G E M M A
• Studio di Ingegneria •
Dott. Ing. Gabriele Gemma

TRIBUNALE DI BARI

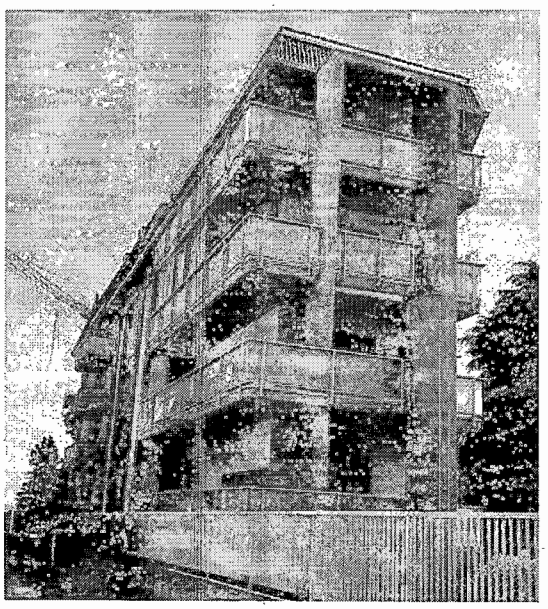
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RG. 13/2023

Su ricorso della

BCC DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO

in danno del

sig. [redacted]



RELAZIONE DI CONSULENZA

****

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

G E M M A
• Studio di Ingegneria •
Dott. Ing. **Gabriele Gemma**

TRIBUNALE DI BARI

****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RG. 13/2023

****

Su ricorso della

BCC DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO

in danno del

sig. [redacted]

****

RELAZIONE DI CONSULENZA

****

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott.ssa Chiara CUTOLO alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 30/05/2023;
- che il giorno 30/05/2023 accettava l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento secondo la nuova formula di rito;

Studio tecnico • via Don Luigi Sturzo, 20/22 • 70019 Triggiano (BA)
tel. e fax **080 4033986** e-mail: studio.gemma@alice.it

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

- che nello stesso giorno il C.T.U. scaricava on line la documentazione depositata all'atto del ricorso;
- che veniva disposto che il C.T.U. effettuasse ulteriori accertamenti, come riportato nel decreto di fissazione di udienza.

****

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppina OSTUNI, convocava le parti interessate, per il giorno 22 giugno 2023 alle ore 10:30, presso l'immobile in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179, con preghiera di far si che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, ed il Sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppina OSTUNI, ha avuto la presenza della sig.ra [redacted] che ha dichiarato di essere separata dal sig. [redacted] esecutato e di occupare l'immobile con il figlio per assegnazione in sede di separazione, mentre per parte attrice nessuno si è presentato.

Nel corso delle stesse, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alle misurazioni e alle ricognizioni delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili, alle qualità e alla loro consistenza, al rilievo fotografico e a quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11:00 della stessa giornata.

****

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

Lotto unico:

Appartamento composto da 5 vani al terzo piano sul rialzato, sito in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179 e catastalmente al fg.165, particella 67, sub. 8, cat. A/2, oltre locale garage al piano seminterrato cat. C/6, fg.165, particella 67, sub. 21.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Altamura (BA), in ditta al sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, identificata al Foglio 165, particella 67, subalterno 8, di via SANTERAMO n. 179 Scala A Piano 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 137 mq, Rendita Catastale Euro 772,10 e locale garage al piano seminterrato cat. C/6, fg.165, particella 67, sub. 21, consistenza 26 mq, Rendita Catastale Euro 0,15;

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso la Corte d'Appello di Bari in data 05/01/2023 al n°823 del registro

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab590114d

generale e n°602 del registro particolare, a favore di BCC dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop. sede Altamura c.f. 05175940724, contro [redacted] il [redacted], dell'immobile sito in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179 e catastalmente al fg.165, particella 67, sub. 8, Piano 4, categoria A/2, vani 6,5.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, ma l'appartamento è occupato della sig.ra [redacted] che ha dichiarato di essere separata dal sig. [redacted] esecutato e di occupare l'immobile con il figlio per assegnazione in sede di separazione.

****

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni in oggetto risulta regolarmente edificato nel Comune di Altamura giusta Concessione Edilizia n. 385 in data 11 febbraio 1988, con successive Concessioni Edilizie in Variante n.223 in data 19 settembre 1988 e 189 in data 14 giugno 1990 e che il 7 agosto 1990 fu rilasciato il relativo permesso di abitabilità/agibilità prot.n.18694 come visionabile in allegati.

****

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Lotto unico:

Appartamento composto da 5 vani al terzo piano sul rialzato, sito in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179 e catastalmente al fg.165,

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

particella 67, sub. 8, cat. A/2, oltre locale garage al piano seminterrato cat. C/6, fg.165, particella 67, sub. 21.

E' ubicata in una zona semicentrale di Altamura in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a lunga percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è elevata specialmente nelle ore di tipico traffico cittadino.

Il complesso immobiliare in questione è sito in Altamura, sulla via Santeramo n°179 ed è composto da una struttura intelaiata in latero cemento, con le facciate intonacate e tinteggiate.

Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione non troppo recente e con finiture di media qualità, ma regolarmente manutenuti.

L'appartamento è organizzato con soggiorno all'ingresso, salotto con cucinino oltre camera da letto matrimoniale, cameretta, studio, ripostiglio e bagno.

L'immobile è inoltre dotato di ampio balcone lungo che si affaccia su due lati.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato l'esistenza di piccole somme dovute come riportato nel verbale allegato.

****

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato ad uso residenziale;
Contesto:	Semicentrale;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Buona;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Buona;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Intelaiata in latero cemento;
Copertura:	Piana e praticabile;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura;
Serramenti esterni:	Alluminio;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	uno igienico;
Impianto idrico:	Funzionante;
Impianto elettrico:	Funzionante;
Impianto di riscaldamento:	Funzionante.

****

DATI METRICI

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

consistenza:

Superficie appartamento	129,00 mq
Superficie balcone	26,70 mq
Superficie garage	26,00 mq
Superficie totale tra coperto e scoperto	181,70 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando la superficie dell'appartamento al 30% della superficie del balcone e al 50% del garage, per cui:

(129,00) mq + (26,70 * 30%) + (26,00 * 50%) =

129,00 mq + 8,00 mq + 13,00 mq = **150,00 mq**.

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è buono ed attualmente risulta essere occupata dalla moglie dell'esecutato.

****

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Le trascrizioni e le iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

Appartamento composto da 5 vani al terzo piano sul rialzato, sito in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179 e catastalmente al fg.165, particella 67, sub. 8, cat. A/2, oltre locale garage al piano seminterrato cat. C/6, fg.165, particella 67, sub. 21.

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

INTESTAZIONE:

[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, da [redacted] nato a [redacted] domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico-legale rappresentante della società [redacted]", con sede in [redacted] via Ottavio Serena,16, capitale sociale Euro 10.200,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bari al n.03943330724, per atto di compravendita, Notaio Dr.ssa Patrizia SPERANZA, Notaio in Altamura, del 12/02/2019 rep.88429 rac.30799 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 25/02/2019 al n. 7737 del registro generale e al n. 5438 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto alla società venditrice, unitamente ad altre unità dello stesso complesso, con atto Notaio Ernesto Fornaro di Altamura del 4 giugno 1990 rep.59191, registrato a Gioia del Colle il 25 giugno 1990 al n.3618 e trascritto a Bari 23 giugno 1990 ai nn.24489/19341.

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:

1. TRASCRIZIONE del 25/02/2019 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 7737 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 88429/30799 del 12/02/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 25/02/2019 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 7738 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 88430/30800 del 12/02/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. ISCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 4 Registro Generale 5 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1696 del 15/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
4. TRASCRIZIONE del 09/09/2022 - Registro Particolare 34319 Registro Generale 46501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 10910/2022 del 06/05/2022 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE
5. TRASCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 602 Registro Generale 823 Pubblico ufficiale UNEP- CORTE D'APPELLO Repertorio 10645/2022 del 13/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

****

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab590l4d

STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d'asta, in quanto quest'ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono un'asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d'asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab590l4d

standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

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

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

• Data (DAT): La data 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: m^2.

Lotto unico:

Appartamento composto da 5 vani al terzo piano sul rialzato, sito in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179 e catastalmente al fg.165, particella 67, sub. 8, cat. A/2, oltre locale garage al piano seminterrato cat. C/6, fg.165, particella 67, sub. 21.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

un intervallo compreso tra € 1.000,00 ed € 1.400,00 al mq per superficie commerciale, considerando il balcone al 30% del valore e il garage al 50%. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2021 al prezzo di 148.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), VIA SANTERAMO 175, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 165 mapp. 1665 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 123,75 (misurata ai sensi dell'All.C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare: 031158/2021.

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), VIA SANTERAMO 177, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 165 mapp. 67 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 155,16 (misurata ai sensi dell'All.C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare: 005438/2019.

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 190.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), VIA TERMOLI 70, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 165 mapp. 2033 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 137,85 (misurata ai sensi dell'All.C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare:

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

022033/2022.

Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	*148.000,00*	*160.000,00*	*190.000,00*	----
Data giorno/mese/anno	*08/2021*	*02/2019*	*06/2022*	*18/10/2023*
Superficie commerciale m²	*123,75*	*155,16*	*137,85*	***150,00***

Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

[i(DAT)] = 0,03 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = 148.000,00*(-0,03)/12 = -123,33 €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a 148.000,00+(-123,33*(-27)) = 151.321,78 €

2. Comparabile B = 160.000,00*(-0,03)/12 = -133,33 €/mese

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

da cui il relativo prezzo corretto pari a 160.000,00+(-133,33*(-57)) = 167.644,44 €

3. Comparabile C = 190.000,00*(-0,03)/12 = -158,33 €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a 190.000,00+(-158,33*(-17)) = 192.660,00 €

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m²)	Prezzo medio (€/m²)
Comparabile A	151 321,78	123,75	1222,80
Comparabile B	167 644,44	155,16	1080,46
Comparabile C	192 660,00	137,85	1397,61
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	511 626,22	416,76	**1 227,63**

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**1.227,63 €/m²**) per la superficie commerciale (**150,00 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 184.144,50 €.

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2023, riferiti alla zona C1 ritenuta semicentrale che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 1.150,00 ed € 1.500,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **185.000,00 €.**

Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

185.000,00 € – 15% = **€ 157.250,00.**

****

Per quanto riguarda l'IVA sull'acquisto di un immobile abitativo (e le sue pertinenze), occorre distinguere tra i casi in cui si applica l'IVA e quelli in cui si applica l'Imposta di Registro.

Le soluzioni alternative sono riassunte nella seguente tabella:

Venditore	**Acquirente**	**IVA**	**Registro**	**Ipotecaria**	**Catastale**
Privato	Senza agevolazioni "prima casa"		9%	50 euro	50 euro
	Con agevolazioni "prima casa"		2%	50 euro	50 euro

****

FORMALITA' DA CANCELLARE

In seguito alla vendita dell'immobile oggetto della seguente perizia

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab590l4d

si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Corte d'Appello di Bari in data 05/01/2023 al n°823 del registro generale e n°602 del registro particolare, a favore di BCC dell'Alta Murgia Credito Cooperativo Soc. Coop. sede Altamura c.f. 05175940724, contro [redacted] C.F. [redacted] dell'immobile sito in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179 e catastalmente al fg.165, particella 67, sub. 8, Piano 4, categoria A/2, vani 6,5.

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Appartamento composto da 5 vani al terzo piano sul rialzato, sito in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179 e catastalmente al fg.165, particella 67, sub. 8, cat. A/2, oltre locale garage al piano seminterrato cat. C/6, fg.165, particella 67, sub. 21.

****

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

Lotto unico: Appartamento composto da 5 vani al terzo piano, sito in Altamura (BA), alla via Santeramo n°179 e catastalmente al fg.165, particella 67, sub. 8, cat. A/2, oltre locale garage al piano seminterrato cat. C/6, fg.165, particella 67, sub. 21.

Valore complessivo = **€ 185.000,00**

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab590140

(Diconsi Euro cento ottantacinque mila/75)

*Valore decurtato del 15%** **= € 157.250,00**

(Diconsi Euro cento cinquantasette mila duecento cinquanta/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

****

È fondamentale precisare che trattasi di immobile assolutamente non divisibile per caratteristiche e organizzazione condominiale.

****

Per facilitare le operazioni di vendita, saranno allegate alla presente, le singole relazioni per il lotto unico indicato e che portano la dicitura "Schede di bando per vendita immobiliare" sia nella forma "normale" che con la "cancellazione dei dati sensibili".

****

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Schede di bando per vendita immobiliare;
2. Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali;
3. Rilievo fotografico (50 foto);
4. Visure Catastali per immobile;

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d

5. Visure Catastali storiche;
6. Planimetrie Catastali;
7. Estratto catastale di mappa;
8. Localizzazione in mappa;
9. Localizzazione Satellitare;
10. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;
11. Documentazione depositata al Comune.

La presente relazione consta di n°22 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 20 ottobre 2023

IL C.T.U.
Dott. Ing. Gabriele GEMMA

Firmato Da: GABRIELE GEMMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c535772ab59014d