

DEPOSITO IN CANCELLERIA
Bari, 23 MAG 2013
L'Operatore Cancellaria
Cecilia RIZZO

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 598/2012 R.G.Es.

Promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. con sede in Siena

Nei confronti di:

➤

➤

➤

➤

➤

RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO





SOMMARIO

1. PREMESSA.....	1
2. DIVISIONE IN LOTTI	4
➤ LOTTO DI VENDITA 1.....	5
➤ LOTTO DI VENDITA 2.....	13
➤ LOTTO DI VENDITA 3.....	19
➤ LOTTO DI VENDITA 4.....	25
➤ LOTTO DI VENDITA 5.....	31
➤ LOTTO DI VENDITA 6.....	39
➤ LOTTO DI VENDITA 7.....	46
➤ LOTTO DI VENDITA 8.....	52
➤ LOTTO DI VENDITA 9.....	59
➤ LOTTO DI VENDITA 10.....	65
➤ LOTTO DI VENDITA 11.....	71
➤ LOTTO DI VENDITA 12.....	77
4. RIEPILOGO VALUTAZIONE DEI LOTTI.....	83
ELENCO ALLEGATI	85

%%%%%%%%%

1. PREMESSA

La presente procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari con nota del 06/07/2012 ai nn. 26460/20206 avente ad oggetto la piena proprietà dei seguenti immobili in testa ai debitori:



- I. Box auto sito in Cassano delle Murge (BA), alla Traversa via Bitetto, piano interrato, categoria C/6, consistenza 34 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 147, sub 2;
- II. Posto auto scoperto sito in Cassano delle Murge (BA), alla Traversa via Bitetto, piano interrato, categoria C/6, consistenza 9 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 147, sub 3;
- III. Posto auto scoperto sito in Cassano delle Murge (BA), alla Traversa via Bitetto, piano interrato, categoria C/6, consistenza 12 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 147, sub 4;
- IV. Appartamento sito in Cassano delle Murge (BA), alla Traversa via Bitetto, piano 2-3, categoria A/2, consistenza 5 vani, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 147, sub 15;
- V. Lastrico solare sito in Cassano delle Murge (BA), alla via Bovio n° 1/A, piano 3, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 22, p.lla 1031, sub 10;
- VI. Box auto sito in Cassano delle Murge (BA), alla via XXIV Maggio n° 43/F, piano interrato, categoria C/6, consistenza 68 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 909, sub 8, graffata alla p.lla 910 sub 21;
- VII. Negozio sito in Cassano delle Murge (BA), alla via Vittorio Veneto n° 25, piano terra+interrato, categoria C/1, consistenza 99 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 29, p.lla 855, sub 4;
- VIII. Negozio sito in Cassano delle Murge (BA), alla piazza Garibaldi n° 1 angolo via Vittorio Veneto, piano terra+interrato, categoria C/1, consistenza 39 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 29, p.lla 855, sub



5;

- IX. Appartamento sito in Cassano delle Murge (BA), alla via Vittorio Veneto n° 27, primo piano, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 29, p.lla 855, sub 7;*
- X. Locale deposito sito in Cassano delle Murge (BA), alla via per Bitetto, piano terra, categoria C/2, consistenza 306 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 780, sub 9;*
- XI. Locale deposito sito in Cassano delle Murge (BA), alla via per Bitetto n° 20, piano terra, categoria C/2, consistenza 261 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 153, sub 42;*
- XII. Appartamento sito in Cassano delle Murge (BA), alla via Lorenzo Pepe n° 8, piano terra, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 804, sub 16 graffata alla particella 804 sub 28 ed alla particella 909 sub 1;*
- XIII. Posto auto coperto sito in Cassano delle Murge (BA), alla via XXIV Maggio n° 43/F, piano interrato, categoria C/6, consistenza 12 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 910, sub 17;*
- XIV. Appartamento sito in Cassano delle Murge (BA), alla via Lorenzo Pepe n° 8, piano terra, categoria A/3, consistenza 4 vani, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 804, sub 17, graffata alla particella 804 sub 26 ed alla particella 909, sub 6;*
- XV. Posto auto coperto sito in Cassano delle Murge (BA), alla via XXIV Maggio n° 43/F, piano interrato, categoria C/6, consistenza 12 m², riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 910, sub 19.*



Il Giudice ha nominato C.T.U. lo scrivente tecnico affidandogli i quesiti peritali indicati nel verbale del 21/11/12.

2. DIVISIONE IN LOTTI

La massa immobiliare pignorata viene suddivisa in n. 12 lotti, riportati nella seguente tabella sinottica, corrispondenti agli immobili pignorati dal creditore procedente ed ubicati nel comune di Cassano delle Murge, come elencati in premessa dal n. I al n. XV.

IDENTIFICAZIONE LOTTI	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1	appartamento + box auto	Fg. 28, p.lla 147, sub 15 + Fg. 28, p.lla 147, sub 2
2	posto auto scoperto	Fg. 28, p.lla 147, sub 3
3	posto auto scoperto	Fg. 28, p.lla 147, sub 4
4	lastrico solare	Fg. 22, p.lla 1031, sub 10
5	appartamento + box auto	Fg. 28, p.lla 804, sub 16 graffata alla p.lla 804 sub 28 e p.lla 909 sub 1+ Fg. 28, p.lla 909, sub 8 graffata alla p.lla 910 sub 21
6	negozio	Fg. 29, p.lla 855, sub 4
7	negozio	Fg. 29, p.lla 855, sub 5
8	appartamento	Fg. 29, p.lla 855, sub 7
9	locale	Fg. 28, p.lla 780, sub 9
10	deposito	Fg. 28, p.lla 153, sub 42
11	posto auto coperto	Fg. 28, p.lla 910, sub 17
12	appartamento + posto auto coperto	Fg. 28, p.lla 804, sub 17 graffata alla p.lla 804 sub 26 e alla p.lla 909 sub 6 + Fg. 28, p.lla 910, sub 19



➤ LOTTO DI VENDITA 1

Piena proprietà dei seguenti immobili siti in Cassano delle Murge (BA), alla Traversa via Bitetto: a) appartamento al piano 2° con pertinenziale mansarda sovrastante, consistenza catastale 5 vani, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 147, sub 15; b) box auto al piano interrato, consistenza catastale 34 mq, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 147, sub 2.

1. DESCRIZIONE

- A) **Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Urbano del Comune di Cassano delle Murge (cfr. All.ti 1.3-1.4), al foglio 28, particella 147:
- sub 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita € 63,21;
 - sub 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 413,17
- intestati a: _____ con sede in Cassano delle Murge
- proprietaria;
- B) **Descrizione Lotto:** il lotto consiste in un appartamento ubicato al secondo piano con pertinenziale terrazza e di box auto al piano interrato, in fabbricato condominiale;
- C) **Confinanti:** l'appartamento confina a nord e ad ovest con area scoperta condominiale, ad est con il vano scala condominiale, a sud con cielo libero su strada pubblica;
- D) **Consistenza:** l'appartamento è articolato in: a) secondo piano composto da cucina, soggiorno, due camere, un bagno, balcone che si sviluppa perimetralmente all'appartamento; b) terzo piano a cui si accede da scala interna all'appartamento, composto da mansarda, lavanderia, bagno e terrazzo. Il box auto è composto da un unico vano a cui si accede dalla corsia di manovra comune.

La superficie lorda riportata nella tabella che segue, è stata calcolata come somma

delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Abitazione 2° piano	100,15	1	100,15
Balcone 2° piano	52,55	0,33	17,34
Mansarda 3° piano	66,15	0,50	33,08
Terrazzo 3° piano	16,08	0,20	3,22
TOTALE APPARTAMENTO			153,79
Box auto	31,65	1	31,65

F) **NOTE:** l'appartamento presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in discreto stato di manutenzione (cfr. foto in All. 1.1).

Superficie commerciale lotto 1: Appartamento 154 mq + Box auto 32 mq

2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Anno di costruzione: 1990

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: in latero-cemento armato;

Copertura del fabbricato: a falde ricoperte di tegole;

- **Appartamento**

Pareti esterne: in muratura intonacate;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile, piastrelle di ceramica nei bagni ed in cucina;

Pavimentazione interna: in ceramica;



Pavimentazione esterna: in ceramica;

Infissi esterni: in alluminio preverniciato e doppio vetro;

Impianto elettrico: a norma sotto traccia;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori.

- **Box auto**

Pareti esterne: in muratura intonacate;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni: finestre in ferro e vetro, vetrina di ingresso in alluminio e vetro;

Impianto elettrico: a norma con canaline a vista.

3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta attualmente occupato senza titolo da

4. TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile prodotta in atti, risulta che la piena proprietà dei cespiti è intestata alla _____ con sede in Cassano delle Murge, a partire dalla data di costituzione del 29.09.1990.

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla proprietà degli immobili in stima:

➤ **Trascrizione Reg. Gen. n. 26460, Reg. Part. n. 20206 del 06/07/2012**

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (C.F. 00884060526);

Contro:



Descrizione: verbale di pignoramento immobili da cui trae origine la presente procedura.

➤ **Trascrizione Reg. Gen. n. 2337, Reg. Part. n. 1456 del 21/01/2011**

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (C.F. 00884060526);

Contro:

Descrizione: pignoramento immobiliare.

➤ **Iscrizione Reg. Gen. n. 26853, Reg. Part. n. 5761 del 01/06/2010**

A favore: EQUITALIA E.T.R. S.p.A.

Contro:

Descrizione: ipoteca legale.

➤ **Iscrizione Reg. Gen. n. 25650, Reg. Part. n. 4793 del 12/06/2009**

A favore: EQUITALIA E.T.R. S.p.A.

Contro:

Descrizione: ipoteca legale.

➤ **Iscrizione Reg. Gen. n. 60827, Reg. Part. n. 11860 del 03/11/2006**

A favore: AMBROTECNO ITALIA Srl con sede in Empoli;

Contro:



Descrizione: decreto ingiuntivo;

Annotamento a margine n.33343 del 05/06/2007: cancellazione totale.

➤ **Iscrizione Reg. Gen. n. 31734, Reg. Part. n. 4921 del 04/10/1997**

A favore: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Contro:

Descrizione: decreto ingiuntivo.

➤ **Iscrizione Reg. Gen. n. 38371, Reg. Part. n. 4577 del 30/10/1992**

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO E TOLVE con sede in Cassano delle Murge;

Contro:

Descrizione: ipoteca convenzionale.

➤ **Iscrizione Reg. Gen. n. 24685, Reg. Part. n. 2328 del 17/06/1989**

A favore: ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO

Contro:

Descrizione: ipoteca convenzionale.

6. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili in stima è stato costruito in forza dei seguenti titoli: 1) Concessione Edilizia prat. 106/88, prot. 2208 del 14 marzo 1989 (All.1.5), 2) variante Concessione Edilizia prat. 106/88, prot. 8994 del 4 ottobre 1990 (All. 1.6 e planimetrie di progetto in All. 1.7); ha ottenuto autorizzazione di Abitabilità prat. 106/88 in data 22 ottobre 1990 (All. 1.8).

Gli immobili in stima risultano sostanzialmente conformi ai relativi titoli urbanistici abilitativi sopra riportati nonché alle planimetrie catastali.

7. VALUTAZIONE



L'edificio è ubicato nella periferia nord di Cassano delle Murge; l'abitazione versa in discreto stato manutentivo, presenta fenomeni di degrado dei paramenti murari del secondo piano attribuibili ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore ed è dotata di buone caratteristiche di esposizione ed illuminazione. Il box auto è in discrete condizioni manutentive (cfr. foto in All. 1.1).

La determinazione del più probabile valore venale degli immobili costituenti il lotto in stima avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso indicative Agenzie immobiliari in Cassano delle Murge, quali "Tecnocasa", Via Vittorio Veneto civ.3, "Progetto Immobiliare" P.zza Dante Alighieri 40/41, "Studio Loiodice Immobiliare" Via Giotto civ.3, risulta che il più probabile valore unitario dell'abitazione oggetto di valutazione è compreso tra €/mq 900,00 ed €/mq 960,00 con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 930,00; per il box auto i valori risultano compresi tra €/mq 450,00 ed €/mq 480,00 con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 465,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)



La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'ufficio del territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona, cfr. All. B), con riferimento alla Zona in questione, fornisce valori normali unitari per le abitazioni variabili tra un min. di €/mq 840,00 ed un max di €/mq 1.200,00 con un valore medio statisticamente accettabile pari ad €/mq 1.020,00; per i box auto i valori risultano variabili tra un min. di €/mq 420,00 ed un max di €/mq 610,00 con un valore medio statisticamente accettabile pari ad €/mq 515,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- Abitazioni:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 930,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 1.020,00;

- Box auto:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 465,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 515,00

In termini statistici i valori unitari di mercato tecnicamente più significativi, medi tra le risultanze delle metodologie su esposte, risultano approssimativamente pari a:

- Abitazione: $(€ 930 + € 1.020) / 2 \cong €/mq 975,00$;
- Box auto: $(€ 465 + € 515) / 2 \cong €/mq 490,00$;

da cui conseguono i seguenti valori totali:

- Abitazione €/mq 975,00 x 154 mq $\cong € 150.000,00$ (centocinquantamila/00);

- Box auto: €/mq 490,00 x 32 mq = ≅ € 16.000,00 (sedicimila/00);

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto in stima risulta pari a: €

150.000,00 + € 16.000,00 = € 166.000,00 (centosessantasei/00).





➤ LOTTO DI VENDITA 12

Piena proprietà dei seguenti immobili siti in Cassano delle Murge (BA), in via Lorenzo Pepe angolo via XXIV Maggio: a) appartamento in via Pepe n°8, piano terra, consistenza catastale 4 vani, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 804, sub 17 graffata alla particella 804 sub 26 ed alla particella 909 sub 6; b) posto auto coperto con ingresso dalla corsia condominiale in via XXIV Maggio n° 43/F, piano interrato, consistenza catastale 12 mq, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al fg. 28, p.lla 910, sub 19.

1. DESCRIZIONE

A) **Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Urbano del Comune di Cassano delle Murge (cfr. All.ti 12.3-12.4), al foglio 28:

- particella 804 sub 17 graffata alla p.lla 804 sub 26 ed alla p.lla 909 sub 6, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 320,20;
- particella p.lla 910 sub 19, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², rendita € 13,01;

intestati a

proprietario

B) **Descrizione Lotto:** il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano terra con pertinenziali corti esterne e di posto auto coperto al piano interrato, in fabbricato condominiale;

C) **Confinanti:** l'appartamento confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, ad est ed ovest con area scoperta condominiale. Il posto auto confina ad ovest con la corsia di manovra condominiale e lungo i restanti lati con altre unità immobiliari;



D) Consistenza: l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, una camera, un bagno, disimpegno e due corti esterne poste lungo i lati est ed ovest.

La superficie lorda riportata nella tabella che segue, è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	83,68	1	83,68
Ripostiglio sottoscala	4,80	0,50	2,40
Corti	38,23	0,25	9,56
TOTALE ABITAZIONE	126,71		95,64
POSTO AUTO	12,00	1	12,00

F) NOTE: l'appartamento presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in discreto stato di manutenzione (cfr. foto in All. 12.1).

Superficie commerciale lotto 12: **96 mq Abitazione + 12 mq Posto auto**

2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Anno di costruzione: 1985

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: in latero-cemento armato;

Copertura del fabbricato: a doppia falda, non praticabile;

Pareti esterne: in muratura intonacate;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile, rivestimento di piastrelle ceramiche nel bagno ed in cucina;



Pavimentazione interna: in ceramica nell'appartamento, in marmette di cemento e graniglia per il posto auto;

Pavimentazione esterna: in cotto;

Infissi esterni: in alluminio preverniciato e doppio vetro;

Impianto elettrico: a norma sotto traccia;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori in ghisa.

3. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dal debitore

4. TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile prodotta in atti, risulta che la piena proprietà dei cespiti è intestata a _____, pieno proprietario a seguito dell'atto pubblico del Notaio Antonio De Luise con sede in Santeramo in Colle del 20/12/1989, rep. n. 43264, registrato il 09/01/1990 al n. 349. In precedenza e sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e fino al 20/12/1989 i cespiti risultavano intestati in proprietà per 10/1000 alla società _____ con sede in Cassano delle Murge.

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievole gravanti sulla proprietà degli immobili in stima:

➤ Trascrizione Reg. Gen. n. 26460, Reg. Part. n. 20206 del 06/07/2012

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (C.F. 00884060526);

Contro:



Descrizione: verbale di pignoramento immobili da cui trae origine la presente procedura.

➤ **Trascrizione Reg. Gen. n. 2337, Reg. Part. n. 1456 del 21/01/2011**

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (C.F. 00884060526);

Contro:

Descrizione: pignoramento immobiliare.

➤ **Iscrizione Reg. Gen. n. 31734, Reg. Part. n. 4921 del 04/10/1997**

A favore: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Contro:

Descrizione: decreto ingiuntivo.

6. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Il complesso edilizio del quale fanno parte gli immobili in stima è stato costruito in forza dei seguenti titoli: 1) Concessione Edilizia principale n.55/79 del 20 novembre 1983; 2) variante n.71/84 del 28 marzo 1985 prot. 1337 (cfr. All. 5.5 e planimetrie di progetto all. 5.6), 3) variante n. 71/84 del 4 ottobre 1985 prot. 8085 (cfr. All. 5.7 e



planimetrie di progetto all. 5.8), 4) sanatoria n.199/85 D del 17 febbraio 1986, 5) per una parte del piano seminterrato non conforme è stata accordata in data 19 giugno 1989 concessione in sanatoria prat. 106.

Il complesso edilizio relativamente ai piani residenziali ed a parte del piano seminterrato è stato dichiarato abitabile ed agibile in data 19 ottobre 1985 (All. 5.9) mentre l'altra parte del piano seminterrato è stato dichiarato agibile in data 19 giugno 1989.

Gli immobili in stima sono sostanzialmente conformi ai titoli edilizi legittimanti ed alle planimetrie catastali salvo per la posizione di qualche tramezzo interno.

7. VALUTAZIONE

L'edificio è ubicato nella periferia nord di Cassano delle Murge; l'abitazione versa in discreto stato manutentivo ed è dotata di buone caratteristiche di esposizione ed illuminazione, il posto auto è in sufficienti condizioni manutentive (cfr. foto in All. 12.1).

La determinazione del più probabile valore venale degli immobili costituenti il lotto in stima avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato;

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

1. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso indicative Agenzie immobiliari in Cassano delle



Murge, quali "Tecnocasa", Via Vittorio Veneto civ.3, "Progetto Immobiliare" P.zza Dante Alighieri 40/41, "Studio Loiodice Immobiliare" Via Giotto civ.3, risulta che il più probabile valore unitario dell'abitazione oggetto di valutazione è compreso tra €/mq 860,00 ed €/mq 900,00 con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 880,00; per il posto auto i valori risultano compresi tra €/mq 250,00 ed €/mq 350,00 con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 300,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'ufficio del territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona, cfr. All. B), con riferimento alla Zona in questione, fornisce valori normali unitari per le abitazioni variabili tra un min. di €/mq 840,00 ed un max di €/mq 1.200,00 con un valore medio statisticamente accettabile pari ad €/mq 1.020,00; per i posti auto coperti i valori risultano variabili tra un min. di €/mq 355,00 ed un max di €/mq 530,00 con un valore medio statisticamente accettabile pari ad €/mq 445,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- Abitazioni:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 880,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 1.020,00;

- Posto auto coperto:



1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 300,00;

2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 445,00

In termini statistici i valori di mercato tecnicamente più significativi, medi tra le risultanze delle metodologie su esposte, risultano approssimativamente pari a:

- Abitazione: $(€ 880 + € 1.020) / 2 \cong €/mq 950,00$;

- Posto auto: $(€ 300 + € 445) / 2 \cong €/mq 370,00$;

da cui conseguono i seguenti valori totali:

- Abitazione €/mq 950,00 x 96 mq $\cong € 91.200,00$ (novantottomila/00);

- Posto auto: €/mq 370,00 x 12 mq $\cong € 4.400,00$ (trentacinquemila/00);

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto in stima risulta pari a:

€91.200 + € 4.400 = 95.600,00 (novantacinquemilaseicento/00)

4. RIEPILOGO VALUTAZIONE DEI LOTTI

Si riportano di seguito, in estrema sintesi, le valutazioni dei lotti in stima.

LOTTO 1: € 166.000,00 (centosessantasei/00);

LOTTO 2: € 2.600,00 (duemilaseicento/00);

LOTTO 3: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00);

LOTTO 4: € 22.000,00 (ventiduemila/00);

LOTTO 5: 133.000,00 (centotrentatremila/00);

LOTTO 9: € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00);

LOTTO 10: € 187.000,00 (centottantasettemila/00);

LOTTO 11: € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00);

LOTTO 12: 95.600,00 (novantacinquemilaseicento/00).

