

TRIBUNALE ORDINARIO DÌ BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 561/2019 R.G.E.

PROMOSSA DA  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

IN DANNO DI

G.E.: Dott.ssa Chiara CUTOLO

Esperto: ing. Carlo Dell’Omo

---

## **INDICE**

<b>0)</b> Premessa e mandato	pag. 3
<b>1)</b> Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
1.1) Sopralluoghi	pag. 3
1.2) Indagini effettuate	pag. 3
<b>2)</b> Oggetto della consulenza tecnica e identificazione catastale	pag. 4
<b>3)</b> Documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.	pag. 4
<b>4)</b> Suddivisibilità in lotti	pag. 5
<b>5)</b> Ubicazione – caratteristiche di zona	pag. 5
5.1) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato condominiale	pag. 5
5.2) Unità immobiliare	pag. 6
5.2.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	pag. 6
5.2.2) Rifiniture dell'immobile	pag. 7
5.2.3) Impianti	pag. 8
5.2.4) Esposizione	pag. 8
5.2.5) Stato di conservazione e manutenzione	pag. 8
<b>6)</b> Stato di possesso del bene	pag. 8
<b>7)</b> Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori eseguiti	pag. 8
<b>8)</b> Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 9
8.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	pag. 9
8.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 10
8.3) Altre informazioni per l'acquirente	pag. 10
<b>9)</b> Conformità urbanistica/edilizia	pag. 10
<b>10)</b> Conformità catastale	pag. 11
<b>11)</b> Consistenza della unità immobiliare	pag. 11
<b>12)</b> Attestazione di prestazione energetica	pag. 12
<b>13)</b> Superficie commerciale	pag. 12
<b>14)</b> Determinazione del valore di mercato del bene	pag. 13
<b>15)</b> Sintesi di stima	pag. 14
<b>16)</b> Adeguamento della stima	pag. 14
<b>17)</b> Prezzo a base d'asta	pag. 14
<b>18)</b> Conclusioni	pag. 15
Elenco allegati	pag. 16

## **RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

### **0) PREMESSA E MANDATO**

Con ordinanza del 10.12.2019 l'Ill.mo G. E. Dott.ssa Chiara Cutolo, nominava il sottoscritto ing. Carlo Dell'Omo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n. 3397, Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 561/2019 R.G.E.

In data 13.12.2019 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di compiere gli ulteriori accertamenti, analiticamente riportati nel decreto di fissazione d'udienza.

### **1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono consistite in:

#### **1.1) Sopralluoghi**

Con racc.ta A.R. inviata agli esecutati il 17.12.19 fissavo l'inizio delle operazioni peritali alle ore 09.30 del 08.01.2020 (all.to n.1) al fine di effettuare i rilievi e gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

All'ora ed al giorno stabilito, unitamente al Custode dell'immobile pignorato avv. Nicola Rondinelli, iniziavo le operazioni peritali recandomi a Mola di Bari, alla via Tripoli n. 142 e, alla presenza degli esecutati, sigg.ri \_\_\_\_\_, prendevo visione dello stato dei luoghi effettuando il rilievo metrico e fotografico della unità immobiliare sita al primo piano del fabbricato.

Alle ore 11,40, dopo aver redatto e letto il verbale di sopralluogo, controfirmato dalle parti intervenute, sospendevo le operazioni peritali rimandandone il prosieguo al giorno 14.01.2020 alle ore 10.00, informandone via pec il procuratore della parte procedente.

In tale occasione, alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_, che mi forniva copia dell'atto di compravendita dell'immobile, effettuavo le rilevazioni metriche e fotografiche dei ripostigli siti al secondo piano del fabbricato, necessarie alla verifica della consistenza immobiliare e quant'altro richiesto dall'incarico ricevuto.

Alle 12.00 chiudevo le operazioni peritali firmando il verbale di sopralluogo con la parte intervenuta (all.to n. 2).

#### **1.2) Indagini effettuate**

Al fine di recuperare la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico si è reso necessario effettuare:

- Visure telematiche per l'acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali dell'immobile sotto procedura;
- Ispezioni ipotecarie telematiche all'Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli atti alla ripartizione urbanistica ed edilizia privata del comune di Mola di Bari per la visione e l'ottenimento delle copie della documentazione delle pratiche edilizie agli atti.

## 2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'esame dell'atto di compravendita reperito (all.to n.7), risulta che è oggetto della procedura:

*" .... porzione del fabbricato in Mola di Bari alla via Tripoli n. 142 e precisamente: appartamento al primo piano composto di tre vani ed accessori e da due ripostigli al secondo piano, di cui il primo dalla prima porta a sinistra di chi imbocca il corridoio di disimpegno di tale piano ed il secondo accesso dall'ultima porta a sinistra di chi percorre tale corridoio sino in fondo; confinante il tutto con detta via, proprietà ."*

Dalla visura catastale storica (all.to n. 5), risulta che l'immobile è iscritto al catasto fabbricati in Mola di Bari alla via Tripoli n.142, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.LE	RENDITA
MOLA DI BARI	46	355	9	A/3	2	5 vani	76 mq	€ 258,23

in ditta a :

- , per la proprietà di 1/2;
- , per la proprietà di 1/2.

## 3) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 co. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

#### 4) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

L'immobile è da considerarsi lotto unico.

#### 5) UBICAZIONE - CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale, edificato anteriormente al 1940, di tre piani fuori terra con ingresso dal civico 142 di via Tripoli (foto n. 1) e ubicato in zona semicentrale della città di Mola di Bari (fig.1), tipizzata, secondo il P.R.G. in vigore, come area totalmente edificata – da ristrutturare B2.

L'ubicazione garantisce a distanza pedonale l'accesso alle attrezzature collettive, agli uffici pubblici e scuole presenti nel Comune oltre che agli esercizi commerciali.

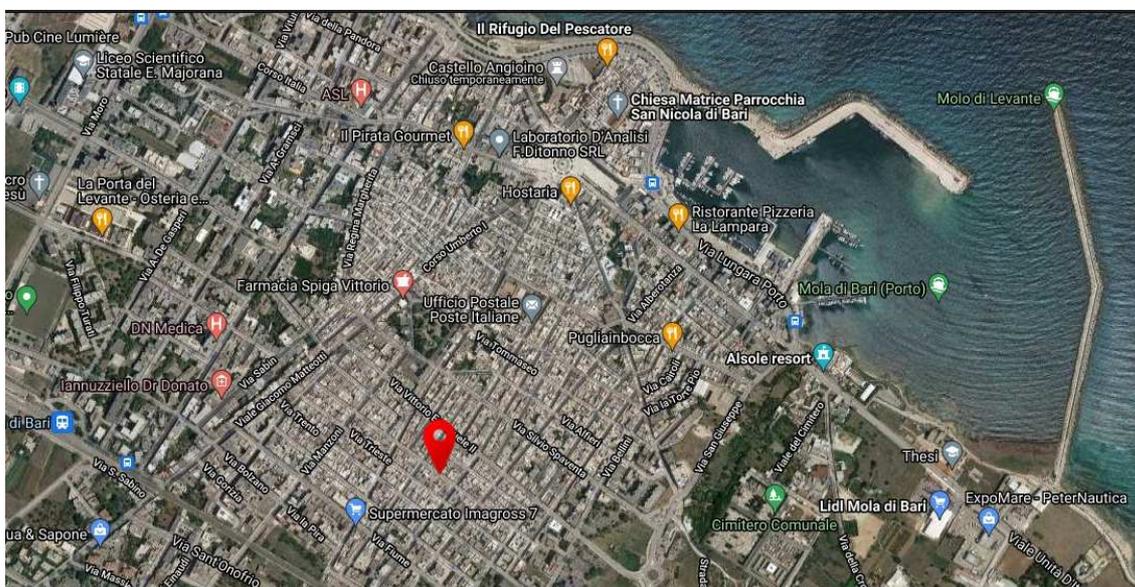


FIG. 1

##### 5.1) Caratteristiche del fabbricato.

Il fabbricato si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre il lastrico solare, ed è costituito da due unità immobiliari.

Gli ambienti dell'unità sotto procedura si sviluppano al primo ed al secondo piano, collegati da una scala condominiale, che presenta i gradini rivestiti sia nelle alzate che nelle pedate con materiale lapideo, a due rampe rettilinee (foto n. 2-3-4) dotate di corrimano in legno, che si diparte una volta che si è superato il portoncino di ingresso a due ante in legno che si apre su via Tripoli.

La seconda unità costituente il fabbricato si sviluppa al piano terra (via Tripoli n.140), al seminterrato S1 ed al secondo.

Strutturalmente edificato in muratura portante, l'edificio presenta le coperture dei vani costituite sia da solai piani che da volte a botte.

Le pareti ed il soffitto del corpo scala sono rifinite ad intonaco civile liscio tinteggiate con idropittura bianca.

La facciata esterna è rifinita con intonaco tinteggiato rosa.

## 5.2) UNITA' IMMOBILIARE

### 5.2.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti (All.to n.4 - Fig. n. 2 ).

Dalla porta sita a sinistra per chi, salendo la rampa di scale giunge al pianerottolo del primo piano, si accede direttamente al soggiorno-pranzo **SP** (foto n.5) ambiente passante fra la camera da letto **L** (foto n. 13-14) e la cucina **K** (foto n. 7-8-9), sopraelevata di mt 0.15 rispetto al vano SP (foto n.6), dalla quale si accede al bagno B (foto n.15-16).

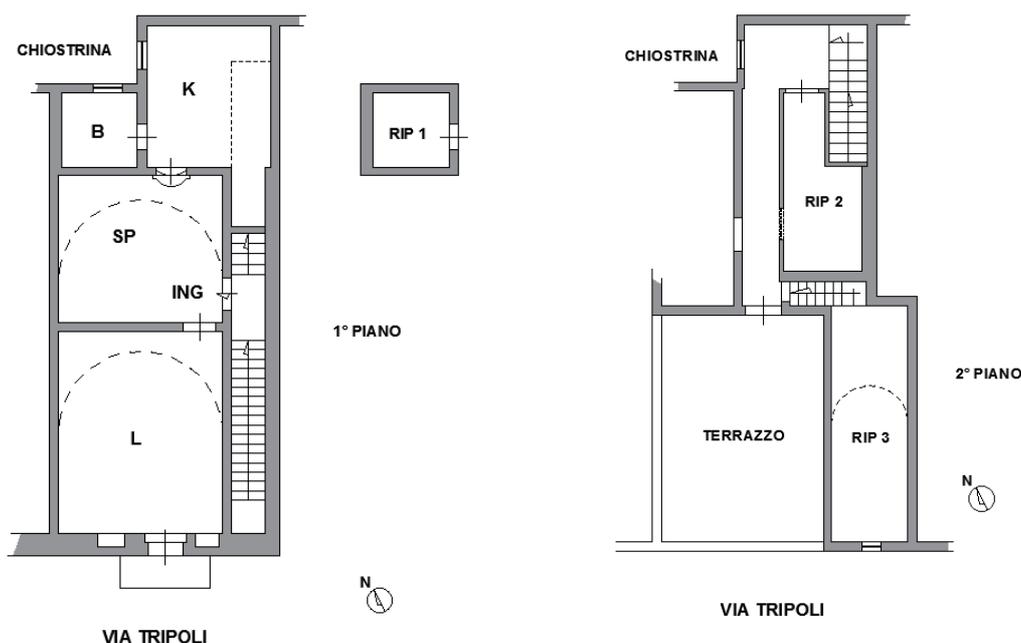


FIG. N.2

Gli ambienti SP ed L hanno copertura a volta a botte con altezza in chiave rispettivamente pari a mt. 4.20 e 4.15. La cucina K (h=3.90 mt) ed il bagno B (h=2.48 mt) hanno copertura piana.

Superiormente al bagno è stato ricavato il ripostiglio **RIP 1** (h= 2.10 mt) dove è localizzata la caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dell'immobile.

Il vano L si affaccia con un balcone su via Tripoli; la cucina K ed il bagno B sulla chiostrina interna al fabbricato (foto n. 11). Come si vede nella foto n. 11, ai sopralluoghi, la finestra era priva della ringhiera di protezione.

Proseguendo la rampa di scale si perviene al secondo piano del fabbricato. Qui, il corridoio funge da disimpegno (foto n. 22) ai locali presenti e conduce al lastrico solare dell'edificio. Sulla sinistra appena giunti al piano si accede al ripostiglio **RIP2** che prende luce attraverso la porta di accesso in metallo e vetro a due ante (foto n.21) e da una finestrella in metallo e vetro che affaccia sul corridoio, ed al **RIP3**, a quota sottoposta al piano di calpestio e raggiungibile attraverso una rampa di otto gradini, con affaccio su via Tripoli (foto n.23-24).

Il ripostiglio RIP2 ha altezza interna pari a mt 2.80 e copertura piana, quello RIP3 ha copertura a volta a botte ed altezza in colmo pari a mt 2.15.

### **5.2.2) Rifiniture dell'immobile**

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una porta impiallacciata in legno.

La pavimentazione del vano SP è in mattoni di dimensioni 0.20x0.20 mt (foto n.5-6) disposti in modo da formare il disegno di un tappeto e quella della camera L (foto n. 13-14) è a motivi geometrici sempre nel formato 0.20x0.20.

Il pavimento della cucina è costituito da basolato in pietra in formato irregolare (foto n.8), quello del bagno B da piastrelle in similcotto nel formato 0.15x0.15 mt. Il rivestimento di questo è costituito da piastrelle in ceramica disegnata in chiaro nel formato 0.30x0.60 mt intervallate da decori di altezza pari a 7.5 cm (foto n.15-16) per un'altezza da terra pari a mt 2.15 circa.

I vani dell'unità, fatta eccezione per la parete attrezzata della cucina dove il rivestimento del piano di lavoro copre anche il tratto di muratura compresa fra la base ed i pensili ed è costituita da piastrelle in ceramica nel formato 0.10x0.10 mt, presentano pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura di colore chiaro.

Il bagno è dotato di lavabo incassato su muratura rivestita con piastrelle in ceramica, vasca, bidè e vaso (sospesi) con scarico a parete della Geberit. La rubinetteria è costituita da miscelatori cromati monocomando di tipo commerciale.

Le porte interne, ad un'anta a battente cieco, sono in legno impiallacciato (foto n.17).

Le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio verniciato bianco e vetrocamera.

La porta finestra della camera L, unica in tutto l'immobile, ha sistema di oscuramento costituito da persiana in pvc di colore verde.

### **5.2.3) Impianti**

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (radiatori a colonna in ghisa e termoarredo nel bagno) e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia della "Sime" modello FORMAT 25/60 BP alimentata da gas metano.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia con le dotazioni essenziali per l'abitazione, risulta a norma.

L'impianto idrico - fognante è collegato alla rete urbana.

L'immobile è dotato di impianto citofonico e televisivo.

### **5.2.4) Esposizione**

L'appartamento è orientato secondo l'asse NO/SE, con un discreto grado di illuminazione ed aerazione naturale negli ambienti che hanno affaccio all'esterno.

### **5.2.5) Stato di conservazione e manutenzione**

Non si sono rilevati quadri di dissesto, in termini di lesioni significative delle componenti strutturali.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione (all.to n.6), è possibile affermare che lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto.

Occorre evidenziare lo stato di obsolescenza fisica del corridoio condominiale di distribuzione agli ambienti del secondo piano (foto n.18-19-20-22-25-26) e del lastrico solare (foto n. 27-28-29).

## **6) STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà ed occupato dagli esecutati ad uso abitativo (all.ti n. 8).

## **7) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.**

Dall'esame della documentazione depositata e dall'atto di compravendita dell'immobile acquisito risulta che:

- L'immobile è pervenuto ai sigg.ri

per la piena proprietà di ½ e a

per

la piena proprietà di ½ da

---

giusto atto di compravendita del notaio  
Maria Chiara Tatarano del 06.10.1998 rep. 2130/965 registrato a Bari il 13.10.1998  
al n.45353;

## **8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE**

### **8.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.**

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 14.10.1998 ai nn.31691/6183, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06.10.1998 ai rogiti del notaio Tatarano Maria Chiara da Bari, rep. n.2131, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni n.3 contro i signori a

e

, per un montante ipotecario di  
£.204.000.000 ed un capitale di £102.000.000. Durata 15 anni avente per oggetto la piena proprietà di:

- Abitazione di tipo economico A/3 in Mola di Bari – foglio 46 – particella 355 – sub 6.

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 30.10.1998 ai nn.34001/6675, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06.10.1998 ai rogiti del notaio Tatarano Maria Chiara da Bari, rep. n.2131, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni n.3 contro i signori a

, per un montante ipotecario di

£.204.000.000 ed un capitale di £102.000.000. Durata 15 anni avente per oggetto la piena proprietà di:

- Abitazione di tipo economico A/3 in Mola di Bari – foglio 46 – particella 355 – sub 9.

(Rettifica della precedente nota limitatamente al subalterno indicato da 6 a 9).

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 20.02.2007 ai nn.11158/1792, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.02.2007 ai rogiti del notaio Padolecchia Ignazio da Mola di Bari, rep. n.12344/3829, a favore della BANCA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni n.3 contro i signori a

per un montante ipotecario di € 140.000,00 ed un capitale di € 70.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto la piena proprietà di:

- Abitazione di tipo economico A/3 in Mola di Bari – foglio 46 – particella 355 – sub 9.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto il 24.09.2019 ai nn.42108/30315, nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.08.2019, Unep Bari, rep.7866, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni n.3 contro i signori a

e

, coniugi in regime di comunione legale dei beni, avente per oggetto la piena proprietà di:

- Abitazione di tipo economico A/3 in Mola di Bari – foglio 46 – particella 355 – sub 9.

### **8.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate presso gli uffici competenti, risulta che sui beni oggetto della procedura:

- Alla data del 16.12.2021 non risultano altre formalità gravanti sull'immobile (all.to n. 14);
- Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (all.to n.9) risulta che in data 11.04.2014 al n. 10518/13 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi

### **8.3) Altre informazioni per l'acquirente**

Essendo il fabbricato costituito da due sole unità immobiliari, non è costituito un condominio.

## **9) CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA**

Nel P.R.G. del comune di Mola di Bari l'immobile soggetto a procedura ricade in zona individuata B2, area totalmente edificata – da ristrutturare.

Le ricerche effettuate presso l'archivio della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Mola di Bari, hanno permesso di verificare il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 07/1995 rilasciata al Sig. (all.to n.10);
- D.I.A. n.329 - P76/07, presentata il 26.02.2007 da (all.to n. 11);
- D.I.A. n. 358 – P 179/07, presentata il 16.03.2007 da (all.to n.12) in sostituzione della D.I.A. n.329/07;
- Certificato di collaudo del geom. Luigi Rotondo presentata il 11.02.2009 (all.to n. 13).

Il fabbricato non possiede certificato di abitabilità.

Dal raffronto della planimetria di progetto assentita ed allegata alla DIA n.358 (all.to n.12) con quella di rilievo (all.to n.4) si rileva che l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre dalla planimetria catastale agli atti (presentata il 21.03.1987) si evince come nel locale cucina fosse presente una porta finestra che in occasione dei lavori, di cui alla DIA n.358, è stata ridotta a finestra (vedi anche foto n.12) modificando il prospetto dell'immobile.

Per regolarizzare gli immobili ai fini urbanistici/edilizi è necessario prevedere quanto segue:

- presentazione di SCIA in sanatoria riferita ad un doppio regime sanzionatorio e pagamento di € 1.000,00 per la diversa distribuzione interna e € 516,00 per la variazione del prospetto, oltre i diritti di segreteria ed il compenso per il tecnico incaricato, per un **totale di € 2.200,00.**

#### **10) CONFORMITA' CATASTALE**

Per regolarizzare gli immobili ai fini catastali è necessario presentare una pratica Docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni e per rappresentare il deposito ricavato sopra il locale bagno, con una spesa di € 500,00 in quanto a compenso per il tecnico incaricato e diritti di segreteria (€ 50,00).

In conclusione la regolarizzazione dell'immobile ai fini catastali ed urbanistico/edilizi prevede la spesa complessiva di € 2.700,00.

#### **11) CONSISTENZA DELL' UNITA' IMMOBILIARE**

La superficie lorda coperta dell'appartamento è di mq 70.72, la superficie utile è di mq 60.91, la superficie lorda dei ripostigli RIP2 e RIP3 è di mq 29.06, quella utile è di mq 22.43 e quella del balcone mq. 2.22.

---

Le superfici utili dell'appartamento al primo piano sono dettagliate di seguito, distinte per ambiente, in forma tabellare.

AMBIENTE		SUP. NETTA (mq)
I - SP	INGRESSO - SOGGIORNO	18.30
K	CUCINA	13.29
B	BAGNO	4.27
L	LETTO	25.05
<b>TOTALE</b>		<b>60.91</b>

## 12) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'attestato APE redatto il 20.12.2021 dall'ing. Cosimo Capestrano risulta che l'unità immobiliare è in classe energetica F, con l'indice di prestazione energetica globale pari a 147.36 Kwh/m<sup>2</sup> anno (all.to n. 18).

## 13) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale<sup>1</sup>, nel caso in studio, è pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni per intero e quelli perimetrali esterni, sempre per intero, ma sino ad uno spessore massimo di 50 cm.; per i muri in comunione nella misura del 50% fino allo spessore massimo di 25 cm.
- 2) delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui al n.1;
  - del 25% qualora non comunicanti.

La superficie si misura al lordo delle murature perimetrali esterne e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, ovvero di altra destinazione.

<sup>1</sup> Manuale della Banca Dati dell'OMI – “ Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” con riferimento al D.P.R. 23.3.1998 n.138.

3) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, sino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al n. 1.

La superficie si misura sino al contorno esterno.

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Appartamento	70.72	1.00	70.72
Balcone	2.22	0,30	0.67
RIP2+RIP3	29.06	0.25	7.26
<b>TOTALE</b>			<b>MQ 78.65</b>

#### 14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il procedimento estimativo adottato per la stima del valore di mercato dell'immobile è quello cosiddetto " *Market Comparison Approach (MCA)*", conforme agli IVS (International Valuation Standards), agli EVS (European Valuation Standards) ed al Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa (Cdvl).

È un procedimento comparativo di stima di tipo pluri-parametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può considerarsi come somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il presupposto sul quale si basa il procedimento è che il mercato sarà in grado di determinare il prezzo di un immobile (l'oggetto di stima o subject) allo stesso modo in cui ha già definito il prezzo di altri immobili simili a quest'ultimo e di cui siano note caratteristiche e prezzi di compravendita prossimi all'epoca della stima (comparabili), ricorrendo ad un processo di aggiustamento che consente di valutare e comparare le differenze riscontrabili nelle caratteristiche (quantitative e qualitative) fra il subject ed i comparabili.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il MCA si articola nelle seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- comparazione della tabella dei dati;

- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.

Il valore cui si giungerà, ottenuto come valore medio dei valori corretti dei comparabili, se validato successivamente con il test di divergenza assoluta, sarà assunto come più probabile valore di mercato del bene alla data della stima.

#### **15) SINTESI DI STIMA**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile subject sito in Mola di Bari alla via Tripoli n.142, piano primo e secondo, applicando il procedimento del "Market Comparison Approach" o "metodo del confronto del mercato" (all.to n.19) alla data della stima (19.12.2021), applicando dati rinvenuti da atti di compravendita reali è pari in c.t. a

**€ 109.000,00 (centonovemila/euro)**

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

#### **16) ADEGUAMENTO DELLA STIMA**

Il valore ottenuto va corretto per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 15%, e sottraendo, da questo, le spese per ricondurre l'immobile allo stato di regolarità catastale e urbanistico/edilizio come specificato ai § 9 - 10.

In conseguenza di ciò, il valore di mercato dell'immobile in stima cui si perviene è pari ad

$€ 109.000,00 \times 0,85 - € 2.700,00 = € 89.950,00$

#### **17) PREZZO A BASE D'ASTA**

Il valore del bene soggetto a procedura, costituito da:

- abitazione A3 di tipo economico a Mola di Bari in via Tripoli n.142 , distinto al catasto fabbricati al foglio 46, particella 355, sub 9, consistenza 5 vani, piano primo e secondo;

è pari in c.t. a :

**€ 90.000,00 (novantamila/00euro)**

## **18) CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Valenzano, 22.12.2021

L'Esperto  
Ing. Carlo Dell'Omo

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Comunicazione di sopralluogo;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Planimetrie catastali immobile foglio 46 - p.lla 355 - sub 9;
4. Planimetria di rilievo unità immobiliare sita in Mola di Bari – via Tripoli n. 142 - piano 1-2 – foglio 46 - p.lla 355 - sub 9;
5. Visura catastale unità immobiliare sita in Mola di Bari – via Tripoli n. 142 - piano 1-2 – foglio 46 - p.lla 355 - sub 9
6. Relazione fotografica composta da n. 29 fotografie;
7. Copia atto di compravendita del 06.10.1998, rep.2130/965 redatto dal notaio Maria Chiara Tatarano fra i Sigg.ri
  
8. Certificato di residenza signori
9. Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio sigg.ri
  
10. Copia Concessione Edilizia in sanatoria n. 7 del 1995;
11. Copia D.I.A. n.329/07
12. Copia D.I.A. n.358/07
13. Certificato di collaudo del 11.02.2009;
14. Copia ispezione ipotecaria n. T232982 del 16.12.2021;
15. Smart check-list esecuzioni immobiliari sistema "conservatoria";
16. Identificativi catastali del bene periziato;
17. Relazione succinta del lotto;
18. Attestazione di prestazione energetica APE;
19. Calcolo del valore di mercato dell'immobile;
20. Attestazione di trasmissione perizia alle parti.