

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TARANTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Andrea Paiano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 309/2023



CREDITORE PROCEDENTE

MAKE YOUR CREDIT spa

Avv. A. Santoro

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO

Dott.ssa Marcella Candelli

Corso Umberto, 144

74121 Taranto

cell. 3470380947

e-mail: studiocandelli@gmail.com

pec: m.candelli@epap.conafpec.it

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Piena proprietà di abitazione sita in San Marzano di san Giuseppe, alla via San Nicola, civico 26, posta al piano terra, oltre lastrico solare, composta da 3 vani ed accessori, sviluppante una superficie commerciale di 106 mq.
IDENTIFICATIVI CATASTALI	N.C.E.U. al foglio 11, p.lla 134, sub 1
QUOTA DI PROPRIETA'	Piena proprietà
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	Nessuna
COMMERCIALIZZABILITA'	Media data dalla localizzazione centrale dell'immobile
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	
CONFORMITA' CATASTALE	NO
CONFORMITA' EDILIZIA	NO
CONFORMITA' TITOLARITA'	SI
FORMALITA' E VINCOLI RILEVATI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	
IMMOBILE OCCUPATO	SI
VINCOLI, SERVITU', ETC.	NO
VINCOLI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI	NO
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
€ 23.500,00	

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
 Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	4
3. OPERAZIONI PERITALI	4
4. SOPRALLUOGO	4
5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	6
5.1 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE SINTETICA	6
5.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA	6
5.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
5.4 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	9
5.5 CALCOLO DELLE CONSISTENZE SUPERFICIARIE	15
5.7 COERENZE	16
5.8 REGOLARITÀ EDILIZIA	16
5.9 STATO LOCATIVO	17
6. RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	17
6.1 PROVENIENZA	17
6.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	17
6.3 VINCOLI E SERVITÙ	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
7. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE VALUTAZIONE	18
7.1 PREMESSA METODOLOGICA	18
7.2 ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	19
7.3 I CRITERI DI STIMA ADOTTATI	19
7.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	20
7.5 LOCALIZZAZIONE DEI COMPARABILI	22
7.5.1 COMPARABILE A	22
7.5.2 COMPARABILE B	23
7.6 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	24
8. VALUTAZIONE FINALE	27
9. FORMAZIONE DEL LOTTO	28

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

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023



1. Premessa

Con ordinanza del 22.11.2023 l'Ill.mo Giudice Dott. Andrea Paiano nominava la sottoscritta Dott.ssa Marcella Candelli Consulente Tecnico di Ufficio per la stima del bene pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Make Your Credit spa contro [REDACTED] e [REDACTED]

2. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di San Marzano di San Giuseppe		
309/2023	1	Casa di abitazione del tipo economico in San Marzano di san Giuseppe alla via San Nicola civico 20 piano terra, in casto al foglio 11, p.lla 134, sub 1, categoria A/3, di 7 vani.

3. Operazioni peritali

Con lettera raccomandata del 6.03.2024 comunicavo agli esecutati l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 marzo c.a. alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento. Successivamente venivo contattata a mezzo pec dall'avvocato De Felice, il quale mi chiedeva un rinvio per il giorno 26 marzo per poter espletare il sopralluogo.

4. Sopralluogo

In occasione del sopralluogo, alla presenza Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si è avuta la disponibilità del sig. [REDACTED] ad accedere all'immobile pignorato.

Ho provveduto ad effettuare un rilievo planimetrico e fotografico dell'unità abitativa.

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

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930

5. Precisazioni preliminari alla descrizione e valutazione dell'immobile

A seguito di sopralluogo, indagini catastali e comunali si è appreso che l'immobile de quo risulta non regolare dal punto di vista edilizio. L'immobile nasce come categoria A/4, abitazione di tipo popolare, con una consistenza di 3 vani, presumibilmente edificato negli anni '40.

Dall'analisi della planimetria catastale dell'epoca e dell'atto di provenienza si evince che l'immobile era composto da 2 vani affacciati su un ortale.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della planimetria catastale attuale si evince che l'immobile è totalmente difforme. In particolare, è stata varia la categoria catastale che da A/4 è passata ad A/3, con variazione di consistenza, ovvero da 3 vani a 7 vani. Tutta la parte dell'ortale è stata inglobata nell'abitazione, non permettendo, così, all'immobile di avere alcun sbocco di aria e luce se non dalla porta d'ingresso. Questo ampliamento risulta sine titolo. Nello specifico, come meglio dettagliato nel paragrafo sulla regolarità edilizia, era stato presentato un progetto, mai seguito, che prevedeva però il piano terra adibito a locale deposito ed un primo piano adibito ad abitazione. Per ottenere l'agibilità di un'immobile, esso deve risultare conforme, oltre che ai regolamenti urbanistico-edilizi, alle norme sul risparmio energetico e alle barriere architettoniche, anche ai requisiti igienicosanitari, stabiliti dal DM 5 luglio 1975. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Dalle risultanze del sopralluogo è merso che nessun vano può usufruire di illuminazione naturale diretta.

Inoltre, i requisiti minimi di superficie abitabile (art.2) prevede che Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Fermo restando i predetti due requisiti menzionati va ricordato un ulteriore requisito fondamentale per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione è l'altezza minima interna utile che è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nonostante sulla planimetria catastale sia espressamente indicata un'altezza di 2,80 m, da indagini in loco è stato possibile accertare che l'altezza massima misurata è di 2,55 m, dato non conforme con tipologie di abitazione ma non come deposito.

Alla luce di tali risultanze ed a seguito di una corretta due diligence, seppur l'immobile abbia, come si vedrà appresso, delle caratteristiche relative alle finiture tipicamente da appartamento, appare opportuno e diligente, soprattutto per gli aspetti giuridici sopra richiamati, considerare, ai fini della valutazione, l'immobile a destinazione deposito.

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

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

L'eventuale sanabilità o uso alternativo della superficie riconducibile all'ortale possono essere inequivocabilmente accertate solo previa presentazione di istanza e/o progetto presso l'Ufficio competente.

6. Descrizione e valutazione dell'immobile pignorato

6.1 Lotto unico: Descrizione sintetica

Piena proprietà di abitazione sita in San Marzano di San Giuseppe, alla via San Nicola, civico 26, posta al piano terra, composta da 3 vani ed accessori, oltre lastrico solare, sviluppante una superficie commerciale di circa 106 mq, individuata nel N.C.E.U. al foglio 11, p.lla 134, sub 1.

6.2 Caratteristiche della zona

L'immobile è situato nella zona centrale del comune di San Marzano di san Giuseppe, a pochi passi dal centro storico del comune (cfr. Fig. 1), e ricade in zona territoriale omogenea "Ba" del piano regolatore.

L'impianto urbanistico risale ai primi anni del '900, caratterizzato da un tessuto di vie strette ad unico senso di marcia. L'area è caratterizzata da un buon grado di omogeneità data la presenza di edifici indipendenti costituiti da uno/due piani fuori terra, utilizzati prevalentemente come abitazioni, e da piano terra adibiti a depositi.

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

In prossimità del fabbricato la capacità di parcheggio risulta insufficiente per la ridotta larghezza delle strade, così come la dotazione di verde urbano.

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

6

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



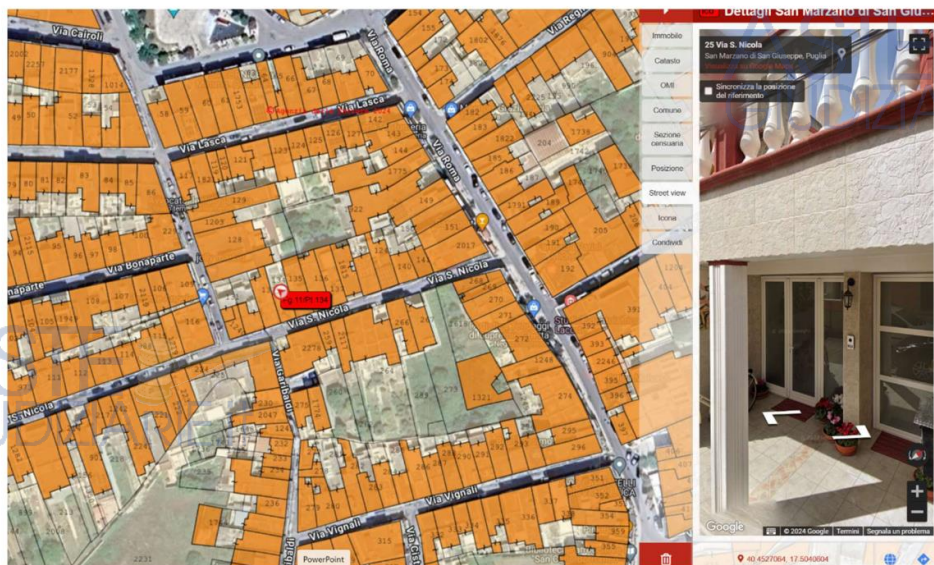


Fig. 1 – inquadramento subject (fonte ForMaps)

6.3 Descrizione dell'immobile

L'immobile, posto al piano terra, fa parte di edificio indipendente composto da piano terra oltre lastrico solare (cfr. All. 1 – stralcio catastale; Fig. 2; foto 1).

L'immobile ha elementi strutturali costituiti da murature portanti in conci di tufo con spessore perimetrale di 50 cm, murature interne sempre in laterizio dello spessore di 20 cm, solaio piano. I paramenti esterni risultano rivestiti in pietra ed intonacati al civile in buono stato di conservazione.

L'immobile presenta duplice accesso, indicato dal civico 26, individuato da portoncino in anticorodal color bianco e portone sempre in anticorodal bianco (cfr. foto 2). Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente al locale adibito ad abitazione, mentre dal portone più ampio si accede a vano deposito comunicante con l'abitazione.

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



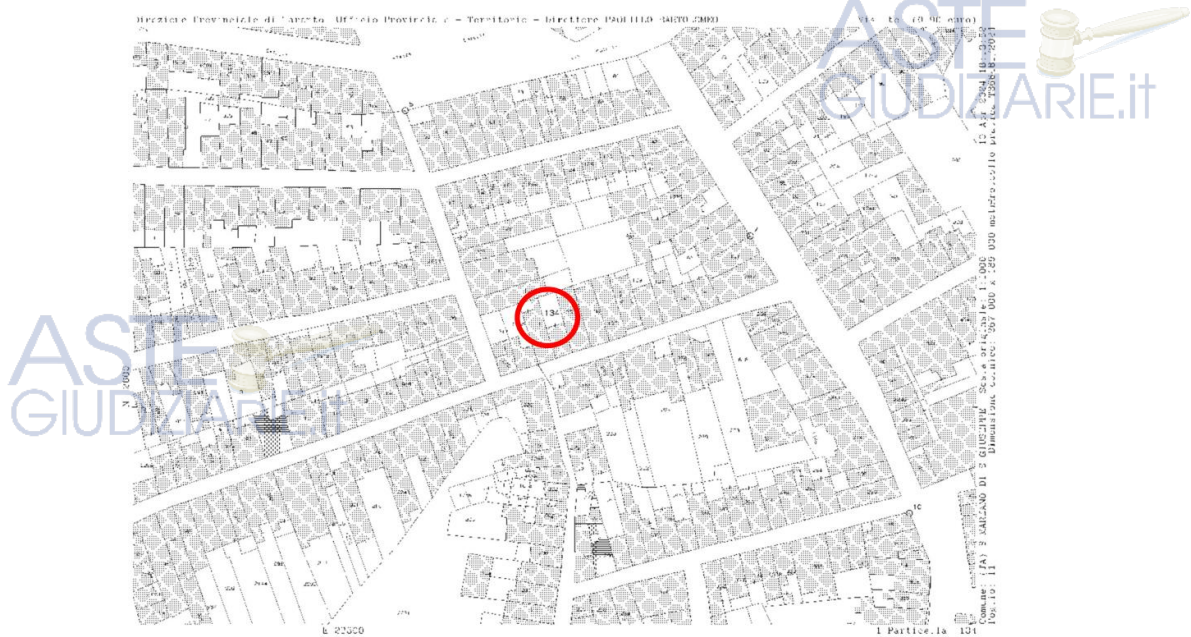


Fig. 2 – inquadramento in mappa



Foto 1 – unità abitativa

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [redacted] + 1
 Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023



Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930





Foto 2 – ingressi



Foto 3 – porta di accesso all'abitazione

6.4 Consistenza dell'immobile

L'immobile sviluppa una superficie esterna lorda di **93,35 mq** ed un'altezza massima di circa 2,55 ml, ed è sono costituita da tre vani ed accessori (cfr. All. 2, Fig. 4 - planimetria catastale). Si precisa che la planimetria non è conforme allo stato dei luoghi.

Dalla porta ingresso si accede al vano corridoio, su cui si affacciano due camere da letto, che sfocia in un vano soggiorno (cfr. foto 4, 5, 6, 7). Dal predetto vano soggiorno si raggiunge un piccolo bagno e un cucinino (cfr. foto 8, 9). Si allega rielaborazione della diversa distribuzione interna. Come si evince, sul lato nord l'ortale è stato sostituito dal vano wc e il bagno dal cucinino. Inoltre, è stato eliminato il piccolo ripostiglio sul lato est e una camera da letto è stata inglobata nel vano soggiorno (cfr. Fig. 3 – planimetria modificata).

L'abitazione non presenta alcuna finestratura, infatti l'unico punto luce e aria dell'immobile è costituito dalla porta d'ingresso. Nel vano adibito a locale (cfr. foto 10, 11, 12, 13), raggiungibile direttamente sia dall'interno e sia dall'esterno dell'abitazione, vi è un vano scala che permette l'accesso al lastrico solare.

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



ASTE
GIUDIZIARIE.it

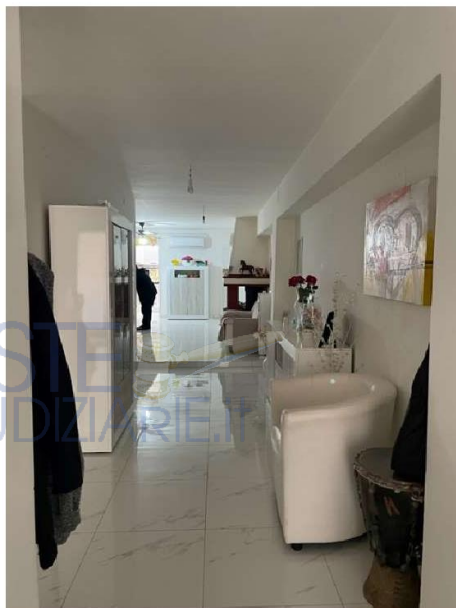


Foto 4 – corridoio



Foto 5 – camera da letto 1



Foto 6 – camera da letto 2



Foto 7 – soggiorno

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 8 – cucinino



Foto 9 – bagno



Fig. 3 – planimetria modificata

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1
 Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 10 – vano deposito



Foto 11 – scale



Foto 12 – accesso al lastrico solare



Foto 13 – lastrico solare

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



ASTE GIUDIZIARIE.it

Rifiniture. L'immobile presenta pareti e soffitti intonacati al civile; pavimentazione in gres porcellanato con battiscopa dello stesso materiale. Gli infissi interni sono in legno tamburato color bianco. Il bagno risulta rivestito in ceramica con apparecchi sanitari di tipo corrente e rubinetteria di tipo normale.

La scala per accedere al vano deposito e terrazzo presentano alzate e pedate in marmo (cfr. foto 10).

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

Stato manutentivo. L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione. Non si evidenziano, al momento del sopralluogo, segni di cedimenti strutturali o lesioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 25/03/2024 - n. T44814 - Richiedente: CNDMCL74H63L049L

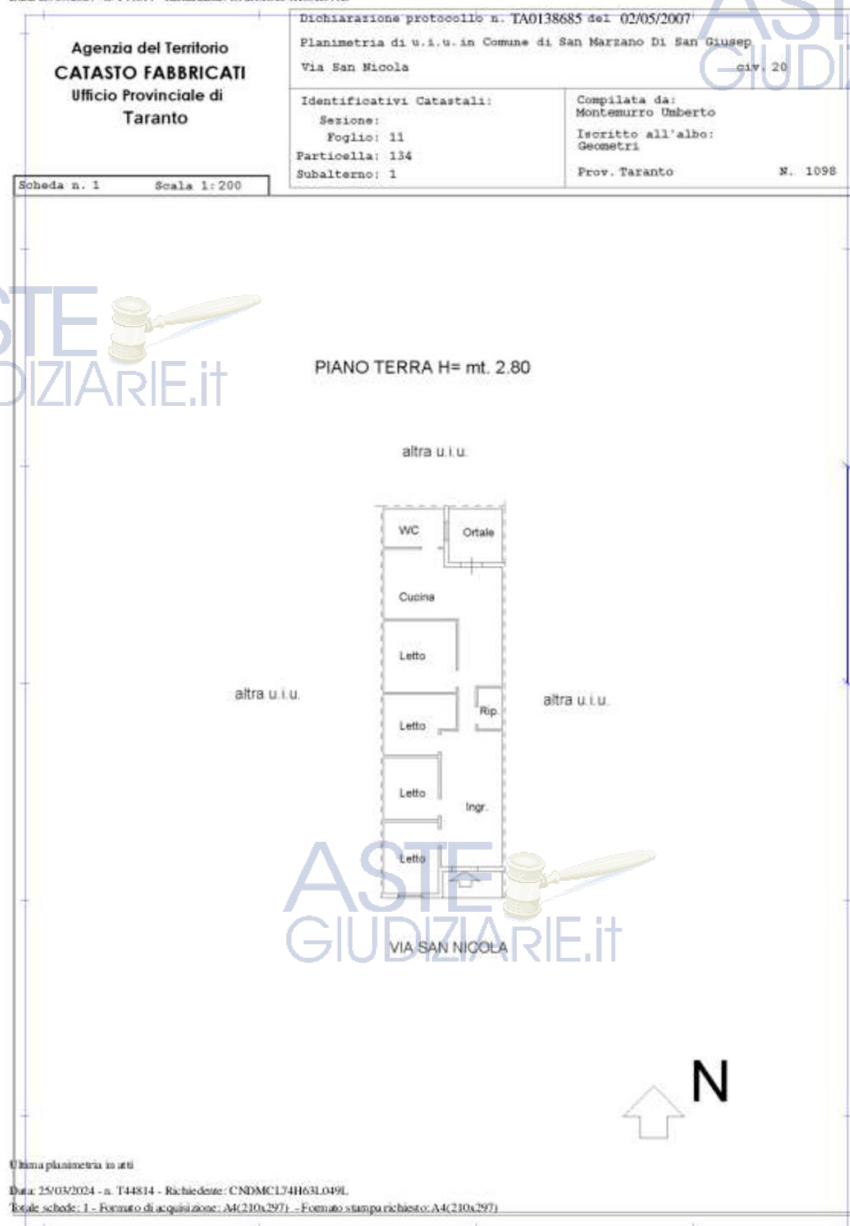


Fig. 4 – planimetria catastale

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.5 Calcolo delle consistenze superficiarie

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

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano 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.

Caratteristica	Superficie misurata	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. esterna lorda	93,35	1	93,35
Sup. lastrico solare	93,35	0,25-0,10 ¹	13,08
Superficie commerciale			106

¹ L'indice mercantile del lastrico solare è del 25% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

5.6 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 San Marzano di San Giuseppe</i>						
11	134	1	A/3	3	7 vani	€ 397,67
In ditta:						
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per ½						
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per ½ (cfr. All. 3 – visura catastale).						

5.7 Coerenze

Il bene confina a nord con proprietà p.lla 130, ad est con proprietà p.lla 135, a sud con via san Nicola e ad ovest con proprietà p.lla 133.

5.8 Regolarità edilizia

Data l'età della costruzione, si tratta di un fabbricato edificato in data antecedente il 1967, alcuna documentazione è stata riscontrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano di San Giuseppe.

Presso gli uffici competenti, però, si è potuto fare copia di un Permesso di Costruire, pratica edilizia n. 98/04, pratica n. 96 del 26.08.2004, giusta domanda dei signori [REDACTED] per l'ottenimento di un permesso per "cambio destinazione e ampliamento del piano terra e sopraelevazione del primo piano" (cfr. All. 4 – pratica edilizia). Nello specifico il permesso a costruire era volto alla realizzazione del piano terra di vano deposito e abitazione di tre vani ed accessori al primo piano. Tale permesso a costruire non è stato, però, mai eseguito, almeno in parte ovvero per il primo piano, anzi con comunicazione del 3.09.2007 prot. n. 7039, i signori [REDACTED] richiedevano al Comune il rimborso degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

L'immobile, pertanto, risulta stato ampliato al piano terra sine titolo e risulta privo di Certificato di Agibilità.

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

16

Pertanto, ai fini della richiesta di accertamento sulla regolarità edilizia dell'immobile de quo da parte del CTU, lo stesso da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico competente può affermare che le difformità e gli abusi riscontrati sull'immobile potrebbero essere sanati ottenendo una conformità per uso deposito.

Sulla base delle norme urbanistiche, art. 36 del DPR del 6/6/2001 n°380 previo accertamento di conformità (Doppia Conformità) si avrà:

Costo di costruzione (approvato con Delibera C.C. n°1 del 26.01.2024)

Superficie residenziale:

$480,00 \text{ €/mq} \times 5\% \times 2 \times 93,35 \text{ mq} = \text{€ 4.480,80}$

Oneri di urbanizzazione

Superficie residenziale (abitazione) = 10,90 €/mq

Superficie non residenziale (deposito) = la metà della superficie residenziale

Trattandosi di sanatoria gli oneri sono il doppio della superficie interessata, per cui avremo:

$5,45 \text{ € (50\% di € 10,90)} \times 2 \times 93,35 \text{ mq} = \text{€ 1.017,51}$

La sottoscritta, pertanto, stima in maniera prudentiale circa **€ 10.000,00**, il costo della sanatoria nonché altre pratiche successive alla sanatoria.

5.9 Stato locativo

In riferimento allo stato locativo l'immobile risulta occupato dalla famiglia [REDACTED]

6 Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento

6.1 Provenienza

L'immobile di cui si tratta è pervenuto ai signori [REDACTED] per l'intera proprietà dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] giusto atto di acquisto per notar Adami Michele in data 3.10.1996, rep.n. 174280/44561, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Taranto al n. 7855/6450 del 29.05.1997 (cfr. All. 5 – copia atto).

6.2 Formalità pregiudizievoli

In relazione alle **formalità pregiudizievoli** qui di seguito si riportano quelle indicate nel certificato notarile allegato in atti e precisamente:

Trascrizioni

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

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023



1) Pignoramento n. 29717/22755 del 14.11.2023 a favore del Make Your Credit spa contro [REDACTED]

(Pignoramento di cui è causa).

Iscrizioni

2) Ipoteca giudiziale n. 13679/1532 del 9.07.2013 a favore della Banca Di Credito Cooperativo Di San Marzano Di San Giuseppe contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo del 22 Maggio 2013, emesso dal Tribunale di Taranto – Sezione Distaccata di Grottaglie, Rep n°32 per la somma di € 50.000,00 di cui € 23.884,74 Capitale.

7 Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile Valutazione

7.1 Premessa metodologica

Al fine di procedere alla valutazione dell'immobile sulla base del dispositivo indicato dal Giudice, il Valore di mercato è stato determinato sulla base della definizione data dall'Ente Italiano Normazione (UNI), ovvero la norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili": Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle 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).

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

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

18

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



7.2 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

Per poter adeguatamente stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto occorre necessariamente partire dall'analisi del contesto mercantile in cui esso attualmente si colloca.

Infatti, è del tutto evidente che il mercato immobiliare degli immobili urbani si muove sulla base delle variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta e che tali variazioni sono determinanti per le variazioni dei livelli di prezzo.

Dall'indagine effettuata è emerso che il mercato degli immobili della zona ha registrato negli ultimi anni un decremento dell'attività di compravendita sia in termini di numero di transazioni sia in termini di quotazioni.

I dati ISTAT riportano, nel II Trimestre 2023, un calo dei prezzi pari a circa il 2% su base annua.

7.3 I criteri di stima adottati

Non è stato possibile comparare l'immobile individuando immobili dello stesso-segno di mercato (locale deposito), pertanto, si è proceduto alla determinazione del valore individuando comparabili del segmento di mercato immediatamente vicino a quello oggetto di causa (abitazione). Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato al segmento di mercato oggetto dell'immobile in considerazione della reale destinazione che potrà avere lo stesso dopo la sanatoria (deposito). L'adeguato viene determinato applicando un coefficiente di correzione pari al 30% in virtù del rapporto tra le quotazioni di mercato delle abitazioni e quelle relative ai locali deposito.

Sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, la valutazione dell'immobile 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);

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

- scelta delle caratteristiche immobiliari da analizzare;
- compilazione della tabella dei dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.



Per poter procedere alla stima del valore di mercato utilizzando un limitato numero di comparabili occorre partire da un'adeguata individuazione del segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare. In particolare, il segmento di mercato di riferimento va ricercato in base a:

- localizzazione;
- forma di contratto;
- destinazione edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- regime di mercato;
- livello del prezzo.

Individuato il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile, occorre stabilire quali sono le caratteristiche immobiliari più importanti per l'esplicitazione del prezzo di mercato.

Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), è possibile suddividere le caratteristiche immobiliari in:

- superficiali;
- locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale, in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- posizionali (relative a: conformazione, pendenza, giacitura ed esposizione);
- economiche (relative a indici urbanistici e edilizi).

7.4 Stima del valore di mercato degli immobili

Viene di seguito presentata la stima del valore di mercato nelle condizioni attuali degli immobili urbani.

Il procedimento di stima è stato avviato con l'individuazione dello specifico segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare e nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti parametri:

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023



localizzazione	Comune di San Marzano di san Giuseppe (TA)
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Residenziale
tipologia immobiliare	Abitazione
dimensione	Media (3-5 vani)
caratteri della domanda	Domanda da parte di privati
caratteri dell'offerta	Offerta da parte di privati
forma di mercato	Concorrenza monopolistica
livello del prezzo di mercato	Da 400,00 €/mq a 500,00 €/mq
fase del ciclo immobiliare	In diminuzione

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare e delle rilevazioni presso notai ed operatori professionali del mercato locale, sono state acquisite le informazioni relative alle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, unitamente alla individuazione dei dati immobiliari coerenti con il caso di stima in esame (Comparabile A, Comparabile B).

Per ognuno dei dati immobiliari, la selezione delle specifiche caratteristiche da utilizzare ai fini della stima è stata effettuata con riferimento a quelle prese in considerazione dai compratori e dai venditori delle compravendite avvenute nel segmento di mercato indagato, che vengono di seguito elencate.

<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 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

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 11.01.2023 - Notaio Maurizio Monti - Repertorio n. 18265, racc. n. 15423
Descrizione	Fabbricato indipendente
Ubicazione	Comune di San Marzano di San Giuseppe Via San Nicola, 36
Data	11.01.2023
Prezzo	€ 42.000,00
Superficie commerciale	mq 100

7.5.2 Comparabile B

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 6.04.2023 - Notaio Maurizio Monti - Repertorio n. 18856, racc. n. 15932
Descrizione	Fabbricato indipendente
Ubicazione	Comune di San Marzano di San Giuseppe Via Trozzola, 38
Data	6.04.2023
Prezzo	€ 39.000,00
Superficie commerciale	mq 80

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	42.000,00	39.000,00		€
Data	15	12		mesi
Superficie commerciale	100	80	106	mq

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

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

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

quello da stimare e per tale analisi sono stati utilizzati gli indici mercantili e le altre informazioni riscontrate nel segmento di mercato.

7.6 Analisi dei prezzi marginali

➤ Prezzo marginale della caratteristica “data” (DAT)

Al fine di poter rendere comparabili i prezzi è necessario rendere omogenei i prezzi dato che gli stessi sono riferiti a periodi di compravendita diversi da quello della stima (che si ricorda essere riferita al 01.04.2024). A tal proposito va sottolineato che negli ultimi anni l'andamento dei prezzi per immobili urbani ha fatto segnare, seppur in maniera lieve, un segno positivo.

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

$$p(\text{DAT})A = 42.000,00 \text{ €} * 0,02\% / 12 \text{ mesi} = 70,00 \text{ €/mese}$$

$$p(\text{DAT})B = 39.000,00 \text{ €} * 0,02\% / 12 \text{ mesi} = 65,00 \text{ €/mese}$$

Questi dati su base mensile verranno utilizzati al fine di poter procedere agli aggiustamenti necessari per portare all'attualità i prezzi riscontrati per il comparabile.

➤ Prezzo marginale della caratteristica “superficie commerciale” (SP)

Il prezzo marginale della caratteristica superficie esterna lorda viene utilizzato per apprezzare l'effetto della classe di dimensione. Non disponendo di specifici studi statistiche che permettano di calcolare il rapporto di posizione intercorrente tra prezzo marginale e prezzo medio per ognuno dei 2 comparabili, la manualistica del settore estimativo raccomanda di porre il prezzo marginale pari al prezzo medio minimo riscontrato per i comparabili; a tale proposito si segnala quanto riportato in bibliografia ovvero che il prezzo marginale è sempre inferiore al prezzo medio (testo M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore).

$$p(\text{SUP})A = 42.000,00 \text{ €} / 100 = 420,00 \text{ €/mq}$$

$$p(\text{SUP})B = 39.000,00 \text{ €} / 80 = 487,50 \text{ €/mq}$$

In questo caso il prezzo marginale della superficie principale è posto per tutti e 3 i comparabili

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

1

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

24



pari al minore dei prezzi medi rilevati, ovvero **420,00 €/mq.**

Attraverso lo svolgimento delle comparazioni sistematiche tra le caratteristiche rilevate per gli immobili di prezzo noto e quelle riscontrate per l'immobile da valutare, si procede alla determinazione del valore di mercato atteso, così come riassunto nella seguente "Tabella di valutazione".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1
Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



Tabella di valutazione

		Comparabile A - via San Nicola 36			Comparabile B - via Trozzola 38			Subject	
caratteristica	pr marg	caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore
prezzo totale				42.000,00			39.000,00		
data	- 0,010	15	-15	525,00	12	-12	390,00	0	
sup totale	420,00	100,00	6,00	2.520,00	80,00	26,0000	10.920,00	106,00	
prezzo corretto				45.045,00			50.310,00	0	47.677,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8 Valutazione finale

Il valore così determinato, tuttavia, deve essere adeguato al segmento di mercato oggetto dell'immobile in considerazione della reale destinazione che potrà avere lo stesso dopo la sanatoria (deposito). L'adeguato viene determinato applicando un coefficiente di correzione pari al 30% in virtù del rapporto tra le quotazioni di mercato delle abitazioni e quelle relative ai locali deposito. A tale valore, verrà ulteriormente decurtato il costo per poter rendere regolare l'immobile dal punto di vista edilizio (sanatoria).

$€ 47.677,50 - 30\% = € 33.374,25$ (valore a deposito)

$€ 33.374,25 - € 10.000,00 = € 23.374,25$ (valore a deposito con sanatoria)

Pertanto, il più probabile Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è risultato pari a **€ 23.500,00 in c.t.** (ventitremilacinquecento/00).

VALORE DEL LOTTO

€ 23.500,00 in c.t.

Firmato Da: CANDELLI MARCELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a0543083a22d930



ASTE
GIUDIZIARIE.it

9 Formazione del lotto

L'immobile pignorato, descritto e valutato nella presente relazione di stima, può costituire unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO. Piena proprietà di abitazione sita in San Marzano di San Giuseppe, alla via San Nicola, civico 26, posta al piano terra, oltre lastrico solare, composta da 3 vani ed accessori, sviluppante una superficie commerciale di 106 mq.

Confina a nord con proprietà p.lla 130, ad est con proprietà p.lla 135, a sud con via San Nicola e ad ovest con proprietà p.lla 133.

In riferimento alla regolarità edilizia trattasi di un fabbricato edificato in data antecedente il 1967. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano di San Giuseppe, è stato presentato di un Permesso di Costruire, pratica edilizia n. 98/04, pratica n. 96 del 26.08.2004, giusta domanda dei signori [REDACTED] per l'ottenimento di un permesso per "cambio destinazione e ampliamento del piano terra e sopraelevazione del primo piano". Nello specifico il permesso a costruire era volto alla realizzazione del piano terra di vano deposito e abitazione di tre vani ed accessori al primo piano. Tale permesso a costruire non è stato, però, mai eseguito, almeno in parte ovvero per il primo piano, anzi con comunicazione del 3.09.2007 prot. n. 7039, i signori [REDACTED] chiedevano al Comune il rimborso degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. L'immobile, pertanto, risulta stato ampliato al piano terra sine titolo e risulta privo di Certificato di Agibilità. Le difformità e gli abusi riscontrati sull'immobile potrebbero essere sanati ottenendo una conformità per uso deposito. Si valuta il costo della sanatoria e degli altri adempimenti, in via prudenziale, in € 10.000,00.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di San Marzano di San Giuseppe, al foglio 11, p.lla 134, sub 1, categoria A/3, consistenza 7 vani, Rendita 397,67.

Il prezzo base di tale lotto è di € 23.500,00

Tanto in espletamento all'incarico ricevuto

Taranto, 26.04.2024

Il CTU

Dott.ssa Marcella Candelli



Dott.ssa Marcella Candelli - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] + 1

Promossa da Make Your Credit Spa _ Reg. 309/2023

28

