



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°345/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

RELAZIONE DI STIMA

Creditore procedente: CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED] in liquidazione

Debitore: *****

Sommario

1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	9
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ..	11
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE	15
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	21
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI	23
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	24
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	27
9) LOTTO A.....	29
9.1) SCHEDA IMMOBILE	29
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE.....	31
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	32
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA.....	41
10) LOTTO B	42
10.1) SCHEDA IMMOBILE.....	42
10.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	44
10.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	45
10.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	54
11) RIEPILOGO CONCLUSIONI	54
ALLEGATI	56

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina CAVALLO nominava in data 18.10.2024 quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Nenni n.23/i, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 345/2024, promosso** dalla **CURATELA F** [REDACTED] nella persona dei curatori Avv. Adriana Cimmino e dott.ssa Alessandra Arboritanzza con l'avv. Roberto Carbone (c.f. CRBRRT58L22F104I), pec: avv.robortocarbone@pec.giuffre.it contro [REDACTED] residente [REDACTED]

Congiuntamente al sottoscritto Esperto, veniva nominata quale Custode l'avv. Domenico Buffa.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'incarico ricevuto dall'esperto e dei contenuti della perizia di stima:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso,

precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato .Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567c.p.c. con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua

ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rfr o zip

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 18.10.2024 è avvenuta la nomina da parte del G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO

In data 22.10.2024 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO per via telematica.

Tramite apposita comunicazione effettuata dal Custode agli avvocati dei creditori procedenti e al debitore esecutato (con esito negativo), veniva inizialmente fissato per il giorno 08.11.2024 l'inizio delle operazioni peritali; successivamente a seguito di nuova comunicazione l'inizio delle operazioni peritali veniva rifissato per il giorno 18.12.2024 alle ore 16.00.

Nel giorno stabilito in Bitonto presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali.

Il sopralluogo ha riguardato tutti i beni oggetto di esecuzione.

A seguito del sopralluogo e dalla verifica della documentazione fornita dal creditore procedente si è potuto constatare che non tutti beni sono nelle disponibilità del debitore esecutato.

In occasione del sopralluogo si è proceduto ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni ispezionati

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso presso:

- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali.

Allegato n.1: Estratti di mappa, visure storiche ventennali, planimetria catastale.

- Gli Uffici Tecnici della ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bitonto, dove si è provveduto a richiedere l'eventuale documentazione Edilizia ed Urbanistica in capo ai beni oggetto della presente procedura. **Tuttavia l'accesso eseguito in data 28.01.2025 non ha consentito di risalire ad alcuna documentazione tecnico amministrativa in capo agli immobili.**

Allegato n.2: Richiesta di accesso agli atti al Settore Edilizia ed urbanistica del Comune di Bitonto

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione prodotta dal creditore procedente, nonché il certificato ipotecario speciale n. BA 193703/1 del 24.10.2024 per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La documentazione ipo-catastale riguarda tra l'altro gli immobili intestati al debitore esecutato e oggetto della procedura esecutiva immobiliare; gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a:

- 1) immobile 1: locale deposito sita in Bitonto (BA), identificato al N.C.E.U. al foglio 49, particella 437 sub. 3**
- 2) immobile 2: abitazione ultra popolare sita in Bitonto, identificata al N.C.E.U. al foglio 49 part.IIIa 531 sub. 1**
- 3) immobile 3: abitazione di tipo popolare sita in Bitonto, identificata al N.C.E.U. al foglio 49 part.IIIa 437 sub. 2**

Lo scrivente ha potuto accertare che la certificazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente e dalla ulteriore documentazione catastale acquisita dallo scrivente, si evince che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva appartengono nelle seguenti quote al debitore esecutato:

- 1) immobile n.1: diritto di proprietà per 1/3
- 2) immobile n.2: diritto di proprietà per 1000/1000

3) immobile n.3: diritto di proprietà per 1000/1000

L'immobile n. 1 era pervenuto al debitore esecutato per denuncia di successione per causa di morte del de cuius ***** registrata a Bari in data 07.04.2000 giusta voltura n. 10277.1/2000.

L'immobile n. 2 era pervenuto al debitore esecutato per compravendita con atto del 15.06.2000 a firma del notar Spadone Anna con sede in Bari rep. N. 78869 trascritto al nn. 22356/15340 in Bari in data 27.06.2000

L'immobile n. 3 era pervenuto al debitore esecutato per compravendita con atto del 15.06.2000 a firma del notar Spadone Anna con sede in Bari rep. N. 78869 trascritto al nn. 22357/15341 in Bari in data 27.06.2000.

Dalla certificazione ipo catastale prodotta dal creditore procedente nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile n. 1 ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **trascrizione ai nn. 6249/4631 del 28.02.1998** – atto di compravendita a firma del Notar Mardesic Caterina in Bitonto n. rep. 31620 a favore di ***** c.f.

***** 2Q contro *****

- **trascrizione ai nn. 3787/2875 del 27.01.2003** – Denuncia di successione registrata in Bari n. rep. 3741 a favore di ***** c.f. ***** (quota di proprietà ½),

***** C.F. ***** e *****
***** contro IL DE CUIUS *****

- **trascrizione ai nn. 20242/14370 del 09.05.2019** – Atto esecutivo cautelare "Decreto di sequestro cautelativo" n. per. 35028/2019 registrato in Bari a favore del Comune di Sava c.f. 0187917734 (quota di proprietà ¼), *****

***** (annotazione SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA ai nn. ***** il 12/04/2023).

- **trascrizione ai nn. 48121/7700 del 28.10.2019** – trascrizione Ruolo e Avviso di Accertamento registrata n. rep. 6496/1419 registrato in Bari a favore di Agenzia delle Entrate

- Riscossione c.f. 13756881002 (**per quota di proprietà ½**), contro ***** ***** c.f. ***** (quota di proprietà ½).

- **trascrizione ai nn. 3209/2466 del 25.01.2021** – trascrizione Atto Esecutivo Cautelare –

Decreto di sequestro conservativo n. rep. 19/2021 registrato in Bari a favore di Curatela Fallimento [REDACTED] per quota di proprietà

3/4), ***** ***** c.f. ***** (quota di proprietà ½) [REDACTED]

[REDACTED] ***** (quota di proprietà 1/4) -annotazione sentenza condanna esecutiva ai nn. 40351/3890 del 06.08.2024

Dalla certificazione ipo catastale prodotta dal creditore procedente nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile n. 2 ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **trascrizione ai nn. 22356/15340 del 27.06.2000** – atto di compravendita a firma del Notar Spadone Anna in Bari n. rep. 78869 a favore di ***** ***** c.f. ***** contro [REDACTED]

- **trascrizione ai nn. 48121/7700 del 28.10.2019** – trascrizione Ruolo e Avviso di Accertamento registrata n. rep. 6496/1419 registrato in Bari a favore di Agenzia delle Entrate

- Riscossione c.f. 13756881002 (**per quota di proprietà 1/1**) contro ***** ***** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1).

- **trascrizione ai nn. 3209/2466 del 25.01.2021** – trascrizione Atto Esecutivo Cautelare –

Decreto di sequestro conservativo n. rep. 19/2021 registrato in Bari a favore di Curatela Fallimentare [REDACTED] per quota di proprietà

1/1), ***** ***** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1) -annotazione sentenza

condanna esecutiva ai nn. 40351/3890 del 06.08.2024

Dalla certificazione ipo catastale prodotta dal creditore procedente nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile n. 3 ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **trascrizione ai nn. 22357/15341 del 27.06.2000** – atto di compravendita a firma del Notar Spadone Anna in Bari n. rep. 78869 a favore di ***** ***** c.f. *****

contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- **trascrizione ai nn. 48121/7700 del 28.10.2019** – trascrizione Ruolo e Avviso di Accertamento registrata n. rep. 6496/1419 registrato in Bari a favore di Agenzia delle Entrate

- Riscossione c.f. 13756881002 (per quota di proprietà 1/1) contro ***** ***** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1).

- **trascrizione ai nn. 3209/2466 del 25.01.2021** – trascrizione Atto Esecutivo Cautelare – Decreto di sequestro conservativo n. rep. 19/2021 registrato in Bari a favore di Curatela Fallimentare [REDACTED] (per quota di proprietà 1/1), ***** ***** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1) -annotazione sentenza condanna esecutiva ai nn. 40351/3890 del 06.08.2024

4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato i beni oggetto di pignoramento intestati al debitore esecutato:

🚩 **Immobile n.1) Deposito sito in Bitonto alla Corte Messaprice n.1, piano S1, censito al N.C.E.U. di Bitonto al foglio 49 part.lla 437 sub.no 3, cat C/2, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 20,66 euro intestato a ***** *******

🚩 ******* c.f. ***** r*****
***** (quota di proprietà 1/3) e ***** c.f. *******

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e la planimetria catastale così come denunciata.



Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale – N.C.E.U. Comune di Bitonto, NCEU fg. 49 part.437

TRIBUNALE DI BARI - UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
 III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marina CAVALLO
 Proc.to Esecuzione Immobiliare n. RGE 345/2024

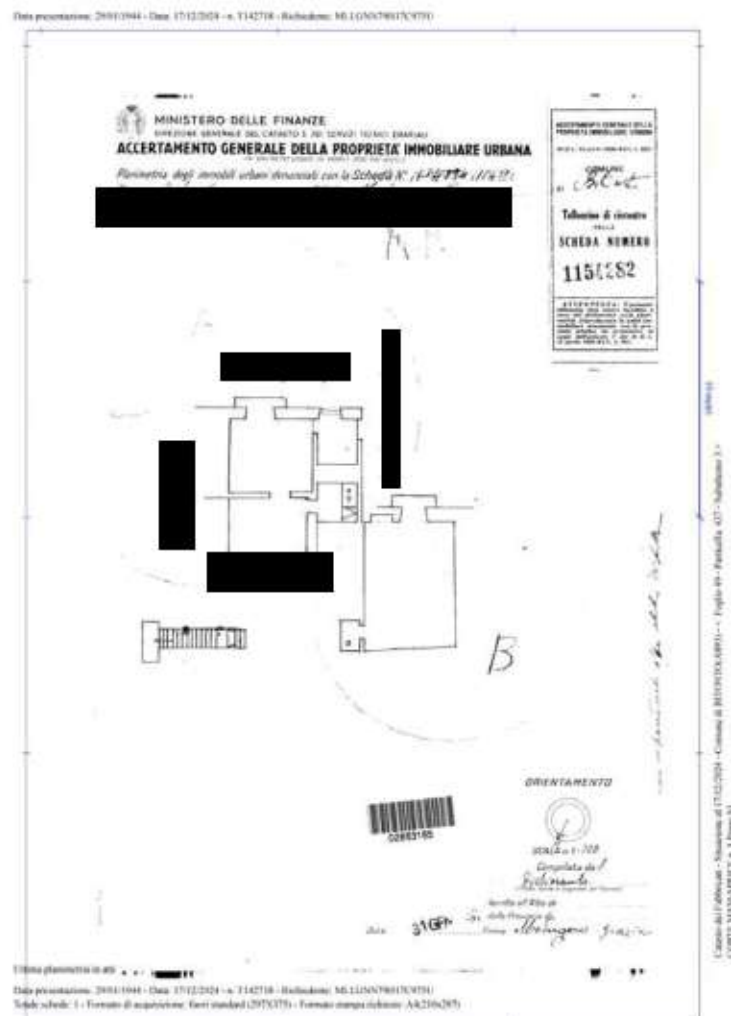


Fig.n.2: Planimetria catastale – N.C.E.U, Comune di Bari, NCT fg. 49 part. 437 sub. 3

Rispetto a quanto denunciato in catasto fabbricati l'immobile risulta intestato ai vari soggetti con quote di proprietà diverse rispetto a quelle riportate nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza. In particolare all'esecutato risulta nella nota di trascrizione nn. 3787/2875 del 27.01.2003 avere una quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ mentre tra visura catastale ne possiede una quota pari ad $\frac{1}{3}$ sempre di piena proprietà derivante dalla stessa denuncia di successione (rep. n. 3/41).

RELAZIONE DI STIMA
 Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
 via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
 PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

Non essendo stato possibile accedere all'immobile né identificare quale fisicamente esso costituisca (la planimetria catastale rappresenta n. 3 beni che riportano strade con denominazioni sconosciute anche negli archivi del comune di Bitonto) il sottoscritto non può esprimersi sulla conformità del bene rispetto a come denunciato in catasto.

📌 **Immobile n.2) Abitazione ultapopolare sita in Bitonto alla via Michele Carbone n.54 , piano T, censito al N.C.E.U. di Bitonto al foglio 49 part.IIIa 531 sub.no 1, cat A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie totale 43 mq, sup. totale escluse arre scoperte 43 mq , rendita 54,23 euro intestato a ***** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1).**

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e la planimetria catastale così come denunciata.



Fig.n.3: Stralcio estratto di mappa catastale – N.C.E.U. Comune di Bitonto, NCEU fg. 49 part.531

TRIBUNALE DI BARI - UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
 III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marina CAVALLO
 Proc.to Esecuzione Immobiliare n. RGE 345/2024

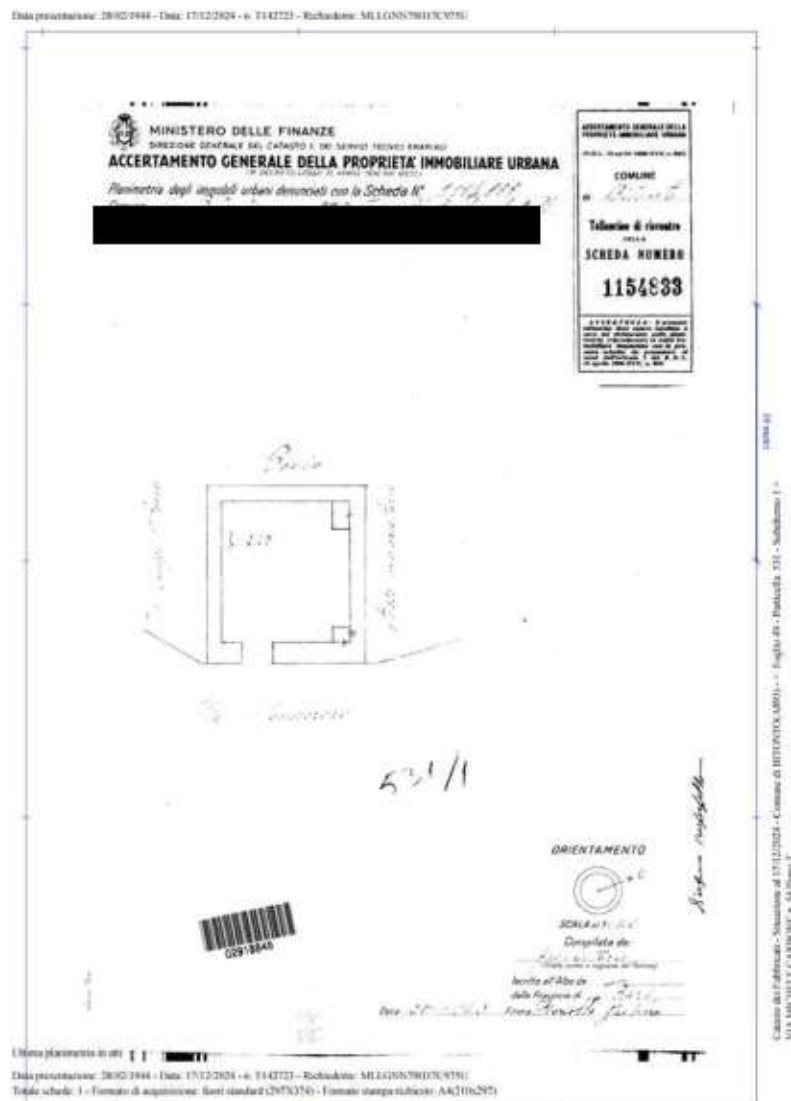


Fig.n.4: Planimetria catastale – N.C.E.U. Comune di Bari, NCT fg. 49 part. 437 sub. 2

L'immobile risulta conforme a quanto denunciato in catasto fabbricati. Tuttavia è costituito da un unico ambiente (vano) senza alcun vano accessorio; il che rende il bene nello stato in cui si trova assimilabile ad un deposito piuttosto che ad un ambiente ad uso abitativo, in quanto richiederebbe un adeguamento igienico sanitario per renderlo abitabile.

RELAZIONE DI STIMA
 Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
 via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
 PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

🚧 **Immobile n.3) Abitazione popolare sita in Bitonto alla via Michele Carbone civv. 37 e 39, piano T, censito al N.C.E.U. di Bitonto al foglio 49 part.IIIa 437 sub.no 2, cat A/4, classe 4, consistenza 2 vani, superficie totale 50 mq, superficie escluse aree scoperte 50 mq, rendita 118,79 euro, intestato a *****
***** c.f. *******

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e la planimetria catastale così come denunciata.



Fig.n.5: Stralcio estratto di mappa catastale – N.C.E.U. Comune di Bitonto, NCEU fg. 49 part.437

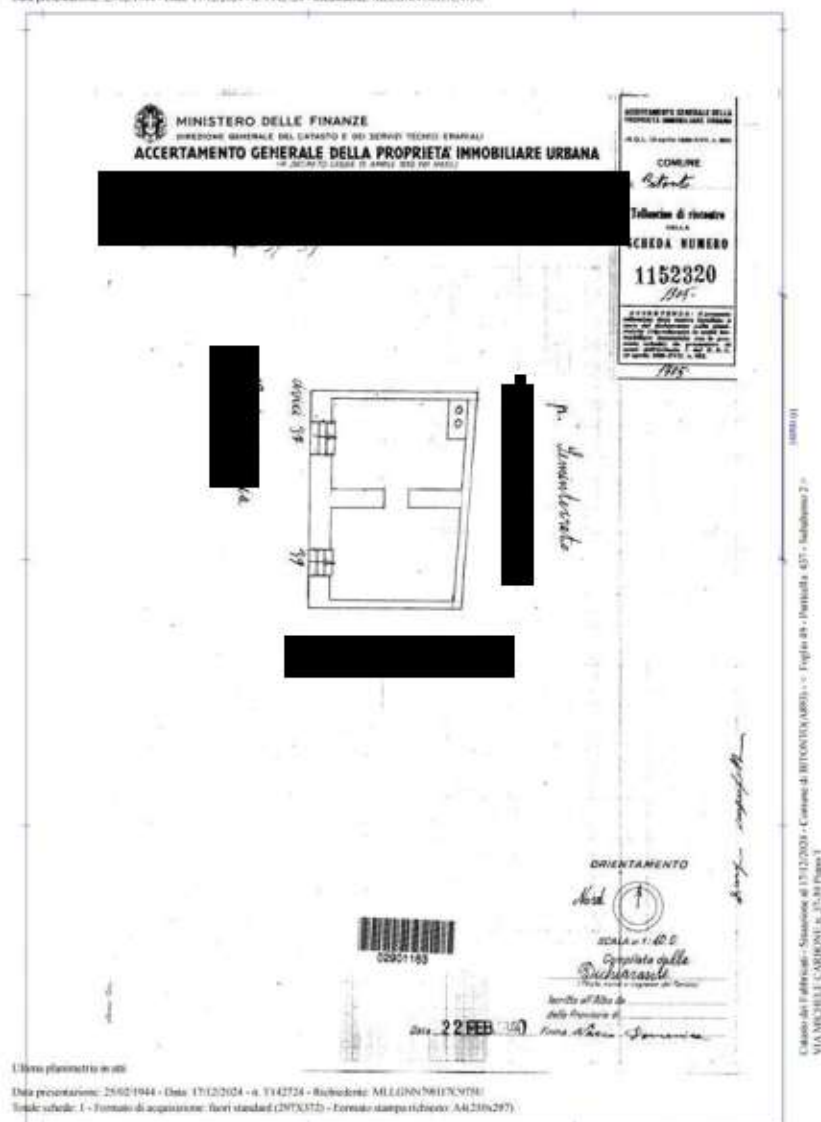


Fig.n.6: Planimetria catastale – N.C.E.U. Comune di Bari, NCT fg. 49 part. 437 sub. 2

Rispetto a quanto denunciato in catasto fabbricati l'immobile risulta difforme per la presenza di un bagno non presente in planimetria catastale in atti.

5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli uffici presso gli uffici tecnici della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bitonto, in assenza di documentazione tecnico amministrativa in capo agli immobili, lo scrivente ha potuto accertare che gli immobili pignorati ricadano tutti in zona "A1 centro storico" del P.R.G. del Piano Regolatore Generale del comune di Bitonto (art. 13 delle N.T.A.).

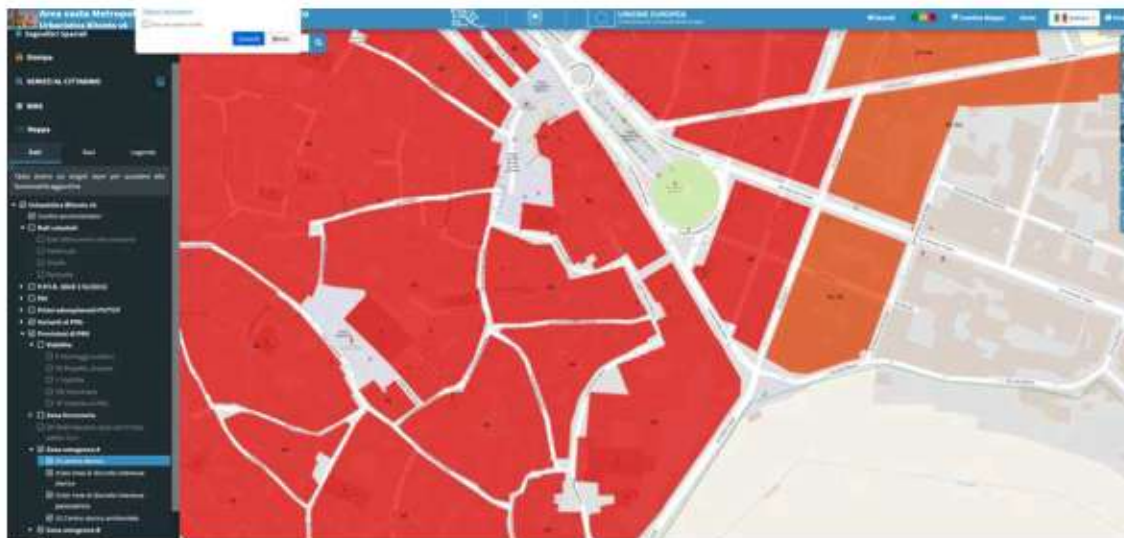


Fig.n.3: Inquadramento su P.R.G. del Comune di Bitonto

Si riporta in stralcio l'art. 13

"...Nella stessa sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di consolidamento statico, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo definite ai sensi dell'art. 31 della legge statale n. 457/1978 e del Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di adozione ed approvazione di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso, o di Piano di Recupero (di cui alla legge 457/1978) esteso ad interi isolati particolarmente degradati proposti anche da singoli privati, o consorzi di privati, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (così come definiti dall'art. 31 della citata legge n. 457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale), nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni.

Le aree libere sono inedificabili sino all'approvazione del P.P. che l'Amministrazione Comunale adotterà entro un anno dall'approvazione della presente variante al P.R.G.

Nella zona in narrativa per le aree ed immobili vincolati ai sensi della legge statale n. 1089/1939 ciascun intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia.

Inoltre il preventivo parere della Soprintendenza ai B.B. A.A., va richiesto obbligatoriamente per i piani urbanistici secondari e i piani di recupero di cui innanzi.

Le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, vengono assoggettati alle norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, per la parte inerente le zone omogenee di tipo A.

Ai fini della regolarità urbanistica con riferimento all'art 9 bis comma 1 bis del DPR 380/01 **"lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto."**

Per quanto sopra detto circa la regolarità catastale, considerando che il sottoscritto non può esprimersi sull'immobile n.1 ed essendo anche l'immobile n. 3 difforme, risulta conforme in pianta solo l'immobile n. 2; tuttavia si sottolinea che in assenza di un servizio igienico per quanto previsto dal R.E.T. adottato dal comune di Bitonto, non sussistono i requisiti igienici sanitari perché tale immobile possa ritenersi abitabile (necessità di adeguamenti ai fini dell'agibilità dell'immobile).

Durante l'accesso agli atti ovviamente non è stato possibile risalire a nessuna agibilità/abitabilità collegabile agli immobili oggetto di procedura.

6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

Si riporta di seguito la definizione e la descrizione dei n. 2 lotti individuati per la vendita.

6.1) LOTTO A

Il lotto A di vendita, è situato nel Comune di Bitonto (BA) in via Michele Carbone (BA) civ. 54 ed è costituito da un monolocale a piano terra.

Il bene è individuato al N.C.E.U del Comune di Bitonto (BA), al seguente identificativo:

Immobile	Foglio	Particella	Subalterno	Superficie catastale m ²
Abitazione	49	531	1	43

6.2) LOTTO B

Il lotto B di vendita, è situato nel Comune di Bitonto (BA) in via Michele Carbone (BA) civv. 37 e 39 ed è costituito da una abitazione a piano terra.

Il bene è individuato al N.C.E.U del Comune di Bitonto (BA), al seguente identificativo:

Immobile	Foglio	Particella	Subalterno	Superficie catastale m ²
Abitazione	49	437	2	50

7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato** è *l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "market comparison approach" (o metodo del confronto del mercato).

Il **market comparison approach** (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili recentemente compravenduti.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto; le superfici immobiliari principali e secondarie

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari

locali e tramite le banche dati *disponibili* lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Bitonto è attivo uno scarso mercato di compravendite di immobili simili a quelli oggetto di valutazione.**

8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- ✚ la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- ✚ le superfici secondarie di un immobile (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- ✚ le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e

funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione della SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

9) LOTTO A

9.1) SCHEDA IMMOBILE

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE		
Denominazione	Immobile Abitazione in monolocale	 
Ubicazione	Via Michele Carbone civ.54	
Identificativi catastali	Foglio 49, Particella 531, Subalterno 1	
Destinazione	Abitazione di tipo popolare	
Proprietà	Sig. ***** *	
Superficie Commerciale	37,50 m² (SEL)	
Stato di occupazione	libero	

Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche dell'immobile

9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto A individuato per la vendita è situato nel Comune di Bitonto (BA) alla via Michele Carbone civ. 54, all'interno centro storico, e vi si accede da strada pubblica.



Fig. n.7: Mappa della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

B2: Centro/Centro storico

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2024):

- per la tipologia abitazioni di tipo economiche i valori di mercato sono compresi tra un minimo di 660 €/m² ed un massimo di 890 €/m²;



Fig. n.8: Mappa e valori OMI

9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile

Il lotto A di vendita è un monolocale ad uso abitazione posto a piano terra (leggermente sottoposto rispetto al livello stradale) di un fabbricato più ampio.

Il bene si trova in ottimo stato di manutenzione. Sono presenti pavimenti, intonaci tinteggiature ed un minimo di impianti elettrici. Non sono presenti invece impianti idrici e fognari e di conseguenza l'immobile è sprovvisto di servizi igienici.

Di particolare pregio è la volta a stella in pietra calcarea che fa da copertura al monolocale.

9.1.4) Stato di possesso

Il lotto A in vendita è nelle disponibilità del debitore esecutato.

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto A.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo

stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito.

9.2.1) Superficie commerciale del lotto A

Con riferimento alla quantificazione della superficie principale si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie del lotto A.

Facendo riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO			
Metodo di misura	Rilievo		
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice mercantile	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	37,5	1,00	37,5
Totale Superficie Comm. (m²)	37,5		

Tabella n.3: Tabella consistenza lotto

9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento del Market Comparison approach.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di recenti contratti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa tipologia

del lotto in questione, ha evidenziato che nell'area è attivo un **scarso mercato di compravendita**.

9.3.2) Stima del valore di mercato

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di "*market comparison approach*" e risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che nell'area è attivo un **scarso mercato di compravendita di immobili simili**.

Infatti le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di due immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui lo scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

I due immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

- **COMPARABILE C1**, abitazione composta da quattro vani e accessori sito in Bitonto alla Corte dei Guardia civ. 2, atto di compravendita del 13.04.2022 (**Allegato n.6**);
- **COMPARABILE C2** abitazione sita in Bitonto alla Piazza alla via Piazza Morosini civ. 4, atto di compravendita del 5.02.2025 (**Allegato n.7**);

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.

DATI COMPARABILE C1	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Corte della Guardia, 2 - Bitonto
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: abitazione composta da quattro vani più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	112,90 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.6
Data	13.04.2022
Prezzo	29.000,00 euro

Tabella n.4: Tabella dei dati comparabile C1

DATI COMPARABILE C2	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Piazza Morosini, 4 - Bitonto
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: Abitazione composta da tre vani più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie	55,30 m ²

commerciale (SUP)	
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.7
Data	05.02.2025
Prezzo	65.000,00 euro

Tabella n.5: Tabella dei dati comparabile C2

■ Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono state la data del contratto, la superficie commerciale e quella dei balconi, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e quello di piano dell'unità immobiliare.

■ **(DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.

■ **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. Unità di misura: m².

■ **Superficie balconi (Sbal):** la superficie dei balconi è una delle superfici secondarie dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Livello di Finiture (Liv. Fin):** la caratteristica livello di finiture dell'immobile rappresenta il grado di finiture dell'immobile. Unità di misura: 1=scarse 2=sufficiente 3=buone.

■ **Stato di manutenzione generale dell'immobile (STM):** la caratteristica stato di manutenzione generale dell'immobile rappresenta il grado di conservazione dell'immobile delle finiture esterne ed interne. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

■ **Livello di Piano (LVL):** la caratteristica livello di piano è una caratteristica posizionale che ti conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano.

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i due comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).

TABELLA DATI			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	29.000,00 €	65.000,00 €	
Data	35	1	0
SUP Principale	105,00	55,00	37,50
SUP Balconi, Terrazzini	8,00	1,00	0,00
Sup. Depositi	11,00	0,00	0,00
SUP Commerciale	112,90	55,30	37,50
presenza servizio igienico	1	1	0
livello finiture unità imm.	2	4	4
presenza imp. Riscaldamento	0	1	0
Stato di manutenzione fabbric.	2	4	3
Stato di manutenzione unità imm.	2	4	3

Tabella n.6: Tabella dei dati

Si riporta di seguito la tabella dei prezzi marginali elaborata per i due comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (subject).

PREZZI MARGINALI			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	29.000,00 €	65.000,00 €	
Data	- 69,21 €	- 155,13 €	
SUP Principale	256,86 €	1.175,41 €	
SUP Principale	256,86 €	256,86 €	
SUP Balconi, Terrazzini	77,06 €	77,06 €	
Sup. Depositi	128,43 €	128,43 €	
presenza servizio igienico	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	
livello finiture unità imm.	10.000,00 €	- €	
presenza imp. Riscaldamento	- €	- 15.000,00 €	
Stato di manutenzione fabbr.	5.000,00 €	- 5.000,00 €	
Stato di manutenzione unità imm.	5.000,00 €	- 5.000,00 €	

Tabella n.7: Tabella analisi prezzi marginali

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	29.000,00 €	65.000,00 €	
Data	- 255,61 €	- 52,08 €	
SUP Principale	- 17.338,35 €	- 4.495,13 €	
SUP Balconi, Terrazzini	- 616,47 €	- 77,06 €	
Sup. Depositi	- 1.412,75 €	- €	
presenza servizio igienico	- 5.000,00 €	- 10.000,00 €	
livello finiture unità imm.	10.000,00 €	- €	
presenza imp. Riscaldamento	- €	- 15.000,00 €	
Stato di manutenzione fabbr.	5.000,00 €	- 5.000,00 €	
Stato di manutenzione unità imm.	5.000,00 €	- 5.000,00 €	
	24.376,81 €	25.375,73 €	24.876,27 €

d = 4,10%

Tabella n.8: Tabella di valutazione

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% (<5%) che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame la divergenza è accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = 4,1\% < 5\%$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* del LOTTO A oggetto della presente procedura è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a 24.900,00 €

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per il "LOTTO a" di vendita è pari alla somma arrotondata di € 24.900,00 (euro ventiquattronovecento,00).

9.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "*due diligence*" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ LOTTO A	Conformità
Analisi della provenienza dei beni	-
L'immobile che costituisce il lotto A era pervenuto al debitore esecutato per compravendita con atto del 15.06.2000 a firma del notar Spadone Anna con sede in Bari rep. N. 78869 trascritto al nn. 22356/15340 in Bari in data 27.06.2000	

Dalla certificazione ipo catastale prodotta dal creditore precedente nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile n. 2 ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **trascrizione ai nn. 22356/15340 del 27.06.2000** – atto di compravendita a firma del Notar Spadone Anna in Bari n. rep. 78869 a favore di ***** c.f. ***** contro [REDACTED]

- **trascrizione ai nn. 48121/7700 del 28.10.2019** – trascrizione Ruolo e Avviso di Accertamento registrata n. rep. 6496/1419 registrato in Bari a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione c.f. 13756881002 (per quota di proprietà 1/1) contro ***** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1).

- **trascrizione ai nn. 3209/2466 del 25.01.2021** – trascrizione Atto Esecutivo Cautelare – Decreto di sequestro conservativo n. rep. 19/2021 registrato in Bari a favore di Curatela Fallimentare [REDACTED] (per quota di proprietà 1/1), ***** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1) -annotazione sentenza condanna esecutiva ai nn. 40351/3890 del 06.08.2024

Verifica dello stato di possesso dei beni	Occupato
Al momento del sopralluogo l'immobile erano libero e nelle disponibilità del debitore esecutato.	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme
L'immobile è conforme a quanto in atti al catasto fabbricati	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme non

L'immobile seppur conforme in atti necessita di adeguamento igienico sanitario non essendo dotato di un servizio igienico e successivamente potrà essere Segnalata con Certificazione di Agibilità da parte del tecnico abilitato.	dotato di Agibilità
Attestato di prestazione energetica	Non presente
Stima costi di ripristino non conformità	€ 500,00

Tabella n.9: Due diligence / Analisi di conformità

9.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima con il metodo del confronto del mercato (MCA)*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO A costituito dall'abitazione (monolocale) a piano terra il più probabile valore di mercato è pari a € 24.400 (diconsi in cifra tonda euro ventiquattromilaquattrocento,00)

VALORE DI STIMA LOTTO A	Valore (€)
Stima	24.900,00
Costi di non conformità	500,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	24.400,00

Tabella n.10: Riepilogo della valutazione

9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO A costituito dall'immobile abitazione in molocale **il prezzo a base d'asta è pari al valore corretto ammonta ad € 20.700,00 (diconsi in cifra tonda euro ventimilasettecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO A	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	24.400,00
Abbattimento forfettario del 15%	3.300,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	20.700,00

Tabella n.11: Adeguamenti e correzioni alla stima

10) LOTTO B

10.1) SCHEDA IMMOBILE

10.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE		
Denominazione	Immobile Abitazione in monolocale	
Ubicazione	Via Michele Carbone civ.37-39	
Identificativi catastali	Foglio 49, Particella 437, Subalterno 2	
Destinazione	Abitazione di tipo popolare	
Proprietà	Sig. ***** *	
Superficie Commerciale	48,50 m² (SEL)	
Stato di occupazione	Occupato in locazione	

Tabella n.12: Denominazione e principali caratteristiche dell'immobile

10.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto B individuato per la vendita è situato nel Comune di Bitonto (BA) alla

via Michele Carbone civ. 37-39, all'interno centro storico, e vi si accede da strada pubblica.

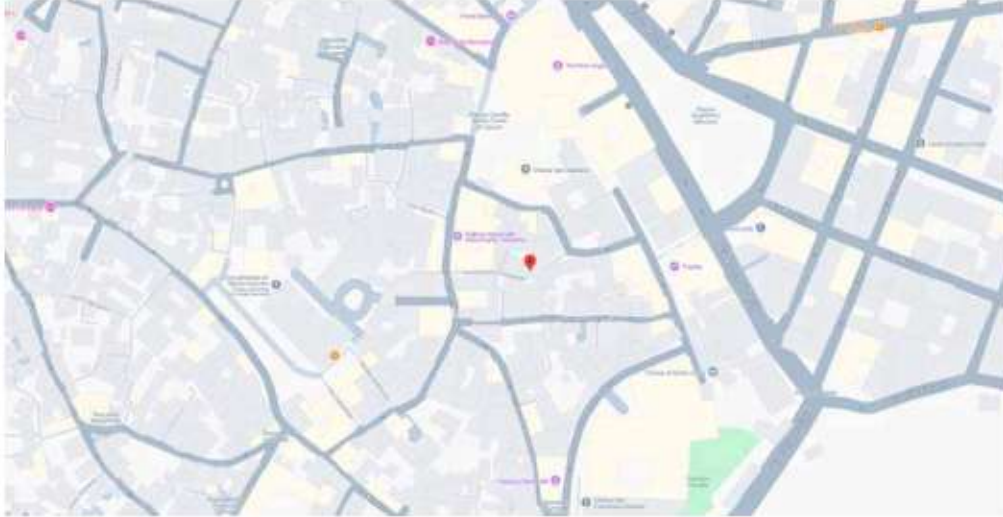


Fig. n.9: Mappa della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

B2: Centro/Centro storico

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2024):

- per la tipologia abitazioni di tipo economiche i valori di mercato sono compresi tra un minimo di 660 €/m² ed un massimo di 890 €/m²;



Fig. n.10: Mappa e valori OMI

10.1.3) Descrizione analitica del bene immobile

Il lotto B di vendita è una piccola abitazione posto a piano terra (leggermente sottoposto rispetto al livello stradale) di un fabbricato più ampio.

Il bene si trova in sufficiente stato di manutenzione. Sono presenti pavimenti, intonaci tinteggiature ed un minimo di impianti elettrici. Non sono presenti invece termici (solo un boiler per la produzione di ACS).

10.1.4) Stato di possesso

Il lotto B in vendita è occupato da terzo che lo conduce in locazione.

10.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto B.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito.

10.2.1) Superficie commerciale del lotto B

Con riferimento alla quantificazione della superficie principale si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie del lotto B.

Facendo riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO			
Metodo di misura	Rilievo		
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice mercantile	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	48,50	1,00	48,50
Totale Superficie Comm. (m²)	48,5		

Tabella n.13: Tabella consistenza lotto

10.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento del Market Comparison approach.

10.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di recenti contratti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa tipologia

del lotto in questione, ha evidenziato che nell'area è attivo un **scarso mercato di compravendita**.

10.3.2) Stima del valore di mercato

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di "*market comparison approach*" e risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che nell'area è attivo un **scarso mercato di compravendita di immobili simili**.

Infatti le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di due immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui lo scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

I due immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

- **COMPARABILE C1**, abitazione composta da quattro vani e accessori sito in Bitonto alla Corte dei Guardia civ. 2, atto di compravendita del 13.04.2022 (*Allegato n.6*);
- **COMPARABILE C2** abitazione sita in Bitonto alla Piazza alla via Piazza Morosini civ. 4, atto di compravendita del 5.02.2025 (*Allegato n.7*);

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.

DATI COMPARABILE C1	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Corte della Guardia, 2 - Bitonto
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: abitazione composta da quattro vani più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	112,90 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato n.6</i>
Data	13.04.2022
Prezzo	29.000,00 euro

Tabella n.14: Tabella dei dati comparabile C1

DATI COMPARABILE C2	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Piazza Morosini, 4 - Bitonto
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: Abitazione composta da tre vani più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	55,30 m ²

Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.7
Data	05.02.2025
Prezzo	65.000,00 euro

Tabella n.15: Tabella dei dati comparabile C2

■ Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono state la data del contratto, la superficie commerciale e quella dei balconi, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e quello di piano dell'unità immobiliare.

■ **(DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.

■ **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. Unità di misura: m².

■ **Superficie balconi (Sbal):** la superficie dei balconi è una delle superfici secondarie dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Livello di Finiture (Liv. Fin):** la caratteristica livello di finiture dell'immobile rappresenta il grado di finiture dell'immobile. Unità di misura: 1=scarse 2=sufficiente 3=buone.

■ **Stato di manutenzione generale dell'immobile (STM):** la caratteristica stato di manutenzione generale dell'immobile rappresenta il grado di conservazione dell'immobile delle finiture esterne ed interne. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

■ **Livello di Piano (LVL):** la caratteristica livello di piano è una caratteristica posizionale che ti conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano.

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i due comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).

TABELLA DATI			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	29.000,00 €	65.000,00 €	
Data	35	1	0
SUP Principale	105,00	55,00	48,50
SUP Balconi, Terrazzini	8,00	1,00	0,00
Sup. Depositi	11,00	0,00	0,00
SUP Commerciale	112,90	55,30	48,50
presenza servizio igienico	1	1	1
livello finiture unità imm.	2	4	2
presenza imp. Riscaldamento	0	1	0
Stato di manutenzione fabbr.	2	4	4
Stato di manutenzione unità imm.	2	4	3

Tabella n.16: Tabella dei dati

Si riporta di seguito la tabella dei prezzi marginali elaborata per i due comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (subject).

PREZZI MARGINALI			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	29.000,00 €	65.000,00 €	
Data	23,24 €	52,08 €	
SUP Principale	256,86 €	1.175,41 €	
SUP Principale	256,86 €	256,86 €	
SUP Balconi, Terrazzini	77,06 €	77,06 €	
Sup. Depositi	128,43 €	128,43 €	
presenza servizio igienico	- €	- €	
livello finiture unità imm.	- €	- 10.000,00 €	
presenza imp. Riscaldamento	- €	- 15.000,00 €	
Stato di manutenzione fabbr.	10.000,00 €	- €	
Stato di manutenzione unità imm.	5.000,00 €	- 5.000,00 €	

Tabella n.17: Tabella analisi prezzi marginali

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unità' A	unità' B	S
Prezzo Totale	29.000,00 €	65.000,00 €	
Data	- 255,61 €	- 52,08 €	
SUP Principale	- 14.512,84 €	- 1.669,62 €	
SUP Balconi, Terrazzini	- 616,47 €	- 77,06 €	
Sup. Depositi	- 1.412,75 €	- €	
presenza servizio igienico	- 5.000,00 €	- €	
livello finiture unità imm.	10.000,00 €	- 10.000,00 €	
presenza imp. Riscaldamento	- €	- 15.000,00 €	
Stato di manutenzione fabbr.	10.000,00 €	- €	
Stato di manutenzione unità imm.	5.000,00 €	- 5.000,00 €	
	32.202,32 €	33.201,24 €	32.701,78 €

Tabella n.18: Tabella di valutazione

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ ($<5\%$) che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame la divergenza è accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = 3,10\%$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Compa-*

*riso*n Approach del LOTTO "B" oggetto della presente procedura è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a 32.700,00 €

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per il "LOTTO B" di vendita è pari alla somma arrotondata di € 32.700,00 (euro trentaduemilasettecento,00).

10.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "*due diligence*" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ LOTTO B	Conformità
Analisi della provenienza dei beni	-
L'immobile che costituisce il Lotto B era pervenuto al debitore esecutato per compravendita con atto del 15.06.2000 a firma del notar Spadone Anna con sede in Bari rep. N. 78869 trascritto al nn. 22357/15341 in Bari in data 27.06.2000. Dalla certificazione ipo catastale prodotta dal creditore precedente nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del	

pignoramento l'immobile n. 3 ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **trascrizione ai nn. 22357/15341 del 27.06.2000** – atto di compravendita a firma del Notar Spadone Anna in Bari n. rep. 78869 a favore di ***** **** c.f. ***** contro [REDACTED]

- **trascrizione ai nn. 48121/7700 del 28.10.2019** – trascrizione Ruolo e Avviso di Accertamento registrata n. rep. 6496/1419 registrato in Bari a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione c.f. 13756881002 (per quota di proprietà 1/1) contro ***** **** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1).

- **trascrizione ai nn. 3209/2466 del 25.01.2021** – trascrizione Atto Esecutivo Cautelare – Decreto di sequestro conservativo n. rep. 19/2021 registrato in Bari a favore di Curatela Fallimentare [REDACTED] (per quota di proprietà 1/1), ***** **** c.f. ***** (quota di proprietà 1/1) -annotazione sentenza condanna esecutiva ai nn. 40351/3890 del 06.08.2024

Verifica dello stato di possesso dei beni	Occupato
Al momento del sopralluogo l'abitazione era occupata da terzo che la conduce in locazione.	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non Conforme
Per l'immobile va presentata denuncia di variazione catastale di tipo planimetrica, in quanto rispetto a quanto denunciato in catasto l'immobile presenta una diversa distribuzione interna	

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non Conforme Agibilità non presente
Per l'immobile va presentata segnalazione certificata di inizio attività/comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria in quanto l'immobile presenta una diversa distribuzione interna degli spazi. L'immobile è inoltre sprovvisto di agibilità e solo a seguito della regolarizzazione delle difformità potrà essere Segnalata con Certificazione di Agibilità da parte del tecnico abilitato.	
Attestato di prestazione energetica	Non presente
Stima costi di ripristino non conformità	€ 3.000,00

Tabella n.19: Due diligence / Analisi di conformità

10.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima con il metodo del confronto del mercato (MCA)*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO B costituito dall'abitazione il più probabile valore di mercato è pari a € 29.700,00 (diconsi in cifra tonda euro ventinovemilasettecento,00)

VALORE DI STIMA LOTTO A	Valore (€)
Stima	32.700,00
Costi di non conformità	3.000,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	29.700,00

Tabella n.20: Riepilogo della valutazione

10.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO B costituito dall'immobile "abitazione " **il prezzo a base d'asta è pari al valore corretto ammonta ad € 25.200,00 (diconsi in cifra tonda euro venticinquemiladuecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO A	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	29.700,00
Abbattimento forfettario del 15%	4.500,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	25.200,00

Tabella n.21: Adeguamenti e correzioni alla stima

11) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla scrivente bene pignorato nel Procedimento Esecutivo n. 345/2024, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato n. 2 dei tre immobili oggetto di stima, in quanto è stato possibile individuare il terzo immobile oggetto di pignoramento (non esiste nella toponomastica l'indirizzo della strada, non esiste documentazione tecnica amministrativa in capo all'immobile adeguata ad individuare l'immobile, la documentazione catastale non permette l'individuazione dell'immobile);
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;

- effettuato richiesta di accesso agli atti ed acquisito la documentazione tecnico amministrativa in capo all'immobile presso gli uffici tecnici del Comune di Bitonto;

- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale disponibili, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili ed effettuate nella zona di interesse di quello da stimare.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, e visure ottenuti, lo scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti negli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*stima MCA (Market Comparison Approach)*" ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto A di vendita pari a € 24.400,00 (diconsi in cifra tonda euro ventiquattromilaquattrocento,00)** mentre per il lotto B di vendita pari a **€ 29.700,00 (diconsi in cifra tonda euro ventinove-settecento,00).**

Il prezzo a base d'asta del lotto A, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a **€ 20.700,00 (diconsi in cifra tonda euro ventimila settecento,00)**, mentre per il lotto B ammonta a **€ 25.200,00 (diconsi in cifra tonda euro venticinquemila duecento,00)**

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 56 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), lì data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Giovanni MELILLO

ALLEGATI

Allegato n.1: Estratto di mappa, visura storica, planimetria catastale dei lotti

Allegato n.2: Accesso agli atti comune di Bitonto

Allegato n.3a: APE Lotto A

Allegato n.3b: APE Lotto B

Allegato n.4: Elaborato Grafico: planimetria da rilievo e difformità edilizie/catastali rilevate

Allegato n.5: Rilievo fotografico Lotto A e B

Allegato n.6: Atto di compravendita comparabile C1

Allegato n.7: Atto di compravendita comparabile C2

Allegato n.8: Contratto di locazione registrato in Bari – Lotto B