



Foto 3



Foto 4

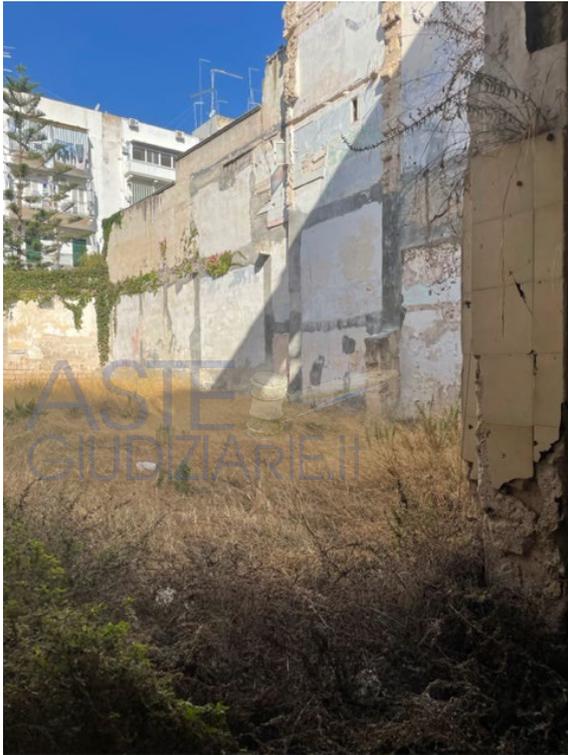


Foto 5

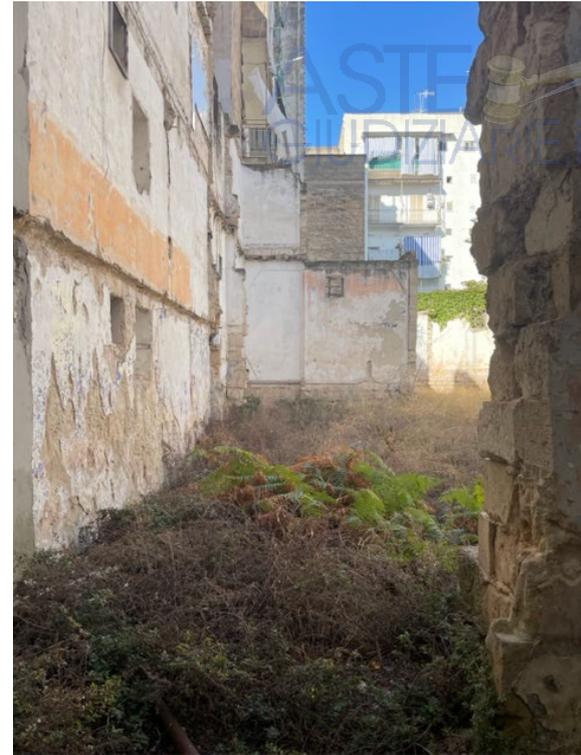


Foto 6

4.4 Consistenza dell'immobile ex ante crollo/demolizione

Il fabbricato, esclusivamente per il piano terra e primo piano esisteva già negli anni '30, successivamente, a seguito di progetto presentato al Comune, sono stati realizzati i piani sopraelevati e la costruzione di tre abitazioni a piano terra ubicate nel cortile interno, complessivamente con una volumetria di 4224,53 mc (cfr. All. 2-3).

A solo scopo conoscitivo, si riportano le superfici del fabbricato, prima del crollo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare Reg. n. 209/2023

8

xxxx / xxxx

Piano	Superficie
Piano terra	293,37 mq
Piano ammezzato tra il piano terra e il 1° piano	50,67 mq
Primo piano	293,37 mq
Piano ammezzato tra il 1° e 2° piano	44,57 mq
Secondo piano	293,37 mq
Totale Superficie	975,35 mq

<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>						
319	63659	-	F/1	-	522 mq	-
In ditta: xxxxx proprietà 1/1 (cfr. All. 4 – visura catastale).						

4.5 Coerenze

Il bene confina a nord con p.lla 3287, ad est con via Leonida, a sud con p.lle 3288, 3282, 3428 e ad ovest con p.lla 63708.

4.6 Regolarità edilizia

In relazione alla regolarità edilizia, si precisa che l'immobile de quo è stato realizzato in epoca antecedente al 1942. Dalle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Taranto sono emerse le seguenti documentazioni:

- Denuncia di Inizio Attività Edilia – Demolizione del 16.02.2007 prot. N. 791 giusta domanda del sig. xxxxx, in qualità di amministratore della xxxx, per la demolizione del fabbricato in via Leonida 66, rilasciata in data 8.05.2007 (cfr. All. 5);
- Permesso a Costruire del 7.03.2017 n. 73 pratica 28/2016, giusta domanda presentata il 2.02.2016 prot. N. 17349 dalla xxxxx, per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in via Leonida 66, composto da piano terra, in parte destinato a porticato asservito a parcheggio, giusta scrittura privata per notaio Daniela De Francesco in data 8.09.2016

n. 57529, ed in parte destinato ad ufficio, primo, secondo, terzo e quarto piano destinati a civile abitazione (2 unità immobiliari) e quinto piano mansarda destinato a civile abitazione (1 unità immobiliare), previa conservazione della facciata originaria al piano terra e del primo piano prospiciente la strada. Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, con nota dell'8.07.2016 prot. 0010390 (**cf. All. 6**).

4.7 Stato locativo

In riferimento allo stato locativo l'immobile risulta in stato di abbandono.

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

5.1 Provenienza

L'immobile di cui si tratta è pervenuto alla xxxxx da xxxx. srl, giusto atto di compravendita per notar Daniela DE Francesco in data 24.03.2005, rep. n. 5201/8093, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Taranto il 12.04.2005 ai nn. 1301/1T (**cf. All. 7 – copia atto**).

Alla xxxx il bene era pervenuto giusto atto di compravendita del 19.07.2001 n. 36631.

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 nn. 12981/16896 del 22.06.2023 a favore di xxxx contro xxxx, in virtù di atto notificato in data 9.06.2023 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce Sezione distaccata di Taranto.

(pignoramento di cui è causa)

2) Vincolo di destinazione a parcheggio nn. 14795/19367 del 9.09.2016 a favore del **Comune di Taranto** contro xxxx, in virtù di scrittura privata autenticata dal notaio Daniela De Francesco in data 9.09.2016 rep. n. .27529, porzione di suolo pertinenziale al fabbricato di Taranto in via Leonida della superficie di 369,90 mq.

3) Vincolo di destinazione a parcheggio nn. 2705/3731 del 14.02.2020 a favore del **Comune di Taranto** contro xxxxx, in virtù di scrittura privata autenticata dal notaio Daniela De Francesco in data 11.02.2020 rep. n. 29209, porzione di suolo pertinenziale al fabbricato di

Taranto in via Leonida della superficie di 369,90 mq.

Iscrizioni

4) **Ipoteca giudiziale nn. 3557/30289 del 28.10.2022** a favore di **xxxx** contro **xxxx** in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Taranto Sez. Lavoro del 20.11.2020, per la somma di € 28.000,00, a garanzia di capitale ingiunto di € 15.000,00.

6. Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile Valutazione

6.1 Premessa metodologica

La scelta dello specifico approccio estimativo è funzione della dinamicità del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) e quindi della disponibilità o meno di dati immobiliari comparabili (Comparables).

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, dati necessari per l'applicazione del metodo del confronto diretto di mercato ritenuto il più immediato, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Per il caso in esame è stata effettuata un'approfondita indagine di mercato, attraverso la ricerca di compravendite recenti relative al segmento (terreni edificabili) in cui ricade l'immobile in oggetto per dimensione e potenzialità costruttive. Attraverso tale analisi è emerso che, considerata la zona dove ricade il bene, ovvero tipizzata secondo il PRG in zona edilizia esistente di tipo A, la stessa risulta priva di scambi mercantili per cui non è stato possibile individuare compravendite da utilizzare quali comparabili.

Pertanto, considerato che il valore dell'area in questione è strettamente correlato alla sua capacità edificatoria e di destinazione d'uso dell'edificato che essa esprime, si procederà alla determinazione del valore di mercato utilizzando il criterio del Valore di trasformazione.

Nell'ambito di tale criterio di stima, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione e molteplici destinazioni d'uso. Come indicato da M. Simonotti – Valutazione immobiliare standard Nuovi metodi (ed. Stimatrix 2019), in presenza di più opzioni va utilizzato l'Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, vale a dire il maggiore tra i valori di trasformazione con il quale si individua la destinazione maggiormente redditizia e che soddisfa le verifiche di carattere legale-urbanistico, tecnico, economico e finanziario.

Una volta definita la destinazione HBU, il Valore di trasformazione rappresenta un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione e si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- 1) l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- 2) la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- 3) la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) ed oggettivi (caratteristiche dell'immobile, tipologia del cantiere, tipo di investimento, compravendita).

In definitiva, il valore di trasformazione di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, è pari alla differenza scontata all'attualità (momento di stima) tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione, nella ipotesi di un completo ciclo di sviluppo immobiliare e quindi mettendo a confronto tra loro in maniera temporalmente omogenea costi e ricavi delle diverse operazioni.

In funzione di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Taranto ed in relazione al contesto in cui si colloca il lotto di terreno edificabile oggetto di valutazione, la stima in oggetto verrà quindi attuata partendo preliminarmente dall'indagine per verificare quanto realizzabile in base alla destinazione urbanistica del lotto. Successivamente si svilupperà apposita valutazione di mercato rispetto al prodotto edilizio realizzabile, cui seguirà una descrizione delle operazioni, dei costi e dei tempi di realizzazione di tale prodotto edilizio.

Infine, si procederà all'attualizzazione dei flussi annui netti attesi (ricavi - costi) nell'ambito del ciclo di sviluppo del progetto immobiliare ipotizzato: tale dato attualizzato rappresenta il più probabile Valore di trasformazione del lotto.

6.2 Determinazione del Valore di trasformazione

Sulla base delle considerazioni prima esposte, emerge che l'immobile a destinazione residenziale realizzabile sul lotto in esame potrebbe trovare collocazione commerciale nell'ambito del segmento di mercato omogeneo di riferimento, per cui risulta applicabile il criterio di stima del Valore di trasformazione.

La funzione matematico-estimativa che verrà utilizzata fa riferimento all'equazione di

equilibrio del Valore Attuale Netto (VAN) o Net Present Value (NPV) di seguito algebricamente rappresentata:

$$\text{VAN}(i) = -K_1 * (1+i)^{-1} - K_2 * (1+i)^{-2} - K_n * (1+i)^{-n} + R_1 * (1+i)^{-1} + R_2 * (1+i)^{-2} - R_n * (1+i)^{-n}$$

Dove:

- K:** rappresentano i costi di produzione allocati nei vari anni di durata del ciclo di trasformazione;
- R:** rappresentano i ricavi da vendita degli immobili nei vari anni del ciclo di trasformazione;
- i:** rappresenta il saggio di sconto o attualizzazione dei costi e dei ricavi dell'operazione;
- t:** rappresenta il tempo, espresso in anni, a cui sono previste le poste di costo (K) e di ricavo (R).

6.2.1 Ipotesi di progetto

Dall'analisi svolta presso l'Ufficio Tecnico di Taranto, l'ipotesi progettuale depositata in comune prevede la costruzione di un complesso immobiliare a destinazione residenziale, costituito da cinque piani fuori terra oltre piano terra e piano copertura così distribuiti:

Piano	Sup. Lorda mq	Altezza m	Volume mc
TERRA (androne ed ufficio)	202,73	5.00	1.013,65
1° (2 unità abitative)	202,72	3.20	651,90
2° (2 unità abitative)	186,91	2.95	551,38
3° (2 unità abitative)	186,91	2.95	551,38
4° (2 unità abitative)	178,81	3.00	536,43
5° MANSARDA (1 unità abitativa)	120,93	2,89 (h media)	349,87
Totale	1.079,01		3.652,43
Totale volume consentito			3.654,00

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici verificati dal progetto di ipotesi:

- ✓ Indice di fabbricabilità fondiario territoriale: $I_{ft} \leq 3,00 \text{ mc/mq}$
- ✓ Indice di fabbricabilità fondiario fondiaria: $I_{ff} \leq 7,00 \text{ mc/mq}$
- ✓ Indice di copertura: $I_c \leq 0,4 \text{ mq/mq}$
- ✓ Altezza massima: $H \leq 21 \text{ m}$
- ✓ Distacco dagli edifici (in rapporto all'altezza): $\geq 1/1$
- ✓ Distacco dagli edifici (assoluto): $\geq 12 \text{ m}$
- ✓ Distacco dai confini (in rapporto all'altezza): $= \frac{1}{2}$ ovvero in aderenza
- ✓ Distacco dai confni (assoluto): $\geq 6 \text{ m}$

In sintesi, l'ipotesi progettuale realizzabile si sostanzia in 705,20 m² di superficie utile

destinati ad abitazione, ed in particolare:

- ✓ n. 1 ufficio al piano terra con superficie utile di 63,83 mq;
- ✓ n. 2 appartamento al 1° piano con superficie utile di 88,41 mq e 65,32 mq;
- ✓ n. 2 appartamento al 2° piano con superficie utile di 78,85 mq e 59,06 mq;
- ✓ n. 2 appartamento al 3° piano con superficie utile di 73,50 mq e 64,54 mq;
- ✓ n. 2 appartamento al 4° piano con superficie utile di 66,37 mq e 64,54 mq;
- ✓ n. 1 attico al 5° piano con superficie utile di 80,78 mq.

Inoltre, la superficie destinata a parcheggio riserverà n. 11 posti auto oltre parcheggio moto.

6.3 Determinazione del ricavo atteso

Per la determinazione dell'Attivo ottenibile dal progetto edilizio ipotizzato, ovvero del valore di mercato dei manufatti realizzabili sul lotto in esame, non disponendo di dati di compravendita o di affitto di interi complessi immobiliari simili, si è proceduto attraverso un procedimento pluriparametrico comparativo di MCA – *Market Comparison Approach* applicato al singolo immobile tipo realizzabile nel caso in esame, per poi determinare il valore dell'intero complesso immobiliare.

Gli immobili di confronto sono stati desunti da offerte in vendita individuati nello specifico segmento di mercato, con caratteristiche analoghe (nuova costruzione) o assimilabili al Subject.

Il procedimento tramite MCA è costruito in modo da poter essere utilizzato nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche in condizioni di limitata disponibilità di immobili di confronto (Comparabili), scelti però nello stesso segmento di mercato per localizzazione, destinazione d'uso, ecc. Il procedimento permette di mettere in correlazione le caratteristiche immobiliari dei comparabili con il loro prezzo noto di vendita e con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Subject), in modo da misurarne somiglianze e differenze e giungere così alla stima del più probabile valore di mercato.

Tale confronto tra immobili non del tutto omogenei tra loro è possibile attraverso la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate, ovvero la misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più della caratteristica considerata.

Attraverso l'apposita tabella di valutazione si procederà al confronto tra Subject e ogni singolo Comparabile e tramite i relativi prezzi marginali delle caratteristiche utilizzate per il

confronto si determineranno i valori corretti dei Comparabili resi perfettamente simili all'oggetto di stima. Verificata l'accettabilità dei prezzi corretti tramite il calcolo della loro divergenza percentuale, si procederà al calcolo della media dei prezzi corretti, che rappresenta il valore di stima ricercato.

Sulla base del procedimento sopra descritto si procede alla analisi del segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare nonché alla descrizione delle caratteristiche immobiliari che saranno oggetto del confronto tra comparabili e subject.

ASTE GIUDIZIARIE.it Scheda del segmento di mercato	
localizzazione	comune di Taranto
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	residenziale
tipologia immobiliare	appartamento in palazzina plurifamiliare intensiva (oltre 6 alloggi)
dimensione	Media (tra 60-100 mq)
caratteri della domanda	domanda prevalente da parte di famiglie
caratteri della offerta	offerta da parte di imprese di costruzioni (nuovo) e di proprietari privati (usato)
forma di mercato	concorrenza monopolistica
livello medio del prezzo	da 1.400,00 – 2.250,00 €/mq
fase del ciclo immobiliare	In lieve aumento

<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/aa
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 generale	STM	Esprime lo stato di manutenzione dell'edificio o dell'immobile	3	
		Adeguate ed idonee condizioni di manutenzione tali da non dover richiedere alcun intervento - ottimo		0
		Accettabili condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - discreto		1

<i>Nome della caratteristica</i>	<i>Acronimo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>N. Cl.</i>	<i>Unità di misura o Punteggio</i>
		Sufficienti condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - sufficiente		2

Considerando che le caratteristiche costruttive e tipologiche degli immobili realizzabili come ipotesi di progetto sono identici dal primo all'ultimo piano, per la comparazione si è preso come riferimento una unità immobiliare posta al primo piano, comparabile con due offerte in vendita di immobili posti al primo piano.

Sulla base di quanto detto sopra, sono stati individuati gli immobili comparabili come di seguito riportati.

comparabile A	
Tipo di dato	Offerta in vendita
indirizzo immobile	Taranto Via Duca di Genova
prezzo totale (euro) – PRZ	102.000,00
Data (mesi) – DAT	8.01.2024
Superficie principale (mq) - SPR	60,00
Piano	1
Stato di manutenzione (0-1-2) - SMA	2

comparabile B	
Tipo di dato	Offerta in vendita
indirizzo immobile	Taranto Via Duca di Genova
prezzo totale (euro) – PRZ	96.000,00
Data (mesi) – DAT	8.01.2024
Superficie principale (mq) - SPR	55,00
Piano	1
Stato di manutenzione (0-1-2) - SMA	2

Nella tabella che segue vengono messi in correlazione le caratteristiche immobiliari dei comparabili con il loro prezzo noto di vendita e con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

		Comparabile A- Via Duca degli Abruzzi			Comparabile B - Via Duca degli Abruzzi			Subject	
caratteristica	pr marg	caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore
prezzo totale				102.000,00			95.000,00		
data	-	0	0		0	0		0	
sup totale	1.700,00	60,00	8,90	15.130,00	55,00	13,90	23.630,00	68,90	
stato manutentivo	0,00	0	0	0,00	0	0		0	
prezzo corretto				117.130,00			1112.544,00	0	117.880,00

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere tuttavia, considerato che è quasi impossibile misurare ogni piccolo elemento differenziale tra gli immobili comparati e che risulta essere sempre possibile la presenza di un errore casuale (stocastico, e quindi non misurabile), l'accettabilità dei prezzi corretti viene misurata attraverso un particolare indice statistico, ovvero la divergenza percentuale (d%). Tale indice considera il valore massimo e il valore minimo, in modo da apprezzare il relativo campo di variazione e confrontarlo con la soglia di accettabilità (10,00%).

L'indice di variabilità considerato viene calcolato attraverso il seguente rapporto:

$$d\% = [(V_{\max} - V_{\min}) * 100] / V_{\min}$$

Nel caso in esame abbiamo il seguente risultato:

$$d\% = [(118.630,00 - 117.130,00) * 100] / 117.130,00 = 1,28\% < d\% = 10,00\%$$

Pertanto, il risultato della verifica statistica rientra nella soglia di accettazione e si può quindi procedere con la determinazione del valore di stima.

Tale valore esprime, quindi, il valore commerciale di una tipologia di immobile presa a campione, ovvero posta al piano primo.

Considerando che i valori dei comparabili esprimono una richiesta in vendita ovvero un valore atteso, dallo studio del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia redatto da Banca d'Italia III trimestre 2023, emerge che la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è lievemente scesa. Si segnala che lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è espresso con una riduzione

percentuale dell'8,5.

Pertanto, si assumerà come prezzo medio a metro quadrato un valore di € 1.565,46.

L'analisi di mercato ha consentito di rilevare la differenza di prezzo tra le diverse tipologie di unità immobiliare. Nella tabella che segue, il prezzo unitario viene corretto in correlazione con tali differenze.

Per il valore del posto auto la correzione è pari all'80% considerando un indice mercantile della superficie che è pari al 0,20.

Piano	Superficie totale utile immobili	Variazione % del prezzo unitario	€ /mq	Totale
Terra	102,38	0,00	1.565,46	160.271,80
Primo	171,64	0,00	1.565,46	268.695,55
Secondo	155,82	-5,80	1.473,72	229.635,05
Terzo	155,95	- 3,00	1.518,50	225.981,68
Quarto	148,82	- 3,00	1.518,50	246.975,70
Mansarda	98,54	+ 4,75	1.639,80	161.585,90
Posti auto	11.50 * 11 = 126,50	- 80,00	313,10	39.607,15
TOTALE				1.322.587,20

Pertanto, avremo un valore di mercato totale dell'intero fabbricato tipo realizzabile di € **1.322.587,20**.

Ai fini della determinazione del Valore di trasformazione del lotto edificabile, considerato l'andamento del mercato immobiliare nel segmento di mercato esaminato ed al fine di considerare l'incidenza del fattore temporale sui tempi di costruzione e sul flusso in entrata relativo all'investimento immobiliare ipotizzato, si considera che il 20% degli incassi (generalmente riferibile al versamento degli anticipi sulle vendite) verrà acquisito nel 1° anno dall'avvio del progetto, mentre il restante 80% degli incassi sulle vendite si avrà entro il 2° anno.

A tale proposito si evidenzia che, come indicato precedentemente nell'analisi del segmento, il mercato immobiliare esaminato risulta in lieve aumento in termini di prezzi. Infatti, nell'ultimo periodo si registra un lieve rialzo dei prezzi pari a circa il 2%. Tale andamento non potrà essere

confermato nei prossimi 2 anni, tenuto conto che lo stesso si ritiene essere l'effetto di un accenno di ripresa economica, ancora da confermare nella sua stabilità.

Nel caso in esame viene, pertanto, prudenzialmente considerato un valore immobiliare stabile per i prossimi 2 anni.

Di seguito si riporta la ripartizione dell'incasso dei flussi in entrata che verrà utilizzata ai fini della stima:

Voci finanziarie Attivo	anno 0 "momento di stima"	anno 1	anno 2
Totale incassi del progetto	-----	264.517,4397	1.058.069,759

6.4 Determinazione dei costi di trasformazione attesi

I costi di trasformazione legati al progetto edilizio ipotizzato sono costituiti dai costi diretti di costruzione e dagli oneri e costi connessi alla realizzazione delle strutture. In particolare, i costi di costruzione sono un'aliquota dei costi complessivi di realizzazione dell'immobile e sono determinabili mediante computo metrico, avuto riguardo dell'incidenza delle opere di demolizione, di sbancamento e conformazione del terreno, delle opere strutturali, delle finiture e dell'impiantistica coerente con la tipologia di immobile da realizzare.

I costi di trasformazione del complesso immobiliare in esame sono stati desunti dalla ripartizione riportata nelle pubblicazioni DEI. Questi sono stati aggiornati mediante applicazione del tasso medio annuo di crescita dei costi (pari a 20,80%), rilevato nell'ultimo decennio dall'ISTAT (periodo 2014-2023), e che prudenzialmente si ritiene valido anche per il periodo di realizzazione del progetto. Sono stati, inoltre, considerati i costi accessori, quali oneri di costruzione, utile del promotore, etc.

Di seguito la tabella riepilogativa:

Tipologia	Tempi di realizzazione	Costo mq	Costo mq aggiornato
B4 Edificio residenziale pluripiano	24 mesi	769,00	1.070,00

Pertanto, considerando una superficie totale di progetto ipotizzabile di 959,65 mq, avremo dei costi totali pari a **€ 1.026.825,50** distribuiti come segue nei 24 mesi:

Voci finanziarie passive	anno 0 “momento di stima”	anno 1	anno 2
Totale spese del progetto	-----	616.095,30 €	410.730,20 €

Il valore del costo indicato in tabella all'anno 1 e all'anno 2 viene considerato privo di variazioni perché si ritiene che l'effetto della sensibile e progressiva riduzione degli effetti del “superbonus” porti ad una sostanziale invarianza nel periodo oggetto di analisi.

6.5 Determinazione del Valore di trasformazione del suolo

Il Valore di trasformazione di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, è pari alla differenza scontata al momento di stima tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione, nella simulazione di un completo ciclo di sviluppo immobiliare fra costi, ricavi e tempi.

Considerati i valori di mercato degli immobili realizzabili, i relativi costi di trasformazione e la loro collocazione temporale, si rende necessario attualizzare il flusso finanziario netto annuo attraverso l'utilizzo di un saggio di sconto o attualizzazione. Tenuto conto che facciamo qui riferimento ad una operazione prettamente finanziaria di spostamento di valori nel tempo, tale tasso si determina cautelativamente sulla base di un saggio pari al rendimento medio conseguibile dai Titoli di Stato aventi lo stesso orizzonte temporale del progetto immobiliare, cioè investimenti privi di rischio, poiché della rischiosità dell'operazione si è già tenuto conto nel profitto del promotore inserito tra le voci di costo.

Pertanto, per la determinazione del VAN dell'operazione in oggetto al momento di stima, si utilizzerà un saggio di sconto pari al 2,95% rilevato con riferimento alla redditività dei BTP (a 3 anni) riscontrata nel periodo di riferimento della stima.

La tabella che segue riporta in maniera sintetica i flussi annui in entrata, in uscita e netti. Il calcolo del VAN dei flussi netti corrisponde al Valore di trasformazione del lotto in oggetto: In definitiva il VAN (ovvero l'accumulazione al momento 0 del flusso netto annuo determinato dagli incassi e dai costi del progetto immobiliare) rappresenta il Valore di trasformazione dell'intero lotto in oggetto, stimato in **€ 269.268,95**.

Voce	Anno 0	Anno 1	Anno 2
Costi	- €	616.095,30 €	410.730,20 €
Ricavi	- €	264.517,44 €	1.058.069,76 €
Valore di trasformazione	269.268,95 €	- 351.577,86 €	647.339,56 €
Valore €/mq	515,84 €		

VALORE DEL LOTTO
€ 269.000,00 in c.t.

Tanto in espletamento all'incarico ricevuto

Taranto, 23.01.2024

Il CTU

Dott.ssa Marcella Candelli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare Reg. n. 209/2023

21

xxxx / xxxx