

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**FASCIOLETTA SEPARATA INERENTE IL LOTTO UNICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 37/2016 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CONTRO LA xxxxxxxx.**

**A) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

**- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da valutare, sito in territorio del Comune di Altamura (BA), alla contrada Ponticchio, con accesso dalla Strada Provinciale N. 18, Altamura – Cassano delle Murge, senza numero civico, al km. 1,800 (ex via Foresta Mercadante, km. 1,800), è costituito da un opificio artigianale con annessa area recintata di pertinenza, con ingresso pedonale e carrabile posti a destra per chi, provenendo dal centro di Altamura percorre la Via Bari e si immette nella Strada Provinciale N. 18.



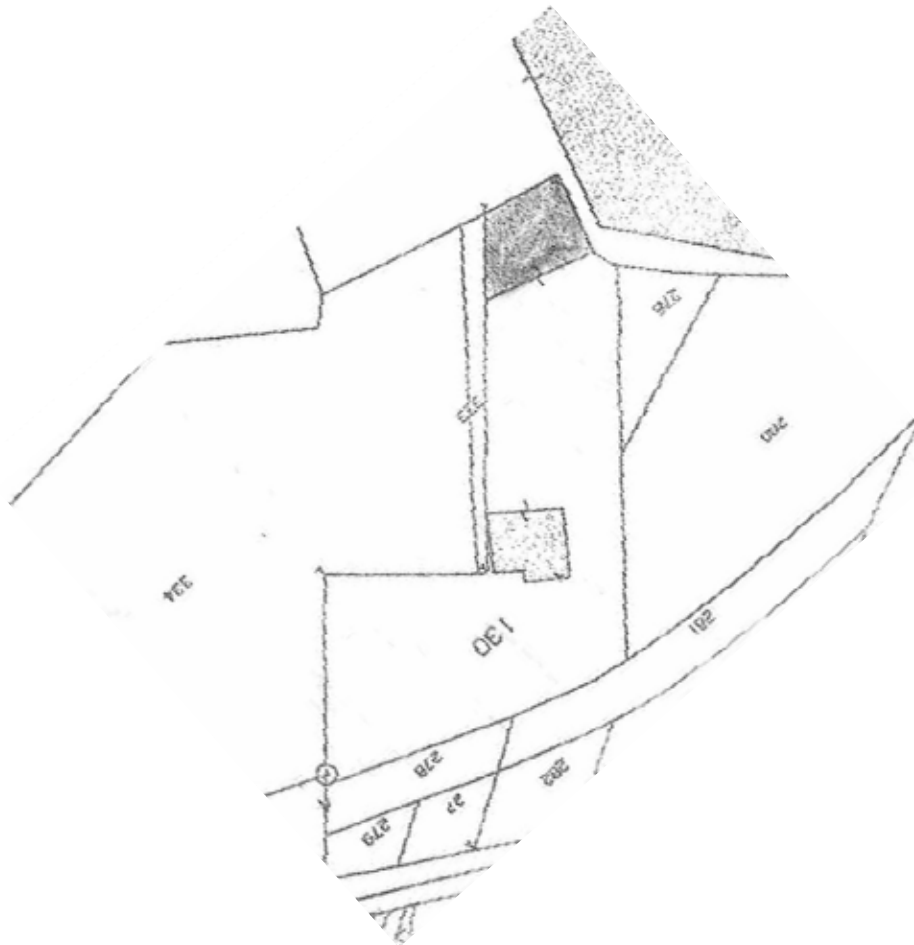


L'immobile è ubicato in una posizione suburbana del Comune di Altamura, codice di zona E3, microzona catastale 4, ad una distanza di circa 2,5 Km dal centro cittadino, in una zona urbanizzata a livello primario.

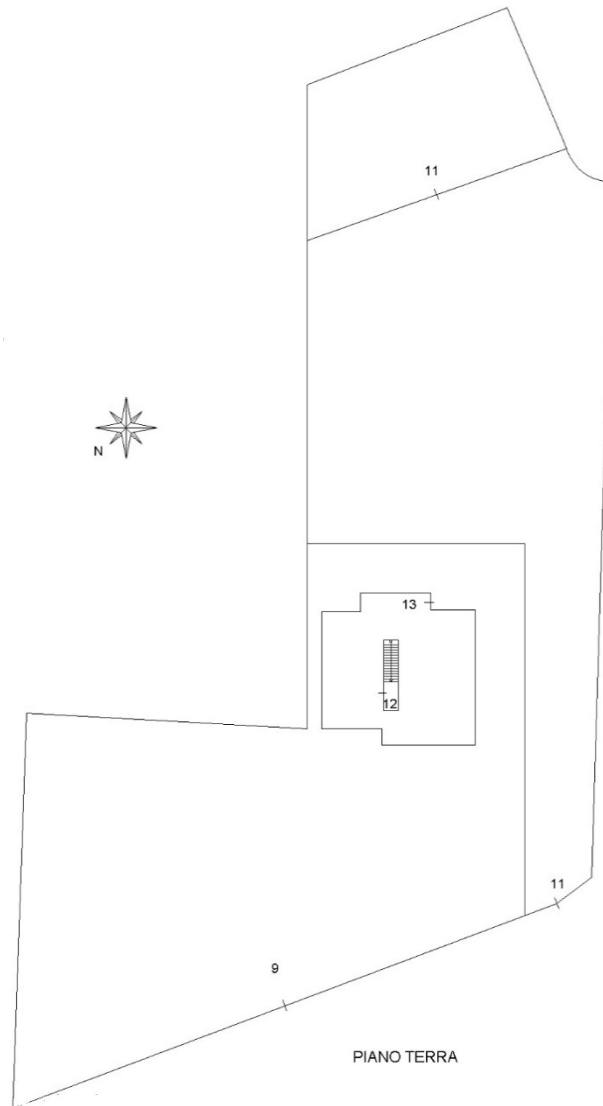


Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico: 40°50'29.40"N e 16°34'34.54"E.

**- COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** l'opificio in oggetto, insiste su di un area di circa Mq 1800 catastali, parzialmente recintata, dotata di accesso pedonale e carrabile dalla Strada Provinciale N. 18, Altamura – Cassano delle Murge, al km. 1,800, riportata nel catasto terreni del Comune censuario di Altamura, in maggior consistenza al foglio di mappa 131, particella 130.



Come può desumersi dal sottostante stralcio dell'elaborato planimetrico catastale, che individua gli esatti confini di proprietà, l'immobile in oggetto, insistente in maggior consistenza sulla particella 130 del foglio di mappa 131 è individuato in catasto fabbricati con il subalterno 11.



Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in cemento armato e cemento armato precompresso, orizzontamenti prefabbricati, rifiniture di media qualità, con il prospetto esterno rifinito con intonaco spatolato tinteggiato al quarzo.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi discreto.

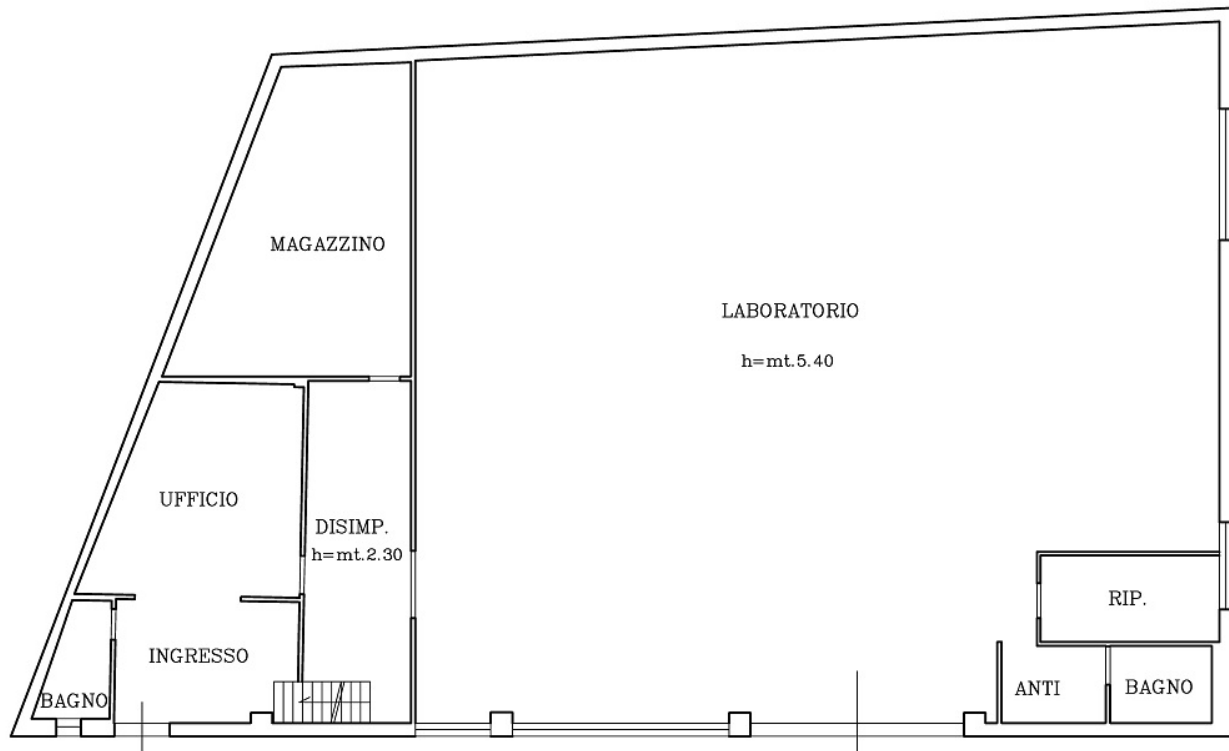
L'edificio nello specifico è costituito:

- da un piazzale scoperto di ingresso dalla strada Provinciale 18 – Altamura – Cassano delle Murge, Km. 1,800 e relative aree scoperte di transito, manovra e parcheggio, recintate parzialmente solo lungo i

confini della particella 130 con muretti in calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera metallica ed in muratura. Il confine con la proprietà di terzi distinta con il subalterno 9 non è invece materializzato. All'interno del suddetto piazzale sono presenti due piccoli vani tecnici a strutture portanti in muratura con sovrastanti lamiera grecate coibentate.

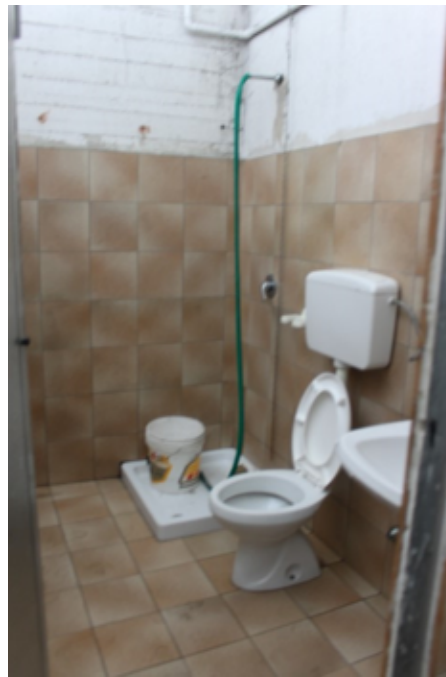


- da un **livello a piano terra** a cui si accede mediante ingresso posto sul piazzale composto: da un ampio ambiente ad uso laboratorio di altezza utile pari a mt. 5.40 ca., con entrostante servizio igienico dotato di bagno e antibagno, da un vano ad uso magazzino di altezza utile pari a mt. 2.30, da un disimpegno, da una zona utilizzata ad uffici di altezza utile pari a mt. 2.30 ca., composta da un vano antistante l'ingresso e da un servizio igienico;



PIANTA PIANO TERRA



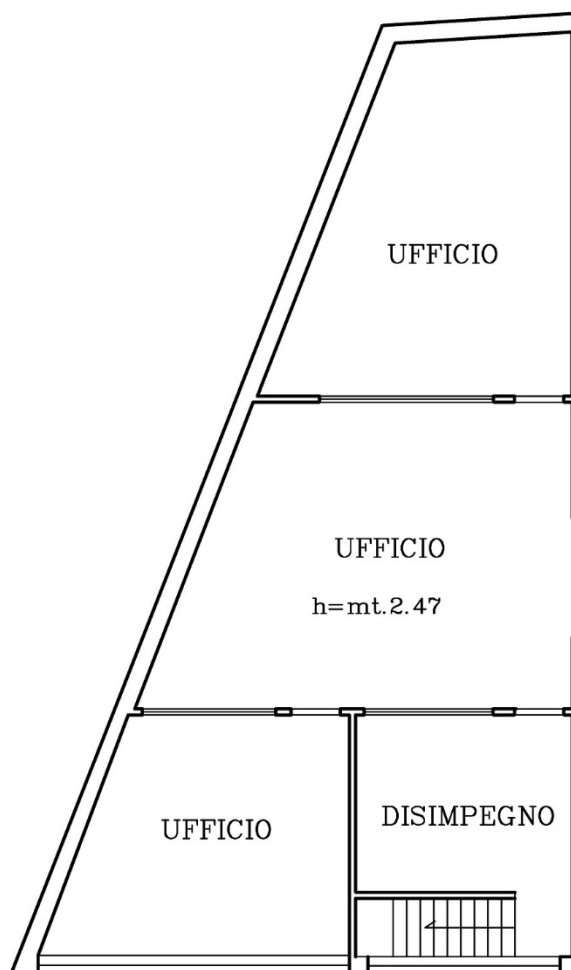
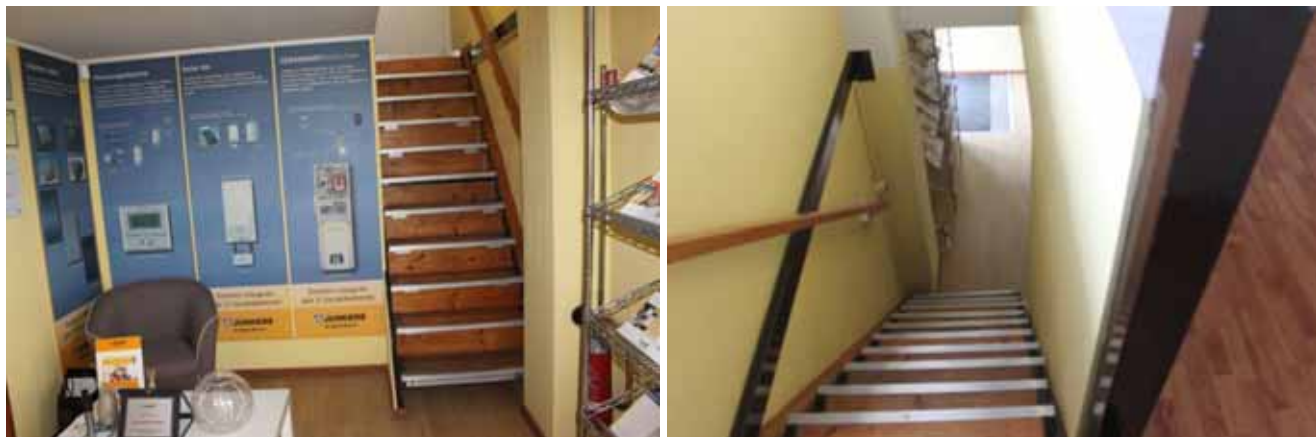






- da un livello **soppalcato** a struttura portante metallica, di altezza utile pari a mt. 2.48 ca, avente accesso dalla zona utilizzata ad uffici a piano terra mediante scala interna di pertinenza.





PIANTA PIANO SOPPALCO



**- RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** dalle misurazioni effettuate si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>ESPOSIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE NETTA (Mq)</b>	<b>CONDIZIONI</b>
Piano terra (laboratorio)	Nord	286	Discrete
Piano terra (zona uffici)	Nord	86,75	Discrete
Vani tecnici	Est	20,00	Discrete
Soppalco	Est	82,40	Discrete
Area scoperta (mq 1800-401)	Sud	1399,00	Discrete

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc. )

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Piano terra (laboratorio)	303	1,00	303,00
Piano terra (zona uffici)	98	1,00	98,00
Soppalco	96,50	0,00	0,00
Vani tecnici	27,00	0,00	0,00
Area scoperta	25,00	0,10	2,50
Area scoperta	1374,00	0,02	27,48
		<b>Sommano</b>	<b>430,98</b>

Che si arrotondano a **Mq 431**

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 431**

## **CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DELL'IMMOBILE**

### **STRUTTURA**

In elevazione : in cemento armato e cemento armato precompresso

Copertura : prefabbricata in cemento armato precompresso

### **ESTETICA ESTERNA**

Prospetto : intonaco spatolato tinteggiato al quarzo

Infissi esterni : in ferro e in alluminio anodizzato e vetro

Porta di ingresso : in ferro

## **CARATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE**

### **PAVIMENTI**

Piano terra : cemento di tipo industriale nel laboratorio e parquet prefinito nella zona uffici

Soppalco : parquet prefinito

Area esterna : cemento di tipo industriale

### **INTONACI**

Pareti : cemento faccia vista e idropittura nel laboratorio e intonaco civile nella zona uffici

Soffitti : prefabbricati in cemento armato precompresso

Finiture : prefabbricati in cemento armato precompresso nel laboratorio e controsoffitto nella zona uffici

### **INFISSI**

Infissi interni : in ferro nel laboratorio e in legno tamburato nella zona uffici

### **BAGNI**

Pavimento : piastrelle in ceramica

Rivestimento : piastrelle in ceramica

Sanitari : vasi igienici, lavabo

### **IMPIANTI**

Riscaldamento : presente

Condizionamento : presente

Fognante : allacciato a fossa biologica posta in altra proprietà

Idrico : presente con riserva idrica - non allacciato alla rete urbana

Elettrico : presente fuori traccia nel laboratorio, sotto traccia nella zona uffici

Gas : non allacciato alla rete urbana

Citofono : presente

Lampade di emergenza : non presenti

Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche: non presente

Antincendio : non presente

Riserva idrica : presente

Scarico acque meteoriche: sul suolo

Impianto di grigliatura, desabbiatura e disoleazione: non presente

- **CONFINI**: l'opificio in oggetto e l'area esterna di pertinenza confinano: a **Ovest** con proprietà di cui alle particelle 276 e 280 del foglio di mappa 131, ad **Est** con proprietà di cui alla particella 333 del foglio di mappa 131, a **Sud** con proprietà di cui alle particelle 41 e 42 del foglio di mappa 131, a **Nord** con altra proprietà di cui al subalterno 9 della particella 130 del foglio di mappa 131 e con strada Provinciale N. 18 – Altamura – Cassano delle Murge, salvo altri.

- **DATI CATASTALI**: l'immobile in oggetto risulta censito nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Altamura, in ditta xxxxxx, proprietaria per 1/1, al **foglio di mappa 131, particella 130, subalterno 11**, Strada Provinciale 79 snc, piano terra, categoria C/3, classe 1, consistenza 374 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 545 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 907,83.

Si segnala Variazione Toponomastica del 30.11.2015, protocollo n. BA0351222 derivante da aggiornamento ANSC (n. 128312.1/2015).

Le planimetrie catastali presentano alcune difformità rispetto all'attuale situazione dei luoghi nello specifico consistenti nel mancato accatastamento della zona uffici a piano terra e della zona soppalco, dei vani tecnici posti nell'area esterna ed in una diversa distribuzione interna.

Il tutto in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

Si precisa che il suddetto subalterno 11 deriva dai subalterni 6 e 10, nonché 5 e 4 come desumibile dai certificati storici per immobile allegati alla certificazione notarile in atti.

- **VETUSTA'**: l'immobile in oggetto risulta edificato ad inizio anni ottanta e ristrutturato negli anni 2002-2006.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire discreto lo stato di conservazione

e manutenzione interno dell'immobile. Le superfici di prospetto necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Le rifiniture interne sono di livello medio.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

**LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA:** dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Altamura, ove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti, è emerso che l'opificio oggetto di stima è stato edificato in assenza di concessione edilizia e regolarizzato in virtù di:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1463/2c, su istanza della "xxxxxxx", rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura il 03.01.2002; l'immobile in oggetto era assoggettato a precedente istanza di condono ai sensi della L. 47/85 da parte della precedente proprietaria Loiacono Rosa, ma la pratica era stata definita con il diniego della sanatoria per mancato pagamento dell'oblazione. Tecnici rilevatori risultano essere stati gli Ingg.ri Salvatore Tricarico e Vincenzo Popolizio.
- Denuncia di Inizia Attività n. 555 presentata al protocollo il 30.10.2003 intestata a xxxxxxx legale rappresentante della società "xxxxxxx. e giusta autorizzazione del Capo servizio responsabile del procedimento del Comune di Altamura datata 23.09.2004 al Sig. xxxxxxx quale amministratore unico della xxxxxxxxx., relativa al cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a laboratorio artigianale e a ristrutturazione, asseverata dal progettista e direttore dei lavori Geom. Salvatore Berloco.
- Denuncia di Inizia Attività n. SUE-DIA n. 568/2005 presentata al protocollo il 08.09.2005 su istanza della xxxxxx, relativa a lavori di manutenzione straordinaria, realizzazione di servizi igienico sanitari, installazione di impianti tecnologici ed una diversa distribuzione degli spazi interni, asseverata dal progettista e Direttore dei Lavori Geom. Salvatore Berloco. Il Certificato di Collaudo Finale, datato 13.01.2006 ed a firma del Geom. Salvatore Berloco, risulta protocollato presso il Comune di Altamura

in data 17.01.2006.

Per l'opificio in questione risulta essere stato rilasciato dal dirigente della ripartizione tecnica del Comune di Altamura Permesso di Agibilità n. 46/2006 del 20.03.2006.

Detto opificio, censito in catasto al foglio 131, particella 130, subalterno 11, ha specifica destinazione d'uso di laboratorio Artigianale, come si evince da Certificato di destinazione d'uso rilasciato dal dirigente della ripartizione tecnica Comune di Altamura il 12.04.2006.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano alcune discrasie e difformità nello specifico consistenti:

- nell'abusiva realizzazione in ampliamento di una superficie soppalcata utilizzata ad ufficio;
- nell'abusiva realizzazione, nell'area esterna, di due piccoli vani tecnici a strutture portanti in muratura con sovrastanti lamiera grecate coibentate.
- Nell'abusivo cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra di fatto utilizzato ad uffici;
- Nella realizzazione nell'area uffici a piano terra di un servizio igienico;
- In una diversa distribuzione interna;
- In discrasie metriche.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità, si evidenzia che le stesse, relativamente agli abusivi ampliamenti ed al soppalco (*edificato per quel che consta allo scrivente in violazione della Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica, dell'articolo 65 Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, oltre che di altezza utile, unitamente alla superficie sottostante, inferiore a quella di mt. 2.70 prevista dall'articolo 33 del Regolamento Edilizio di Altamura*), non potranno ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, né ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2003, n. 326 essendo le ragioni di credito per cui si interviene, successive alla data del



25.11.2003.

Per quanto espressamente non evidenziato, si fa riferimento al contenuto delle citate pratiche edilizie e relativi elaborati tecnico progettuali agli atti del Comune di Altamura, che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e per le conseguenti demolizioni e ripristini dei luoghi in conformità ai progetti approvati, decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=5%**.

**- STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile in esame, per quanto constatato nel corso delle operazioni peritali, risulta essere nella disponibilità della ditta xxxxxxxx relativamente alla zona laboratorio e della ditta xxxxxxxxxxxx relativamente alla zona uffici.

Dalle ricerche eseguite allo sportello presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero sussistere secondo quanto riferito dal funzionario addetto, contratti di locazione e/o comodato.

- **DIVISIBILITA'**: l'immobile in questione non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA**: dall'esame della certificazione notarile in atti, si desume che la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, in catasto al foglio 131, particella 130 subalterno 11, è pervenuta alla società xxxxxxxx, con sede in Altamura, in virtù di atto di compravendita in data 30.06.2004 a rogito Dott.ssa Patrizia Speranza, notaio in Altamura, repertorio n. 54458, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 06.07.2004, al n. 34456 di registro generale ed al n. 23211 di registro particolare, da parte della società xxxxxxxxxxxx., con sede in Altamura, proprietaria del fondo in agro di Altamura alla contrada Ponticchio, di are 34.15 con relative edificazioni sovrastanti, censito in catasto al foglio 131, particella 130, su cui stato edificato l'immobile in oggetto, in virtù di decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Enrico Scoditti del Tribunale di Bari, in data 05.03.2001, n. 643/88 Es., registrato a Bari il 12.03.2001 al n. 2148 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 09.03.2001 al n. 8847 di registro generale ed al n. 6407 di registro

particolare, con successiva nota di rettifica, in quanto "l'unità immobiliare oggetto del trasferimento era riportata nel NCEU del Comune di Altamura e non più nel NCT", trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 12.11.2003 al n. 51069 di registro generale ed al n. 35821 di registro particolare, da parte dei signori xxxxxxx, nato ad Altamura il 07.07.1954 e xxxxxxx, nata a Modugno il 14.07.1957, proprietaria dello stesso in virtù di atto di compravendita in data 16.02.1983 a rogito Dott. Nicola Macchia notaio in Gravina in Puglia, repertorio n. 2363, registrato a Gioia del Colle il 08.03.1983 al n. 2038 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 15.03.1983 al n. 8483 di registro generale ed al n. 7233 di registro particolare, da parte di xxxxxxxxxx, nato ad Altamura il 05.02.1944, proprietario dello stesso in virtù di atto di compravendita in data 23.08.1972 a rogito notar Angerosa di Altamura, repertorio n. 18915, registrato a Altamura il 04.09.1972 al n. 1238, da parte di xxxxx, nato a Altamura il 29.10.1942, proprietario dello stesso in virtù di atto di divisione in data 08.02.1971 a rogito notar Berloco di Altamura, repertorio n. 33980, registrato a Altamura il 23.02.1971 al n. 269, da parte di xxxxxxxxxxx, nata a Altamura il 01.08.1945, xxxxxxxx, nato a Altamura il 29.10.1942, xxxxxxxxx, nata a Altamura il 10.12.1930, xxxxxx, nata a Altamura il 13.12.1932, xxxxxxx, nato a Altamura il 31.01.1940, xxxxxxx, nata a Altamura il 03.05.1937 e xxxxxxx, nata a Altamura il 17.11.1934, proprietari in parti uguali dello stesso in virtù di atto in data 08.02.1971 a rogito notar Berloco di Altamura, repertorio n. 33980, registrato a Altamura il 23.02.1971 al n. 269, da parte di Berloco Maria, nata a Altamura il 20.09.1907 e xxxxxxxxx, nato a Altamura il 28.08.1903.

#### **- REGIME PATRIMONIALE**

Dall'esame della certificazione notarile in atti e del titolo di provenienza, si desume che la società xxxxxxx ha acquistato l'immobile in oggetto come società a responsabilità limitata, di cui xxxxxxx risulta essere amministratore unico e legale rappresentante.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non risultanti dall'esame della certificazione

notarile in atti in atti.

**-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti in atti.

**-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, e pertinenza, comunione, oneri, diritto, ragione ed azione, servitù attive e passive che derivano dallo stato dei luoghi e dai rapporti con i confinanti, apparenti e non apparenti, nulla escluso, e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

**-Esistenza di un usufrutto:** non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

**- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**-Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della citata documentazione ipocatastale in atti costituita da una relazione notarile redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in Bari, Dr. Salvatore Pantaleo, datata 14.03.2016 ed aggiornata alla data del 23.02.2016, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto del Comune di Altamura al foglio di mappa 131, particella 130, subalterno 11, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 06.07.2004, ai nn. 34459/7675, a favore della **Banca Popolare di Puglia e Basilicata Spca**, con sede in Matera, **contro** la società **xxxxxxxxxx**, con sede in Altamura, nascente da atto del notaio Dr.ssa Patrizia Speranza del 30.06.2004, per la somma complessiva di Euro 516.000,00, durata anni 10. –segue: Nota di annotamento pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 12.11.2013 ai nn. 37657/4461 per modifica durata

finanziamento.

**2)** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 22.10.2010 ai nn. 48020/11202, a favore della **Banca Popolare di Puglia e Basilicata Spca**, con sede in Matera, **contro** la società **xxxxxxx**, con sede in Altamura, nascente da atto del notaio Dr.ssa Patrizia Speranza del 21.10.2010, per la somma complessiva di Euro 270.000,00, durata anni 15.

**3)** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 23.02.2016 ai nn. 8261/6214, a favore della **Banca Popolare di Puglia e Basilicata Spca**, con sede in Altamura, **contro** la società **xxxxxxx**, con sede in Altamura, nascente da pignoramento notificato il 23.12.2015, con verbale di pignoramento della Corte di Appello di Bari, rep. 6424/2015.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

**-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali:** ci si riporta a quanto sopra relazionato.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Dette informazioni sono state dallo scrivente c.t.u. direttamente richieste nel corso delle operazioni peritali.

**-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** non è costituito un condominio poiché trattasi di opificio artigianale.

**-Eventuali cause in corso:** : non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti in atti.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico Comunale e l'Agenzia del Territorio;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "*codice delle valutazioni immobiliari – italian property valuation standard*" edito da Tecnoborsa, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere

coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona periferica/Parco San Giuliano-Selva-Stazione-zona compresa tra SS96 e la linea ferroviaria Gravina Gioia del Colle del Comune di Altamura (1° semestre 2016), si desumono per laboratori in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 670,00 e €/mq 960,00 da cui, mediando si assume il valore **L1a = €/mq 815,00**

Consultando poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente a immobili per analogia assimilabili, con caratteristiche tipologiche assimilabili e condizioni definibili assolutamente medie, si è potuto calcolare un ulteriore valore medio pari a **L2a=€/mq 724,54**.

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (815,00+724,54) / 2 = \mathbf{\text{€ } 769,67}$$

**-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO**



Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

**Stato di conservazione:** -normale stato: Kc= 1,00

**Coefficiente di piano:** -piano terreno: Kp= 1,00

**Luminosità:** -mediamente luminoso: Kl= 1,00

**Posizione:** -intermedia: Ke= 1,00

**Funzionalità:** - vista l'altezza mt. 5,40 : Ke= 1,05

**Edificio:** -20-40 anni-normale stato: Ka= 1,00

**Riscaldamento:** -autonomo: Kr= 1,05

**Stato locativo:** -immobile libero: Kg= 1,00

**-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.**

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

**Ka tot.= Kc x Kp x Kl x Ke x Ka x Kr = 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,05 x 1,00= 1,1025**

**-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 769,67 x 1,1025 = **€/mq 848,67**

Che si arrotondano ad **€/mq 850,00.**

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 850,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

€/mq 850,00 x Mq 431 = **€ 366.350,00 #**

**-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E DEL PREZZO A BASE D'ASTA:**

- Riduzione forfetaria per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta



identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, per le eventuali demolizioni e riduzione in pristino di opere abusive non sanabili, nonché per la eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: **Ku=5 % → € 18.317,50 #**

**-IL VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

€ 366.350,00 - € 18.317,50 = **€ 348.032,50 #**

- Riduzione forfetaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: **Ko = 15% → € 52.204,88 #**

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: € 348.032,50-€ 52.204,88 = **€ 295.827,63 #**

**Che si arrotondano ad € 296.000,00**

**(diconsi Euro duecentonovantaseimila/00).**

Trattasi, salvo diverso parere di esperti commerciali, di vendita soggetta ad IVA.

\* \* \*

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**Bari lì 7 febbraio 2017**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Ugo De Corato**