



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

RELAZIONE ESPERTO ESTIMATORE RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1037/2014 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Presidente Dott. Nicola MAGALETTI



CREDITORE PROCEDENTE:

Banca di Credito Cooperativo di CONVERSANO

DEBITORE:

XXXXXX s.r.l.

LOTTO A**UNITA' IMMOBILIARE A - PORZIONE DI LEVANTE**

Classificazione	Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare
Comune	BARI
Indirizzo	Corso Alcide de Gasperi, 513/D
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 58 Part. 921 Sub. (da aggiornare)
Superficie (mq)	445,40
Valore di mercato (€)	773.000

LOTTO B**UNITA' IMMOBILIARE B - PORZIONE DI PONENTE**

Classificazione	Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare
Comune	BARI
Indirizzo	Corso Alcide de Gasperi, 513/D
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 58 Part. 921 Sub. (da aggiornare)
Superficie (mq)	435,17
Valore di mercato (€)	718.900



RELAZIONE ESPERTO ESTIMATORE5

1) PREMESSA	5
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	7
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	8
4) INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI	9
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	12
6) DEFINIZIONE LOTTI	15
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	18
8) LOTTO N.A.....	21
8.1) VILLA UNIFAMILIARE PORZIONE A LEVANTE	21
8.1.1) SCHEDA IMMOBILE	21
8.1.1.1) Denominazione	21
8.1.1.2) Ubicazione	21
8.1.1.3) Descrizione principale	22
8.1.1.4) Descrizione pertinenze	23
8.1.1.5) Parti comuni	23
8.1.1.6) Provenienza e titolarità	23
8.1.1.7) Urbanistica e vincoli	24
8.1.2) GEOGRAFIA	25
8.1.2.1) Ubicazione	25
8.1.2.2) Mappa	25
8.1.2.3) Descrizione	26
8.1.3) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	27
8.1.3.1) Descrizione consistenza	27
8.1.3.3) Consistenza per il Piano Seminterrato - 1	29
8.1.3.4) Consistenza per il Piano Terra	30
8.1.3.5) Consistenza per il Piano Primo	30
8.1.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	31
8.1.5) VALUTAZIONE	32
8.1.5.1) Metodo di stima per comparazione	32
8.1.5.2) Due diligence	34
8.1.5.3) Risultati della valutazione	36
9) LOTTO N B	37
9.1) VILLA UNIFAMILIARE PORZIONE A PONENTE	37
9.1.1) SCHEDA IMMOBILE	37
9.1.1.1) Denominazione	37
9.1.1.2) Ubicazione	37
9.1.1.3) Descrizione principale	38
9.1.1.4) Descrizione pertinenze	39
9.1.1.5) Parti comuni	39
9.1.1.6) Provenienza e titolarità	39
9.1.1.7) Urbanistica e vincoli	40
9.1.2) GEOGRAFIA	41



9.1.2.1) Ubicazione.....	41
9.1.2.2) Mappa	41
9.1.2.3) Descrizione.....	42
9.1.3) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	43
9.1.3.1) Descrizione consistenza	43
9.1.3.3) Consistenza per il Piano Seminterrato - 1.....	45
9.1.3.4) Consistenza per il Piano Terra	46
9.1.3.5) Consistenza per il Piano Primo.....	46
9.1.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	47
9.1.5) VALUTAZIONE	48
9.1.5.1) Metodo di stima per comparazione.....	48
9.1.5.2) Due diligence	49
9.1.5.3) Risultati della valutazione	52
10) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA.....	53
11) CONCLUSIONI	55
ALLEGATI.....	57



RELAZIONE ESPERTO ESTIMATORE

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott. Nicola MAGALETTI nominava il sottoscritto ing. Pasquale MAURELLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, con studio in Bari alla via Orazio Flacco 11/9, esperto stimatore, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 1037/2014 (ALLEGATO N.1)**

Nel verbale di giuramento il Giudice delle Esecuzioni affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli accertamenti di seguito sintetizzati:

- ⊕ Controllare la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore;
- ⊕ Provvedere, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione necessaria:
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita;
 - all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo della agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio;
 - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazio-

ne alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

• Redigere quindi, in fascicoli separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;
- la descrizione analitica dei beni compresi nel lotto;
- l'indicazione di eventuali dotazioni condominiali;
- lo stato di possesso degli immobili;
- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- informazioni per l'acquirente, quali spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso;
- la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la 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; esponga altresì in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
18/05/2015:	Nomina a esperto stimatore
	La nomina a esperto stimatore dell'Ing. Pasquale MAURELLI è avvenuta da parte del Giudice Dott. Nicola MAGALETTI in data 18/05/2015. (ALLEGATO 1)
22/05/2015:	Data dell'udienza d'incarico e giuramento
	L'udienza di incarico e il giuramento da parte dell'esperto stimatore sono avvenuti in data 22/05/2015. (ALLEGATO 1)
11/05/2015:	Inizio operazioni peritali
	Lo scrivente, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco. Le operazioni peritali di sopralluogo, stante la complessità dei luoghi, si sono svolte nelle giornate del 19 giugno 2015, 23 luglio 2015, 03 e 10 agosto 2015, come riportato relativo verbale (ALLEGATO N.2). Nel corso dei suddetti sopralluoghi, avvenuti alla presenza del dott. XXXXXX XXXXXX (occupante assieme al suo nucleo familiare di una parte degli immobili), si è proceduto alla verifica della consistenza dei beni immobili pignorati. Tutte le misurazioni ed i rilievi eseguiti, sono stati registrati su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione. Nel corso dei complessi ed articolati rilievi, lo scrivente ha avuto necessità di essere coadiuvato.
Maggio e Ottobre 2015:	Accesso all'Agenzia del Territorio
	Lo scrivente, nei periodi indicati, effettuava accesso all' Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bari per visionare ed estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali (ALLEGATO 3) e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di valutazione (ALLEGATO 4).



Agosto e Settembre 2015: Accesso alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune

Lo scrivente in data 13 Agosto 2015 effettuava regolare richiesta di accesso agli atti per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari (BA) (ALLEGATO 5); nel mese di Settembre 2015, poi, in più riprese ha avuto accesso agli atti e ha estratto copia di quanto richiesto, in base alle risultanze delle ricerche effettuate.

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

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore precedente e il certificato notarile redatto in data 10 Marzo 2015 dal Notaio Maria Pantalone Balice.

In particolare ha potuto accertare che gli immobili oggetto dell'esecuzione "*villa bifamiliare in Bari avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D*" sono di proprietà del debitore "società Xxxxxx s.r.l." con attuale sede Bari alla via Caterina Fontana,32 (in passato la sede della società era a Mola di Bari); dalla storia ipotecaria ha verificato che **il suolo sul quale sono stati edificati gli immobili**, in Catasto al foglio di mappa 58 particella 381 mandorleto di are 34,63 e particella 382 mandorleto di are 34,63, **è pervenuto, per l'intera proprietà, al debitore società Xxxxxx s.r.l.**, dai coniugi , con

l'atto di compravendita per notar Vito Padolecchia di Mola di Bari del 2/7/1980 repertorio n.100093, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari il 16/7/1980 ai nn.22779 registro generale e 19877 registro particolare. Nell'atto si precisa, tra l'altro, che le parti hanno convenuto che la proprietà dell'immobile venduto, resti riservata in favore dei venditori, sino all'integrale pagamento dell'intero prezzo di vendita stabilito. (ALLEGATO 6)

4) INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze delle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto stimatore ha individuato i beni oggetto di pignoramento che risultano intestati per l'intero alla società XXXXXX s.r.l. (ALLEGATO 3):

- Immobile nel catasto fabbricati di Bari **al foglio 58 particella 921 sub.3**, Corso Alcide de Gasperi n.513, piano T-1, zona censuaria 2, categoria a/7, classe 5, vani 10,5, rendita euro 3.253,68;
- Immobile nel catasto fabbricati di bari **al foglio 58 particella 921 sub.4**, Corso Alcide de Gasperi n.513, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria a/7, classe 3, vani 17, rendita euro 3.863,10.

Lo scrivente ha reperito, le planimetrie catastali relative agli immobili sopra definiti (ALLEGATO 4), dalle quali risulta che **le unità immobiliari in oggetto sono complementari tra loro e costituiscono un unico corpo di fabbrica** suddiviso *catastralmente* come di seguito descritto e come rappresentato nell' ALLEGATO GRAFICO 1.

L'unità immobiliare individuata nel Catasto Fabbricati di Bari **al foglio 58 particella 921 sub.3 si sviluppa esclusivamente a piano terra e piano primo**; in particolare è costituita a piano terra (lato di levante del corpo di fabbrica) accessibile da veranda coperta, da ampio vano destinato a cucina, soggiorno, servizi, verande e giardino esclusivo a piano campagna; a piano primo, accessibile da scala di collegamento interno, da cinque vani e accessori.

L'unità immobiliare individuata nel Catasto Fabbricati di Bari **al foglio 58 particella 921 sub.4 si sviluppa esclusivamente a piano terra e piano seminterrato**; in particolare è costituita a piano terra (lato di ponente del corpo di fabbrica) accessibile da veranda coperta, da due vani, cucina, disimpegno, servizi e verande, con giardino esclusivo a piano campagna sul quale insiste una legnaia; a piano interrato, accessibile da una scala di collegamento interno, da una scala di collegamento esterno e da una

rampa carrabile esterna, presenta due grandi ambienti, piscina coperta, vani ripostiglio e di servizio.

N.B.: Le descrizioni precedentemente effettuate e l'ALLEGATO GRAFICO 1, rispecchiano la situazione assentita catastalmente e si riferiscono precisamente all' individuazione delle unità immobiliari così come riportata nell'atto di pignoramento.

Tuttavia, lo scrivente ha accertato, dai diversi sopralluoghi effettuati in loco, **un differente "stato di fatto" che rende le due unità immobiliari NON CONFORMI a quanto assentito catastalmente, anche per una diversa suddivisione delle due unità immobiliari che costituiscono il corpo di fabbrica della villa bifamiliare.** L'ALLEGATO GRAFICO 2 riporta lo "stato di fatto"; dalla disposizione dei muri di divisione tra le due unità abitative e dei vani di collegamento tra i vari piani si individuano infatti due unità immobiliari completamente differenti da quelle raffigurate nelle planimetrie catastali.

In particolare, se è vero che catastalmente sono individuati il sub.3 part. 921 al foglio 58 per la porzione di levante del piano terra e per tutto il piano primo e il sub.4 part. 921 al foglio 58 per la porzione di ponente del piano terra e per tutto il piano seminterrato, nello stato di fatto è stato possibile accettare una suddivisione netta, da cielo a terra, delle due unità immobiliari ovvero:

- **unita' immobiliare A (porzione a levante);**
- **unita' immobiliare b (porzione a ponente);**

costituite da porzioni complementari dell'intero corpo di fabbrica, **entrambe comprendenti distinte porzioni a piano terra, piano primo e piano interrato.** (ALLEGATO GRAFICO 2).

Inoltre, così come rappresentato nell'ALLEGATO GRAFICO 1, dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha accertato **la mancanza di attribuzione del subalterno** per il locale autorimessa al piano seminterrato del corpo di fabbrica (villa bifamiliare) intestata alla Società XXXXX s.r.l.

Si precisa che tale anomalia può essere regolarizzata, ma la porzione di rimessa che andrebbe a costituire il nuovo subalterno, intestato sempre alla società XXXXXX s.r.l. **non rientra tra i beni pignorati.** (cfr. atto di pignoramento)

Si riporta nell' ALLEGATO 7 la planimetria catastale della rimessa, della quale necessita l'attribuzione del subalterno e le planimetrie pregresse richieste dallo scrivente, mediante apposito accesso presso l'Agenzia del Territorio.



5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In ragione dell'accesso agli atti, effettuato presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari (ALLEGATO 5) è stato possibile verificare che le unità immobiliari pignorate e che compongono, a meno della porzione destinata a rimessa, la villa bifamiliare in Bari avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D, sono state realizzate in forza ai seguenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Bari e riportate nell'ALLEGATO 8:

- **Concessione Edilizia n.433 del 1979** "Costruzione di quattro ville in Via A. De Gasperi, 513", intestata alla Società XXXXXX s.r.l. Amministratore Unico Sig. Xxxxxx XXXXXX;
- **Concessione Edilizia n.452 del 1981** "Variante in corso d'opera alle ville A-B-C-D in Via A. De Gasperi, 513 " intestata alla Società XXXXXX s.r.l. Amministratore Unico Sig. Xxxxxx XXXXXX.

Dalle ricerche effettuate presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari e dai documenti pervenuti al sottoscritto per il tramite del dott. Xxxxxx XXXXXX, Amministratore della Società XXXXXX s.r.l., è stato possibile accertare che **la villa bifamiliare in Bari avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D è stata oggetto di diversi condoni e/o autorizzazioni edilizie.**

Dalle risultanze delle ricerche effettuate sono stati rinvenuti i seguenti documenti relativi alle pratiche di condono e/o autorizzazione in capo agli immobili oggetto di pignoramento ALLEGATO 9:

- **Domanda di Sanatoria** per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, depositata al **Protocollo n.93836 del 30 Settembre 1986 del Municipio di Bari**, accompagnata da **Dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà del 23 Settembre 1986** esplicativa degli abusi effettuati relativi a costruzione di piccolo lavatoio, costruzione di legnaia con copertura a tetto, mutata destinazione d'uso dei vani-

sottotetto in vani abitabili, ricavando in uno degli stessi un piccolo wc;

- **Autorizzazione n.46333 del 24 Settembre 1992** "Installazione veranda prospiciente cortile interno villa sita in Bari al C.so De Gasperi 513/D";
- **P.d.C. in Sanatoria n.347 rilasciato il 14/07/2011** "Ampliamento di veranda esistente e realizzazione di nuovo volume a piano primo per un totale di 33mq circa" relativo alla Part. 921 Sub.3 del Foglio 58, dalle cui tavole grafiche è stato possibile risalire alla esistenza di una ulteriore **C.E. in Sanatoria n.63/2001**;
- **P.d.C in Sanatoria n.7191 rilasciato il 22/09/2011** "Ampliamento di veranda esistente per mq 2,00", relativo alla Part. 921 Sub.4 del Foglio 58.

Si precisa che relativamente alla Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, depositata al Protocollo n.93836 del 30 Settembre 1986, non è stato rinvenuto alcun documento attestante la relativa Concessione edilizia.

Presso l'U.T.C. del Comune di Bari è stato reperito ed estratto:

- **Certificato di abitabilità della costruzione Prot. n. 81209** (C.E. n.433/79 e variante n.452 del 26/7/1982) sita in Bari al Corso A. De Gasperi n.513/D, n.513/E, n.513/F.

Si precisa che tale documento **non fa riferimento ad alcun certificato di collaudo delle strutture e che presso l'U.T.C. del Comune di Bari non è stato rinvenuto alcun documento attestante la regolarità delle pratiche strutturali.** (ALLEGATO 10).

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica lo scrivente dalla analisi delle tavole grafiche rinvenute relative alle Concessioni edilizie e alle pratiche di Condono edilizio e Autorizzazioni in capo all'immobile ha ricostruito graficamente la situazione assentita presso il Comune di Bari (ALLEGATO GRAFICO 3) e dal confronto con quanto rilevato in situ (ALLEGATO GRAFICO 2) ha potuto accettare che **relativamente all'intera villa**

bifamiliare (comprendente i Sub 3 e 4 della Part. 921 del Foglio 58) vi sono diverse irregolarità, ovvero:

- un diverso frazionamento delle unità immobiliari;
- una maggiore superficie coperta del porticato antistante gli ingressi delle unità abitative a piano terra;
- una diversa distribuzione degli spazi interni, al piano terra, al piano primo e al piano seminterrato;
- una diversa allocazione delle scale interne di collegamento tra i vari piani;
- una diversa disposizione delle aperture e delle finestre sul prospetto principale e su quelli secondari;
- la presenza di vani tecnici non assentiti al piano primo;
- la realizzazione di superficie abitativa in ampliamento a piano primo mediante la chiusura di foro;
- ampliamento a piano primo del corpo di levante in corrispondenza del vano condonato;
- la presenza di piscina coperta in corrispondenza di un vano a piano seminterrato descritto nel Certificato di agibilità come uno dei due locali di sgombero;
- la presenza di un manufatto posto a sud est nel giardino esclusivo non assentito.

Infine lo scrivente rileva che a piano primo da progetto assentito risultavano essere presenti locali sottotetto attualmente utilizzati ad uso abitazione; in merito a tale questione è stata reperita la sola Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, depositata al Protocollo n.93836 del 30 Settembre 1986 del Municipio di Bari, accompagnata da Dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà del 23 Settembre 1986.

6) DEFINIZIONE LOTTI

N.LOTTO	DESCRIZIONE - MOTIVAZIONE
A	<p>Tra i beni oggetto di pignoramento individuati catastalmente al Foglio n.58 Particella n.921 Sub.3 e Sub 4 e costituenti una villa bifamiliare situata in Bari al C.so De Gasperi 513/D, lo scrivente sulla base di quanto rilevato in situ, dopo aver analizzato i documenti Catastali e quelli relativi alle Pratiche Edilizie del Comune di Bari, individua i lotti di vendita sulla base della fruibilità delle unità immobiliari, così come si trovano nella situazione dello stato di fatto riportato nell'ALLEGATO GRAFICO 2, che inevitabilmente in seguito alla necessaria regolarizzazione catastale assumeranno nuovi e diversi identificativi catastali (subalterni) con soppressione/variazione degli originari.</p> <p>In particolare identifica il LOTTO A come l'unità immobiliare che costituisce da cielo a terra la porzione di levante del corpo di fabbrica che compone la villa bifamiliare in questione.</p> <p>Il lotto A è accessibile da ingresso indipendente di proprietà situato su un viale condominiale chiuso, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi. Il lotto dotato di giardino esclusivo piantumato delimitato da muretti a secco, posto auto esclusivo e un piccolo manufatto posto a sud est che non è stato assentito, è costituito dalla porzione di levante del corpo di fabbrica che compone la villa bifamiliare.</p> <p>Il lotto A si sviluppa a piano terra, accessibile da porticato parzialmente coperto, con un ampio salone di ingresso, veranda nella quale si trova la zona giorno e la cucina, due servizi, due ripostigli, una camera da letto una zona studio e un disimpegno; a piano primo, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una scala interna con tre vani letto,</p>



	due bagni, un ripostiglio, due vani studio, un terrazzino e un vano tecnico; a piano seminterrato , accessibile mediante due scale di collegamento una interna e una esterna, con tavernetta, tre vani deposito e un servizio.
N.LOTTO	DESCRIZIONE - MOTIVAZIONE
B	<p>Tra i beni oggetto di pignoramento individuati catastalmente al Foglio n.58 Particella n.921 Sub.3 e Sub 4 e costituenti una villa bifamiliare situata in Bari al C.so De Gasperi 513/D, il sottoscritto C.T.U. sulla base di quanto rilevato in sito, dopo aver analizzato i documenti Catastali e quelli relativi alle Pratiche Edilizie del Comune di Bari, individua i lotti di vendita sulla base della fruibilità delle unità immobiliari, così come si trovano nella situazione dello stato di fatto riportato nell'ALLEGATO GRA-FICO 2, che inevitabilmente in seguito alla necessaria regolarizzazione catastale assumeranno nuovi e diversi identificativi catastali (subalterni) con soppressione/variazione degli originari.</p> <p>In particolare identifica il LOTTO B come l'unità immobiliare che costituisce da cielo a terra la porzione di ponente del corpo di fabbrica che compone la villa bifamiliare in questione.</p> <p>Il lotto B, è accessibile da ingresso indipendente di proprietà situato su un viale condominiale chiuso, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi. Il lotto dotato di giardino esclusivo piantumato delimitato da muretti, una piccola legnaia posta a sud ovest; rampa di accesso carrabile al piano seminterrato, è costituito dalla porzione di ponente del corpo di fabbrica che compone la villa bifamiliare.</p> <p>Il lotto B si sviluppa a piano terra, accessibile da porticato parzialmente coperto, con una zona di ingresso nella quale è situata l'importante scala di collegamento al piano primo, con un ampio salone, una zona di disimpegno che permette l'accesso al ripostiglio e ai due servizi e collega gli ambienti alla veranda posteriore nella quale si trova la zona giorno e la cuci-</p>

na; a **piano primo**, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una scala interna con due vani letto, due bagni, un vano destinato a cabina armadio, un terrazzino e un vano tecnico; a **piano seminterrato**, accessibile soltanto per una piccola porzione da scala interna e per la restante parte mediante la sola rampa carrabile esterna, con vano deposito, vano tecnico, riserva idrica, piscina coperta e vano docce.

In relazione all'accessibilità del vano seminterrato nel quale è stata allocata la piscina coperta **lo scrivente rileva** che attualmente l'ingresso è consentito esclusivamente attraverso il locale autorimessa, allo stato non oggetto di pignoramento, per la quale è necessaria l'attribuzione di subalterno.

7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può ri-

sultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...” per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

Criterio di stima comparativo

La corretta determinazione del più “probabile valore di mercato degli immobili” villini - ville ad uso abitativo in esame, è stata effettuata con il *criterio di stima comparativo*.

Il *criterio di stima comparativo* è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare le peculiarità che caratterizzano i beni in esame, e in particolare i loro *fattori intrinseci ed estrinseci*.

I *fattori intrinseci* rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell’immobile o dell’unità abitativa e in particolare si possono distinguere in: destinazione d’uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, ecc...); composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari; stato e caratteristiche dei prospetti esterni; vetustà dell’immobile e relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale; orientamento e luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva e grado di rifinitura dell’immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati; grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I *fattori estrinseci* rappresentano quelle condizioni esterne all’edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da: prossimità al centro cittadino o comunque di richiamo di flussi per interessi commerciali, o altro; salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate), livelli di rumorosità diurna e notturna; panoramicità; possibilità di parcheggiare nella zona.

8) LOTTO N.A

8.1) VILLA UNIFAMILIARE PORZIONE A LEVANTE

8.1.1) SCHEDA IMMOBILE

Scheda immobile - LOTTO A

**VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A LEVANTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)**

8.1.1.1) Denominazione

Data inserimento	-
Data ultima modifica	lì, data del deposito
Classificazione	Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare
Denominazione	Villa unifamiliare
Destinazione	Residenza privata
Proprietà	Immobile in proprietà
Utilizzo	Occupato
Categoria	Usato
Superficie	445,40 m ² mq (SEL)



8.1.1.2) Ubicazione

Corso ALCIDE DE GASPERI, 513/D -70125 BARI - (BA)

Zona OMI: D2/Periferica/MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE



8.1.1.3) Descrizione principale

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO A è una porzione *villa bifamiliare avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D* in una zona semicentrale della Città di Bari. In particolare trattatisi del corpo di levante del fabbricato costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Il lotto è dotato di ampio giardino con manto erboso e piantumato, di un'area esterna destinata a posto auto e un piccolo manufatto non riportato in atti al Comune di Bari. L'accesso al lotto avviene mediante un cancelletto pedonale posto su viale condominiale, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi.

Il corpo di fabbrica è caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo armato, con solai piani e copertura piana e a falda inclinata.

L'unità abitativa, con prospetti esterni intonacati, è accessibile da porticato parzialmente coperto e presenta finiture di buona qualità. Sono presenti: serramenti, con infisso interno a taglio termico, zanzariere e inferriate esterne; pavimenti in parquet a piano terra e primo con esclusione dei soli servizi e in cotto a piano interrato; portone blindato e porte interne in legno di cui alcune con telaio a scrigno.

I bagni tutti ben rifiniti, presenti in numero due a piano terra e piano primo, sono dotati di rivestimenti e pavimenti in gres ceramico; a piano interrato l'unico bagno presente è dotato di vasca idromassaggio e sauna.

L'impianto termico è autonomo con generatore di calore a caldaia e terminali a radiatori in acciaio; è presente impianto di climatizzazione a split.

A **piano terra**, si accede in un ampio salone di ingresso e attraverso un disimpegno si raggiunge la veranda nella quale si trova la zona giorno e la cucina; sono presenti due servizi, due ripostigli, una camera da letto, una zona studio e un disimpegno.

A **piano primo**, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una scala interna sono presenti tre vani letto, due bagni, un ripostiglio, due vani studio, un terrazzino e un vano tecnico.

A **piano seminterrato**, accessibile mediante due scale di collegamento una interna e una esterna, è presente una ampia zona adibita a tavernetta con controsoffittatura, e quattro locali voltati in muratura con volte a crociera e a botte, di cui tre adibiti a cantina e uno a servizio con vasca idromassaggio e sauna.

All'interno l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

L'ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO 4 riporta il rilievo grafico e fotografico del Loto A.

8.1.1.4) Descrizione pertinenze

La villa possiede un porticato pavimentato antistante l'ingresso principale, un ampio giardino con erbetta e piantumato, un manufatto esterno posto a sud est dell'abitazione ed un posto auto scoperto.

8.1.1.5) Parti comuni

Sono da ritenersi zone non di esclusività proprietà il viale di accesso Condominiale, munito di cancello carraio automatico prospiciente Corso Alcide De Gasperi.

8.1.1.6) Provenienza e titolarità

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile, distinto al Catasto al foglio di mappa 58 particella 381 mandorlo di are 34,63 e particella 382 mandorlo di are 34,63, è pervenuto alla società Xxxxxx s.r.l. dai coniugi

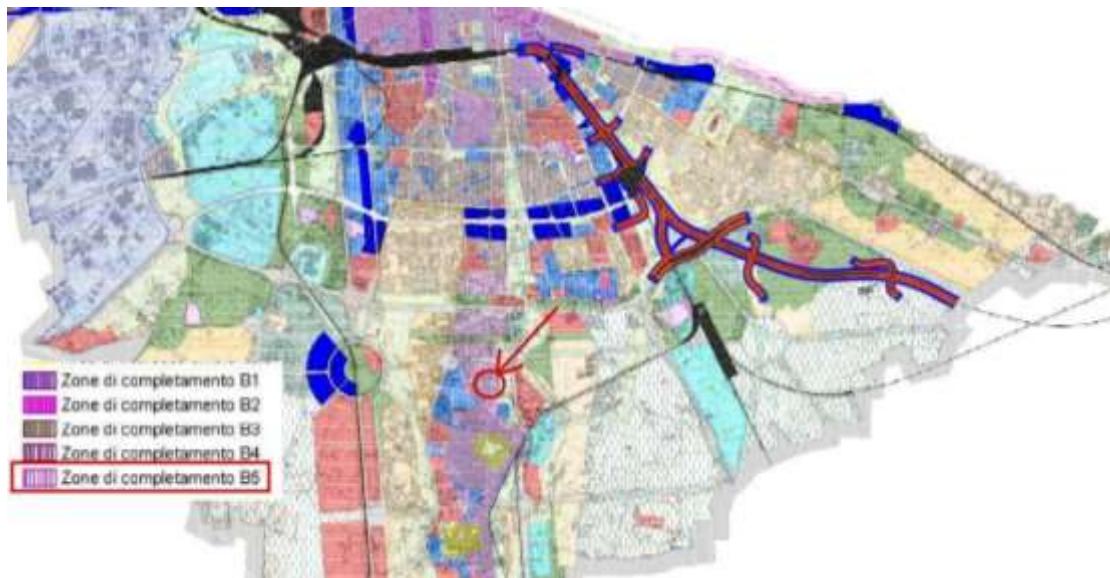
e , con **l'atto di compravendita** per notar Vito

Padolechia di Mola di Bari del 2/7/1980 repertorio n.100093, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari il 16/7/1980 ai **nn.22779 registro generale e 19877 registro particolare** (ALLEGATO 6).

La *villa bifamiliare in Bari avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D*, è stata realizzata in forza ai seguenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Bari e riportate nell'ALLEGATO 8:

- **Concessione Edilizia n.433 del 1979** "Costruzione di quattro ville in Via A. De Gasperi, 513", intestata alla Società XXXXXX s.r.l. Amministratore Unico Sig. Xxxxxx XXXXXX;
- **Concessione Edilizia n.452 del 1981** "Variante in corso d'opera alle ville A-B-C-D in Via A. De Gasperi, 513 " intestata alla Società XXXXXX s.r.l. Amministratore Unico Sig. Xxxxxx XXXXXX.

8.1.1.7) Urbanistica e vincoli



Zona urbanistica B5 di completamento del P.R.G. del Comune di Bari

L'immobile ricade in zona urbanistica B5 di completamento del P.R.G. del Comune di Bari.

8.1.2) GEOGRAFIA

GEOGRAFIA - LOTTO A VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A LEVANTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4, CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

8.1.2.1) Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BARI
Comune	BARI		
Zona			
Indirizzo	CORSO ALCIDE DE GASPERI		
Civico	513/D	Cap	70029
Latitudine	41° 4' 53,7864"	Longitudine	16° 52' 6,3347"

8.1.2.2) Mappa



Stralcio di mappa del Comune di Bari

8.1.2.3) Descrizione

L'immobile è collocato in uno dei quartieri residenziali più signorili della Città di Bari, su strada privata con accesso carraio da Corso Alcide De Gasperi, una delle arterie principali del Centro abitato; tale ricorrenza dota la zona di innumerevoli servizi, quali scuole, negozi, ospedali, uffici postali, farmacie come mostra la mappa di seguito riportata.



Mappa dei servizi presenti nel raggio di 1km, da Stimatrixcity

8.1.3) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

CONSISTENZE SUPERFICIARIE - LOTTO A
VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A LEVANTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

8.1.3.1) Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di</p>
----------------------------	--

superfici la SEL include:

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

8.1.3.2) Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria in scala (ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO 4)			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	245,00	1,00	245,00
Superficie cantine	SUC	208,00	0,50	104,00
Superficie terrazze	SUZ	20,00	0,30	6,00
Superficie portico	SPO	42,00	0,30	12,00
Superficie scale esterne	SSE	23,00	0,50	11,50
Superficie locali tecnici	SLT	20,00	0,30	6,00
Superficie posto auto scoperto	SPS	32,00	0,25	8,00
Superficie esterna giardino privato e/o pian-tumata	SPT	523,00	0,10	52,30
Totale Superficie (mq)		1.113,00		445,40

8.1.3.3) Consistenza per il Piano Seminterrato - 1

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Cantina	208,00	SUC	0,50	104,00
Scale di accesso alla cantina	23,00	SSE	0,50	11,50
Totale per piano (mq)	231,00			115,50



8.1.3.4) Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione con veranda	134,00	S1	1,00	134,00
Portico	42,00	SPO	0,30	12,60
Manufatto esterno	17,00	SLT	0,30	5,10
Posto auto	32,00	SPS	0,25	8,00
Giardino esclusivo	523,00	SPT	0,10	52,30
Totale per piano (mq)	748,00			212,00

8.1.3.5) Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (mq)
Abitazione	75,00	S1	1,00	75,00
Sottotetto abitabile	36,00	S1	1,00	36,00
Terrazza	20,00	SUZ	0,30	6,00
Vano tecnico	3,00	SLT	0,30	0,90
Totale per piano (mq)	35,00			117,90



8.1.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica del lotto A è riportata nell'ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO 4, comprensivo del rilievo grafico dello stato di fatto.



8.1.5) VALUTAZIONE

VALUTAZIONE - LOTTO A

**VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A LEVANTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)**

8.1.5.1) *Metodo di stima per comparazione*

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare sito in BARI (BA), Corso ALCIDE DE GASPERI, 513/D (Lotto A), avviene attraverso l'applicazione del *criterio di stima comparativo* determinando che il valore di €/mq 1.675,00 può rappresentare, per immobili similari, con rifiniture e pertinenze ricorrenti, ubicati nella stessa fascia urbana, il probabile valore unitario di mercato, tenuto conto dei valori accertati dal sottoscritto attraverso:

- **indagini di mercato immobiliare** nella Città di Bari per immobili similari che si attestano attorno ad un valore medio di €/mq 1.690,00;
- l'acquisizione di un **atto pubblico di compravendita** di un immobile simile (COMPARABILE) per il quale attraverso l'analisi dell'atto e delle planimetrie catastali (ALLEGATO 13) è stato calcolato un valore unitario di vendita di € 1.700,00 circa;
- **i valori riportati nel "Listino dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio",** aggiornato al 2° Semestre del 2014, per immobili a destinazione ville - villini, ubicati nella fascia denominata "D2/Periferica/MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE", per i quali è indicato un importo variabile da €/mq 1.350,00 ad €/mq 2.000,00, ed il cui valore medio è pari a €/mq 1.675,00.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono a parere del sottoscritto rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul

mercato in maniera riservata.

Successivamente, al valore base sopra determinato di 1.675,00 €/mq, il sottoscritto ha applicato alcuni *dei coefficienti correttivi* riportati al §7, ritenuti significativi nel rappresentare le caratteristiche del Lotto rispetto alla tipologia media.

Nel caso in esame si è considerato quale coefficiente E_1 , rappresentativo della disponibilità di posti auto in zone con impossibilità di parcheggio su suolo pubblico; il valori di tale coefficiente di stima è stati assegnati sulla base di quanto riportato dalla pubblicazione 839-2009 di "Consulente immobiliare".

Valore unitario base (Vub) = €/mq 1.675,00

Valore unitario di mercato (Vum) = $Vub \times E_1 = €/mq 1.675,00 \times 1,05 = €/mq 1.758,75$

Quindi, con riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, ha determinato la superficie commerciale così come definito in precedenza.

Infine ha calcolato il valore di mercato (Vm) dell'u.i. oggetto di stima mediante il criterio di stima comparativo:

$$Vm = Vum \times Scomm = €/mq 1.758,75 \times mq 445,40 = € 783.347,25.$$

8.1.5.2) Due diligence

DUE DILIGENCE - LOTTO A
VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A LEVANTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità
Analisi della provenienza del bene Gli immobili che compongono il LOTTO A provengono da regolari titoli abilitativi intestati alla Società XXXXX s.r.l.	Conforme
Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il giorno dei sopralluoghi il LOTTO A risultava occupato Dott. XXXXX XXXXX con il suo nucleo familiare.	Occupato
Verifica della conformità (regolarità) catastale Dall'accesso agli atti effettuato presso il NCEU gli immobili che compongono il LOTTO A non sono stati accatastati in maniera conforme rispetto allo stato di fatto. (vedere §4)	Non Conforme
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Circa la conformità edilizia, l'esame dei luoghi e delle concessioni edilizie e delle pratiche in capo agli immobili che compongono il LOTTO A visionate presso l'U.T.C. del Comune di Bari ha consentito di verificarne la non conformità (vedere §5)	Non Conforme
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità e del Certificato di Collaudo Presso l'U.T.C. del Comune di Bari è stato reperito ed estratto: Certificato di abitabilità della costruzione Prot. n. 81209 (C.E. edilizia n.433/79 e variante n.452 del 26/7/1982) sita in Bari al Corso A. De Gasperi n.513/D, n.513/E, n.513/F. Si precisa che tale documento non fa riferimento ad alcun certificato di collaudo delle strutture e che presso l'U.T.C. del Comune di Bari non è stato rinvenuto alcun documento attestante la regolarità delle pratiche strutturali.	Non conforme



(vedere §5)

Totale costi di ripristino non conformità**€ 20.000**

I costi di non conformità comprendono le spese necessarie per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, urbanistico ed edilizio e si riferiscono alla sanabilità degli immobili definiti al Fg. 58 Part.921 Sub.3 e 4 che compongono entrambi i due lotti di vendita individuati; pertanto saranno ripartiti equamente tra il LOTTO A e il LOTTO B.

Lo scrivente precisa infatti che la sanabilità di entrambi i lotti è vincolata alla presentazione di una unica pratica edilizia che renda i due lotti conformi allo stato di fatto.

Inoltre risulta indispensabile sottolineare che la sanabilità della superfici in ampliamento sia residenziali che non residenziali oltre ai vani tecnici sarà consentita fermo restando la disponibilità di volumi residui ai quali andrebbero sottratti i volumi già precedentemente condonati; in mancanza di volumi residui per rendere gli immobili conformi agli attuali strumenti urbanistici si dovranno effettuare delle opere di demolizione.

Due Diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni**Vincoli ed oneri gravanti sui beni**

Per la determinazione di vincoli ed oneri gravanti sui beni lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari (ALLEGATO11)

In particolare risultano:

- ISCRIZIONE del 26/07/2011 - Registro Particolare 7146 Registro Generale 33081
Pubblico ufficiale RINALDI FRANCESCO Repertorio 26548/14822 del 22/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ISCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 742 Registro Generale 6588
Pubblico ufficiale MACCHIA ANTONIO Repertorio 152/104 del 05/02/2013 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- TRASCRIZIONE del 06/11/2014 - Registro Particolare 27580 Registro Generale 36366

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 6086 del 09/10/2014

Due Diligence / Rapporti con il Condominio

Rapporti con il Condominio

Per la determinazione dei rapporti tra la società XXXXXX s.r.l. e il Condominio di Corso Alcide De Gasperi n.513/D lo scrivente ha reperito il bilancio consuntivo spese 01/01/2014 - 31/12/2014, aggiornato al 30/01/2015 (ALLEGATO 12) dal quale risulta che la società XXXXXX/XXXXXX ha un **debito complessivo di € 7.262,94**

8.1.5.3) Risultati della valutazione

RISULTATI DELLE VALUTAZIONE - LOTTO A VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A LEVANTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4, CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

Valore di mercato

Valore di mercato	Procedimento per comparazione
Variabile	Valore (€)
{ Stima per comparazione}	783.347,25
{ Costi di non conformità}	10.000 €
	773.347,25

I costi di non conformità sono stati ripartiti equamente tra i due lotti di vendita, così come specificato nel § 8.1.5.2.

In conclusione il Valore di mercato del LOTTO A, oggetto di valutazione, al netto dei costi legati alle non conformità rilevate, è pari a: **773.000,00 €** (valore arrotondato per difetto) **Diconsi Euro settecentosettantremila/00.**



9) LOTTO N B**9.1) VILLA UNIFAMILIARE PORZIONE A PONENTE****9.1.1) SCHEDA IMMOBILE**

SCHEDA IMMOBILE - LOTTO B
VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A PONENTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

9.1.1.1) Denominazione

Data inserimento	-	
Data ultima modifica	lì, data del deposito	
Classificazione	Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare	
Denominazione	Villa unifamiliare	
Destinazione	Residenza privata	
Proprietà	Immobile in proprietà	
Utilizzo	Occupato	
Categoria	Usato	
Superficie	435,17 m ² mq (SEL)	

9.1.1.2) Ubicazione

Corso ALCIDE DE GASPERI, 513/D -70125 BARI - (BA)

Zona OMI: D2/Periferica/MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE



9.1.1.3) Descrizione principale

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO B è una porzione *villa bifamiliare aente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D* in una zona semicentrale della Città di Bari. In particolare trattatisi del corpo di ponente del fabbricato costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Il lotto è dotato di ampio giardino con manto erboso e piantumato, una regolare legnaia e la rampa di accesso al piano seminterrato e ad una autorimessa. L'accesso al lotto avviene mediante un cancelletto pedonale posto su viale condominiale, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi.

Il corpo di fabbrica è caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo armato, con solai piani e copertura piana e a falda inclinata.

L'unità abitativa, con prospetti esterni intonacati, è accessibile da porticato parzialmente coperto e presenta finiture di buona qualità. Sono presenti: serramenti, con infissi interno a taglio termico, dotati di inferriate esterne al piano primo; pavimenti in cotto a piano terra, parquet a piano primo e pavimenti in gres nei servizi; portone blindato e porte interne in legno.

I bagni tutti ben rifiniti, presenti in numero due a piano terra e piano primo, sono dotati di rivestimenti e pavimenti in gres ceramico.

L'impianto termico è autonomo con generatore di calore a caldaia e terminali a radiatori in acciaio; è presente impianto di climatizzazione a split.

A **piano terra**, si accede in un ampio salone di ingresso e attraverso un disimpegno si raggiunge la veranda nella quale si trova la zona giorno e la cucina; sono presenti due servizi, un ripostiglio.

A **piano primo**, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una importante scala interna rivestita in parquet sono presenti due vani letto, due bagni, una cabina armadio, un terrazzino e un vano tecnico.

A **piano seminterrato**, è presente un vano cantina accessibile direttamente da scala interna e un ampio vano, accessibile soltanto da rampa esterna, destinato a locale di

sgombero, nel quale è stata realizzata una piscina coperta ancora in fase di completamento; sono presenti inoltre una riserva idrica e un vano tecnico.

All'interno del piano terra e del piano primo l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione; al piano seminterrato dove è presente la piscina coperta i lavori sono stati interrotti e necessitano di terminare per le sole opere di finitura.

L'ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO 5 riporta il rilievo grafico e fotografico del Loto B.

9.1.1.4) Descrizione pertinenze

La villa possiede un porticato pavimentato antistante l'ingresso principale, un ampio giardino con erbetta e piantumato, una legnaia e la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

9.1.1.5) Parti comuni

Sono da ritenersi zone non di esclusiva proprietà il viale di accesso Condominiale, munito di cancello carraio automatico prospiciente Corso Alcide De Gasperi.

9.1.1.6) Provenienza e titolarità

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile, distinto al Catasto al foglio di mappa 58 particella 381 mandorlo di are 34,63 e particella 382 mandorlo di are 34,63, è pervenuto alla società Xxxxxx s.r.l. dai coniugi

e , con **l'atto di compravendita** per notar Vito

Padolecchia di Mola di Bari del 2/7/1980 repertorio n.100093, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari il 16/7/1980 ai **nn.22779 registro generale e 19877 registro particolare** (ALLEGATO 6).

La *villa bifamiliare in Bari avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D*, è stata realizzata in forza ai seguenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Bari e riportate nell'ALLEGATO 8:

- **Concessione Edilizia n.433 del 1979** "Costruzione di quattro ville in Via A. De Gasperi, 513", intestata alla Società XXXXXX s.r.l. Amministratore Unico Sig. Xxxxxx XXXXXX;
- **Concessione Edilizia n.452 del 1981** "Variante in corso d'opera alle ville A-B-C-D in Via A. De Gasperi, 513 " intestata alla Società XXXXXX s.r.l. Amministratore Unico Sig. Xxxxxx XXXXXX.

9.1.1.7) Urbanistica e vincoli



Zona urbanistica B5 di completamento del P.R.G. del Comune di Bari

L'immobile ricade in zona urbanistica B5 di completamento del P.R.G. del Comune di Bari.

9.1.2) GEOGRAFIA

GEOGRAFIA - LOTTO B

**VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A PONENTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)**

9.1.2.1) Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BARI
Comune	BARI		
Zona			
Indirizzo	CORSO ALCIDE DE GASPERI		
Civico	513/D	Cap	70029
Latitudine	41° 4' 53,7864"	Longitudine	16° 52' 6,3347"

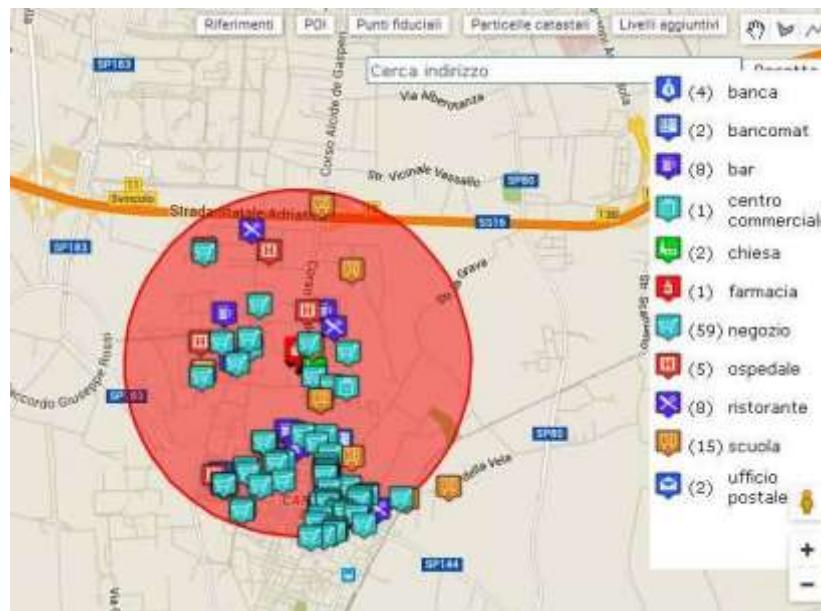
9.1.2.2) Mappa



Stralcio di mappa del Comune di Bari

9.1.2.3) Descrizione

L'immobile è collocato in uno dei quartieri residenziali più signorili della Città di Bari, su strada privata con accesso carraio da Corso Alcide De Gasperi, una delle arterie principali del Centro abitato; tale ricorrenza dota la zona di innumerevoli servizi, quali scuole, negozi, ospedali, uffici postali, farmacie come mostra la mappa di seguito riportata.



Mappa dei servizi presenti nel raggio di 1km, da Stimatrixcity

9.1.3) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

CONSISTENZE SUPERFICIARIE - LOTTO B VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A PONENTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4, CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

9.1.3.1) Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di</p>
----------------------------	--



superfici la SEL include:

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

9.1.3.2) Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria in scala (ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO 5)			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	216,00	1,00	216,00
Superficie cantine	SUC	29,00	0,50	14,50
Superficie taverna	SUZ	161,00	0,50	80,50
Superficie terrazze	SPO	32,00	0,30	9,60
Superficie portico	SSE	45,00	0,30	13,50
Superficie locali tecnici	SLT	46,90	0,30	14,07
Superficie esterna esclusiva	SPS	52,00	0,50	26,00
Superficie esterna giardino privato e/o pian-tumata	SPT	610,00	0,10	61,00
Totale Superficie (mq)		1.191,90		435,17

9.1.3.3) Consistenza per il Piano Seminterrato - 1

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Cantina	29,00	SUC	0,50	14,50
Locale di sgom-bero	161,00	STV	0,50	80,50
Vani tecnici	26,00	SLT	0,30	7,80
Rampa carrabile	52,00	SE	0,50	26,00
Totale per piano (mq)	268,00			128,80



9.1.3.4) Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione con veranda	136,00	S1	1,00	136,00
Portico	45,00	SPO	0,30	13,50
Legnaia	17,00	SLT	0,30	5,10
Giardino esclusivo	610,00	SPT	0,10	61,00
Totale per piano (mq)	808,00			215,60

9.1.3.5) Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (mq)
Abitazione	43,00	S1	1,00	43,00
Sottotetto abitabile	37,00	S1	1,00	37,00
Terrazza	32,00	SUZ	0,30	9,60
Vano tecnico	3,90	SLT	0,30	1,17
Totale per piano (mq)	115,90			90,77



9.1.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica del lotto B è riportata nell'ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO 5, comprensivo del rilievo grafico dello stato di fatto.



9.1.5) VALUTAZIONE

VALUTAZIONE - LOTTO B

**VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A PONENTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)**

9.1.5.1) *Metodo di stima per comparazione*

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare sito in BARI (BA), Corso ALCIDE DE GASPERI, 513/D (Lotto B), avviene attraverso l'applicazione del *criterio di stima comparativo* determinando che il valore di €/mq 1.675,00 può rappresentare, per immobili similari, con rifiniture e pertinenze ricorrenti, ubicati nella stessa fascia urbana, il probabile valore unitario di mercato, tenuto conto dei valori accertati dal sottoscritto attraverso:

- **indagini di mercato immobiliare** nella Città di Bari per immobili similari che si attestano attorno ad un valore medio di €/mq 1.690,00;
- l'acquisizione di un **atto pubblico di compravendita** di un immobile simile (COMPARABILE) per il quale attraverso l'analisi dell'atto e delle planimetrie catastali (ALLEGATO 13) è stato calcolato un valore unitario di vendita di circa € 1.700,00;
- **i valori riportati nel "Listino dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio**", aggiornato al 2° Semestre del 2014, per immobili a destinazione ville - villini, ubicati nella fascia denominata "D2/Periferica/MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE", per i quali è indicato un importo variabile da €/mq 1.350,00 ad €/mq 2.000,00, ed il cui valore medio è pari a €/mq 1.675,00.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono a parere del sottoscritto rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul

mercato in maniera riservata.

Circa l'applicazione dei *coefficienti correttivi* riportati al §7, nel caso in esame non si è potuto considerare quale coefficiente E_1 , rappresentativo della disponibilità di posti auto in zone con impossibilità di parcheggio su suolo pubblico, per la mancanza nel lotto di un posto auto esclusivo.

Valore unitario base (Vub) = €/mq 1.675,00

Valore unitario di mercato (Vum) = Vub = €/mq 1.675,00

Quindi, con riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, ha determinato la superficie commerciale così come definito in precedenza.

Infine ha calcolato il valore di mercato (Vm) dell'u.i. oggetto di stima mediante il criterio di stima comparativo:

$$Vm = Vum \times Scomm = €/mq 1.675,00 \times mq 435,17 = € 728.909,75.$$

9.1.5.2) Due diligence

DUE DILIGENCE - LOTTO B
VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A PONENTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità
Analisi della provenienza del bene Gli immobili che compongono il LOTTO B provengono da regolari titoli abilitativi intestati alla Società XXXXX s.r.l.	Conforme
Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il giorno dei sopralluoghi il LOTTO B risultava occupato dalla madre del dott. XXXXX XXXXX.	Occupato
Verifica della conformità (regolarità) catastale Dall'accesso agli atti effettuato presso il NCEU gli immobili che compon-	Non Conforme

gono il LOTTO B non sono stati accatastati in maniera conforme rispetto allo stato di fatto. (vedere §4)	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non Conforme
Circa la conformità edilizia, l'esame dei luoghi e delle concessioni edilizie e delle pratiche in capo agli immobili che compongono il LOTTO >B visionate presso l'U.T.C. del Comune di Bari ha consentito di verificarne la non conformità (vedere §5)	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità e del Certificato di Collaudo	Non conforme
Presso l'U.T.C. del Comune di Bari è stato reperito ed estratto: Certificato di abitabilità della costruzione Prot. n. 81209 (C.E. edilizia n.433/79 e variante n.452 del 26/7/1982) sita in Bari al Corso A. De Gasperi n.513/D, n.513/E, n.513/F. Si precisa che tale documento non fa riferimento ad alcun certificato di collaudo delle strutture e che presso l'U.T.C. del Comune di Bari non è stato rinvenuto alcun documento attestante la regolarità delle pratiche strutturali. (vedere §5)	
Totale costi di ripristino non conformità	€ 20.000

I costi di non conformità comprendono le spese necessarie per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, urbanistico ed edilizio e si riferiscono alla sanabilità degli immobili definiti al Fg. 58 Part.921 Sub.3 e 4 che compongono entrambi i due lotti di vendita individuati; pertanto saranno ripartiti equamente tra il LOTTO A e il LOTTO B.

Lo scrivente precisa infatti che la sanabilità di entrambi i lotti è vincolata alla presentazione di una unica pratica edilizia che renda i due lotti conformi allo stato di fatto.

Inoltre risulta indispensabile sottolineare che la sanabilità della superfici in ampliamento sia residenziali che non residenziali oltre ai vani tecnici sarà consentita fermo restando la disponibilità di volumi residui ai quali andrebbero sottratti i volumi già prece-

dentemente condonati; in mancanza di volumi residui per rendere gli immobili conformi agli attuali strumenti urbanistici si dovranno effettuare delle opere di demolizione.

Due Diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni

Vincoli ed oneri gravanti sui beni

Per la determinazione di vincoli ed oneri gravanti sui beni lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari (ALLEGATO11)

In particolare risultano:

- ISCRIZIONE del 26/07/2011 - Registro Particolare 7146 Registro Generale 33081

Pubblico ufficiale RINALDI FRANCESCO Repertorio 26548/14822 del 22/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ISCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 742 Registro Generale 6588

Pubblico ufficiale MACCHIA ANTONIO Repertorio 152/104 del 05/02/2013 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- TRASCRIZIONE del 06/11/2014 - Registro Particolare 27580 Registro Generale 36366

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 6086 del 09/10/2014

Due Diligence / Rapporti con il Condominio

Rapporti con il Condominio

Per la determinazione dei rapporti tra la società XXXXXX s.r.l. e il Condominio di Corso Alcide De Gasperi n.513/D lo scrivente ha reperito il bilancio consuntivo spese 01/01/2014 - 31/12/2014, aggiornato al 30/01/2015 (ALLEGATO 12) dal quale risulta che la società XXXXXX/XXXXXX ha un **debito complessivo di € 7.262,94**

9.1.5.3) Risultati della valutazione

RISULTATI DELLE VALUTAZIONE - LOTTO B
VILLA UNIFAMILIARE - PORZIONE A PONENTE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

Valore di mercato

Valore di mercato	Procedimento per comparazione
Variabile	Valore (€)
{ Stima per comparazione}	728.909,75
{ Costi di non conformità}	10.000 €
	718.909,75

I costi di non conformità sono stati ripartiti equamente tra i due lotti di vendita, così come specificato nel § 9.1.5.2.

In conclusione il Valore di mercato del LOTTO B, oggetto di valutazione, al netto dei costi legati alle non conformità rilevate, è pari a: **718.900,00 Dicensi Euro settecentodiciottomilanovecento.**



10) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Il sottoscritto CTU, individuato il valore di mercato dei singoli LOTTI così come di seguito specificato prosegue all'adeguamento della stima prevedendo l'abbattimento forfettario del 15% per la differenze tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

■ LOTTO A

N.	Compendio immobiliare e valutazione	Valore (€)
A	<p>Per l'immobile classificato come Unità A - Porzione di LEVANTE, Corso Alcide de Gasperi n.513 D, Bari (BA) il Valore di mercato calcolato per comparazione alla data di stima, è pari a 773.000,00 €.</p> 	773.000,00 €
Totale LOTTO A		773.000,00€
Totale adeguato (abbattimento 15%)		657.050,00€



■ LOTTO B

N. Compendio immobiliare e valutazione		Valore (€)
B	Per l'immobile classificato come Unità B- Porzione di PONENTE, Corso Alcide de Gasperi n.513 D, Bari (BA) il Valore di mercato calcolato per comparazione alla data di stima , è pari a 718.900,00 €.	718.900,00
		
Totale LOTTO B		718.900,00
Totale adeguato (abbattimento 15%)		611.065,00



11) CONCLUSIONI

Il sottoscritto esperto stimatore, incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n.1037/2014, per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione ipocatastale;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali;
- reperito atto di compravendita di un immobile simile a quelli da valutare e situati nella stessa zona;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato le ispezioni ipotecarie.

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

■ LOTTO A

N. Compendio immobiliare e valutazione		Valore (€)
A	Per l'immobile classificato come Unità A - Porzione di LEVANTE, Corso Alcide de Gasperi n.513 D, Bari (BA) il Valore di mercato calcolato per comparazione alla data di stima, lì data del deposito è pari a 773.000,00 € per 445,40 m ² .	773.000,00 €
		
Totale LOTTO A		773.000,00€
Totale adeguato (abbattimento 15%)		657.050,00€



■ LOTTO B

N.	Compendio immobiliare e valutazione	Valore (€)
B	Per l'immobile classificato come Unità B- Porzione di PONENTE, Corso Alcide de Gasperi n.513 D, Bari (BA) il Valore di mercato calcolato per comparazione alla data di stima, lì data del deposito è pari a 718.900,00 € per 435,17 m ² .	718.900,00
		
Totale LOTTO B		718.900,00
Totale adeguato (abbattimento 15%)		611.065,00

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 57 pagine, oltre gli allegati, le tavole grafiche e i rilievi fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, lì data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Pasquale Maurelli



ALLEGATI

ALLEGATO N.1: Nomina e Verbale di giuramento

ALLEGATO N.2: Comunicazione inizio operazioni peritali - Verbale di sopralluogo

ALLEGATO N.3: Estratto di mappa e visure storiche ventennali

ALLEGATO N.4: Planimetrie catastali

ALLEGATO N.5: Accesso agli atti Comune di Bari

ALLEGATO N.6: Atto di compravendita del 2/7/1980 Rep. n.100093

ALLEGATO N.7: Planimetria catastale rimessa e planimetrie catastali pregresse

ALLEGATO N.8: Concessioni Edilizie

ALLEGATO N.9: Pratiche di Condono e/o Autorizzazione

ALLEGATO N.10: Certificato di abitabilità della costruzione Prot. n. 81209

ALLEGATO N.11: Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO N.12: Bilancio 2014 - Condominio Corso Alcide de Gasperi n.513/D

ALLEGATO N.13: Atto pubblico e visure catastali - Comparabile

ALLEGATO GRAFICO 1: Individuazione delle unità immobiliari assentite al CATASTO

ALLEGATO GRAFICO 2: Individuazione delle unità immobiliari nello STATO DI FATTO

ALLEGATO GRAFICO 3: Elaborazione della situazione URBANISTICA - EDILIZIA

ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO 4: Lotto A (Porzione a LEVANTE)

ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO 5: Lotto B (Porzione a PONENTE)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE

DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1037/2014 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Presidente Dott. Antonio RUFFINO

CREDITORE PROCEDENTE:

Banca di Credito Cooperativo di CONVERSANO

DEBITORE:

[REDACTED]



LOTTO UNICO

Classificazione	Villa - bifamiliare
Comune	BARI
Indirizzo	Corso Alcide de Gasperi, 513/D
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 58 Part. 921 Sub. 3 e 4
Superficie (mq)	880,57
Valore di mercato (€)	1.063.000,00
Valore a base d'asta (€)	903.550,00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO4

PREMESSA	4
1) OPERAZIONI PERITALI.....	5
2) INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI.....	6
3) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	8
4) DEFINIZIONE LOTTO	11
5) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	14
6) LOTTO UNICO.....	17
6.1) VILLA BIFAMILIARE	17
6.1.1) SCHEDA COMPENDIO IMMOBILIARE	17
6.1.1.1) Denominazione.....	17
6.1.1.2) Ubicazione.....	17
6.1.1.3) Descrizione principale.....	17
6.1.1.4) Descrizione pertinenze	21
6.1.1.5) Parti comuni.....	21
6.1.1.6) Provenienza e titolarità	21
6.1.1.7) Urbanistica e vincoli.....	22
6.1.2) GEOGRAFIA.....	23
6.1.2.1) Ubicazione.....	23
6.1.2.2) Mappa	23
6.1.2.3) Descrizione.....	24
6.1.3) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	25
6.1.3.1) Descrizione consistenza	25
Porzione a levante - Consistenza per il Piano Seminterrato - 1	28
Porzione a levante - Consistenza per il Piano Terra	28
Porzione a levante - Consistenza per il Piano Primo.....	29
Porzione a ponente - Consistenza per il Piano Seminterrato - 1	30
Porzione a ponente - Consistenza per il Piano Terra.....	30
Porzione a ponente - Consistenza per il Piano Primo	30
6.1.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	31
6.1.5) VALUTAZIONE	32
6.1.5.1) Metodo di stima per comparazione	32
6.1.5.2) Due diligence	34
6.1.5.3) Risultati della valutazione	36
7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA	37
8) CONCLUSIONI	38
ALLEGATI.....	39

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Pasquale MAURELLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, esperto stimatore nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 1037/2014, riporta nella presente relazione integrativa

L'AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO COME LOTTO UNICO così come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione all'udienza del 10 maggio 2023 durante la quale:

"Il G.E. ritenuta l'opportunità al fine di superare le lungaggini e l'incertezza dell'esito della sanatoria preordinata alla separazione del compendio pignorato in due distinti lotti, di porre in vendita il bene quale lotto unico, per questi motivi dispone che l'esperto nominato riformuli la perizia di stima mediante la formazione di lotto unico, nella cui valutazione terrà conto degli oneri della potenziale sanatoria."

Il Giudice rinviava l'udienza al 25 ottobre 2023 per le disposizioni sull'ulteriore corso della vendita e assegnava all'esperto termine fino al 10 settembre 2023 per il deposito della perizia.

1) OPERAZIONI PERITALI

Data	Operazione peritale/Soggetto/Commento
23/05/2023:	Sopralluogo Il giorno 23 maggio 2023 alle ore 12,30 presso gli immobili pignorati siti in Bari al Corso Alcide De Gasperi n. 513/D hanno avuto luogo le operazioni peritali relative all'incarico integrativo di stima secondo un lotto unico. Erano presenti, oltre allo scrivente esperto stimatore ing. Pasquale Maurelli coadiuvata dall'ing. Antonia Fanigliuolo, il custode/delegato avv. Alessia Nacci, per l'esecutato l'avv. Michele Carnevale. Sulla base delle planimetrie prodotte nella perizia di stima iniziale, si procedeva ad effettuare una ricognizione interna ed esterna degli ambienti del lotto A e del lotto B rilevandone lo stato attuale. Alle ore 14,30 si sono conclusi i rilievi.

2) INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI

Così come riportato nella prima relazione di stima, i beni oggetto di pignoramento che risultano intestati per l'intero alla società Quadrifoglio s.r.l. sono:

- Immobile nel catasto fabbricati di Bari **al foglio 58 particella 921 sub.3**, Corso Alcide de Gasperi n.513, piano T-1, zona censuaria 2, categoria a/7, classe 5, vani 10,5, rendita euro 3.253,68;
- Immobile nel catasto fabbricati di bari **al foglio 58 particella 921 sub.4**, Corso Alcide de Gasperi n.513, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria a/7, classe 3, vani 17, rendita euro 3.863,10.

Dalle planimetrie catastali indicate alla prima perizia di stima, risulta che **le unità immobiliari in oggetto sono complementari tra loro e costituiscono un unico corpo di fabbrica** suddiviso *catastralmente* come di seguito descritto e come rappresentato nella prima perizia di stima.

L'unità immobiliare individuata nel Catasto Fabbricati di Bari **al foglio 58 particella 921 sub.3 si sviluppa esclusivamente a piano terra e piano primo**; in particolare è costituita a piano terra (lato di levante del corpo di fabbrica) accessibile da veranda coperta, da ampio vano destinato a cucina, soggiorno, servizi, verande e giardino esclusivo a piano campagna; a piano primo, accessibile da scala di collegamento interno, da cinque vani e accessori.

L'unità immobiliare individuata nel Catasto Fabbricati di Bari **al foglio 58 particella 921 sub.4 si sviluppa esclusivamente a piano terra e piano seminterrato**; in particolare è costituita a piano terra (lato di ponente del corpo di fabbrica) accessibile da veranda coperta, da due vani, cucina, disimpegno, servizi e verande, con giardino esclusivo a piano campagna sul quale insiste una legnaia; a piano interrato, accessibile da una scala di collegamento interno, da una scala di collegamento esterno e da una rampa carrabile esterna, presenta due grandi ambienti, piscina coperta, vani ripostiglio e di servizio.

N.B.: Le descrizioni precedentemente effettuate rispecchiano la situazione denunciata catastalmente e si riferiscono precisamente all' individuazione delle unità immobiliari così come riportata nell'atto di pignoramento.

Tuttavia, lo scrivente ribadisce quanto già accertato nella prima perizia di stima e precisamente, **lo "stato di fatto" delle due unità immobiliari NON E' CONFORME a quanto dichiarato catastalmente, anche per una diversa suddivisione delle due unità immobiliari che costituiscono il corpo di fabbrica della villa bifamiliare.**

Lo scrivente ribadisce inoltre di avere accertato **la mancanza di attribuzione del subalterno per il locale autorimessa al piano seminterrato del corpo di fabbrica (villa bifamiliare) intestata alla [REDACTED]**

Si precisa che tale anomalia può essere regolarizzata, ma la porzione di rimessa che andrebbe a costituire il nuovo subalterno, intestato sempre alla società Quadrifoglio s.r.l. **non rientra tra i beni pignorati. (cfr. atto di pignoramento).**

3) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In ragione di quanto accertato durante la prima perizia di stima e delle risultanze derivanti dalla presentazione da parte dello scrivente, su incarico del G.E., della S.C.I.A. per frazionamento e opere interne protocollo 63859/6.11 – F1018/2019 della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, si riporta il riepilogo della situazione urbanistica ed edilizia.

Le unità immobiliari pignorate e che compongono, a meno della porzione destinata a rimessa, la villa bifamiliare in Bari avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D, sono state realizzate in forza ai seguenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Bari:

- **Concessione Edilizia n.433 del 1979** "Costruzione di quattro ville in Via A. De Gasperi, 513", intestata alla [REDACTED]

- **Concessione Edilizia n.452 del 1981** "Variante in corso d'opera alle ville A-B-C-D in Via A. De Gasperi, 513 " intestata alla [REDACTED]

La *villa bifamiliare in Bari avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D* è stata oggetto di diversi condoni e/o autorizzazioni edilizie.

Dalle risultanze delle ricerche effettuate durante la prima perizia di stima erano stati rinvenuti i seguenti documenti relativi alle pratiche di condono e/o autorizzazione in capo agli immobili oggetto di pignoramento:

- **Domanda di Sanatoria** per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, depositata al **Protocollo n.93836 del 30 Settembre 1986 del Municipio di Bari**, accompagnata da **Dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà del 23 Settembre 1986** esplicativa degli abusi effettuati relativi a costruzione di piccolo lavatoio, costruzione di legnaia con copertura a tetto, mutata destinazione d'uso dei vani sottotetto in vani abitabili, ricavando in uno degli stessi un piccolo wc;

- **Autorizzazione n.46333 del 24 Settembre 1992** "Installazione veranda prospi-

ciente cortile interno villa sita in Bari al C.so De Gasperi 513/D”;

- **P.d.C. in Sanatoria n.347 rilasciato il 14/07/2011** “Ampliamento di veranda esistente e realizzazione di nuovo volume a piano primo per un totale di 33mq circa” relativo alla Part. 921 Sub.3 del Foglio 58, dalle cui tavole grafiche è stato possibile risalire alla esistenza di una ulteriore **C.E. in Sanatoria n.63/2001**;

- **P.d.C in Sanatoria n.7191 rilasciato il 22/09/2011** “Ampliamento di veranda esistente per mq 2,00”, relativo alla Part. 921 Sub.4 del Foglio 58.

Ad integrazione di quanto riportato nella originaria perizia di stima, si precisa che per la Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, il comune di Bari ha rilasciato Diniego di Sanatoria del 25/11/2016 – protocollo 273805 per mancata dimostrazione della legittimità edilizia – urbanistica dell’immobile.

Presso l’U.T.C. del Comune di Bari è stato reperito ed estratto:

- **Certificato di abitabilità della costruzione Prot. n. 81209** (C.E. n.433/79 e variante n.452 del 26/7/1982) sita in Bari al Corso A. De Gasperi n.513/D, n.513/E, n.513/F. Tuttavia tale documento non fa riferimento ad alcun certificato di collaudo delle strutture.

Ad integrazione di quanto riportato nella originaria perizia di stima, si precisa che l’U.T.C. del Comune di Bari, nel diniego alla S.C.I.A. per frazionamento ha comunicato che “per la realizzazione delle opere strutturali è stata omessa denuncia/autorizzazione ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. o della corrispondente normativa Regionale”.

In definitiva **relativamente all’intera villa bifamiliare (comprendente i Sub 3 e 4 della Part. 921 del Foglio 58)** vi sono diverse irregolarità, ovvero:

- diverso frazionamento delle unità immobiliari;
- maggiore superficie coperta del porticato antistante gli ingressi delle unità abitative a piano terra;

- diversa distribuzione degli spazi interni, al piano terra, al piano primo e al piano seminterrato;
- diversa allocazione delle scale interne di collegamento tra i vari piani;
- diversa disposizione delle aperture e delle finestre sul prospetto principale e su quelli secondari;
- vani tecnici al piano primo;
- superficie abitativa in ampliamento a piano primo mediante la chiusura di foro;
- ampliamento a piano primo del corpo di levante in corrispondenza del vano condonato;
- piscina coperta in corrispondenza di un vano a piano seminterrato descritto nel Certificato di agibilità come uno dei due locali di sgombero;
- manufatto posto a sud est nel giardino esclusivo.

Tali irregolarità sono state confermate durante i rilievi eseguiti con il sopralluogo del 23 maggio 2023, durante il quale è stata rilevata per la porzione a ponente una ulteriore variazione della distribuzione interna a piano terra.

4) DEFINIZIONE LOTTO

N.LOTTO	DESCRIZIONE - MOTIVAZIONE
UNICO	<p>Al fine di superare le lungaggini e l'esito incerto della sanatoria necessaria per la separazione del compendio pignorato, così come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente individua un lotto unico di vendita costituito da entrambi i beni oggetto di pignoramento individuati catastalmente al Foglio n.58 Particella n.921 Sub.3 e Sub 4 e costituenti una villa bifamiliare situata in Bari al C.so De Gasperi 513/D.</p> <p>Il lotto è costituito dalla porzione di levante quale prima villa unifamiliare, accessibile da ingresso indipendente di proprietà situato su un viale condominiale chiuso, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi. Tale porzione è dotata di giardino esclusivo piantumato delimitato da muretti a secco, posto auto esclusivo e un piccolo manufatto posto a sud est che non è stato assentito. Si sviluppa a piano terra, accessibile da porticato parzialmente coperto, con un ampio salone di ingresso, veranda nella quale si trova la zona giorno e la cucina, due servizi, due ripostigli, una camera da letto una zona studio e un disimpegno; a piano primo, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una scala interna con tre vani letto, due bagni, un ripostiglio, due vani studio, un terrazzino e un vano tecnico; a piano seminterrato, accessibile mediante due scale di collegamento una interna e una esterna, con tavernetta, tre vani deposito e un servizio. Durante il sopralluogo del 23 maggio 2023, è emerso che la porzione di levante si trova complessivamente in scarso stato di manutenzione; in particolare al piano seminterrato sono stati rilevati distacchi del controsoffitto legati probabilmente a questioni di umidità (ve-</p>

dere report fotografico).

A tal proposito lo scrivente rileva la necessità di interdire l'accesso al piano seminterrato della porzione di levante fino alla messa in sicurezza dell'intera controsoffittatura almeno con interventi di verifica e spicconatura di tutte le parti ammalorate.

Il lotto è costituito dalla **porzione di ponente quale seconda villa unifamiliare**, accessibile da ingresso indipendente di proprietà situato su un viale condominiale chiuso, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi. Tale porzione è dotata di giardino esclusivo piantumato delimitato da muretti, una piccola legnaia posta a sud ovest; rampa di accesso carrabile al piano seminterrato. Si sviluppa **a piano terra**, accessibile da porticato parzialmente coperto, con una zona di ingresso nella quale è situata l'importante scala di collegamento al piano primo, con un ampio salone nel quale è stata ricavata una zona notte, una zona di disimpegno che permette l'accesso al ripostiglio e ai due servizi e collega gli ambienti alla veranda posteriore nella quale si trova la zona giorno e la cucina; a **piano primo**, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una scala interna con due vani letto, due bagni, un vano destinato a cabina armadio, un terrazzino e un vano tecnico; **a piano seminterrato**, accessibile soltanto per una piccola porzione da scala interna e per la restante parte mediante la sola rampa carrabile esterna, con vano deposito, vano tecnico, riserva idrica, piscina coperta e vano docce.

In relazione **all'accessibilità del vano seminterrato nel quale è stata allocata la piscina coperta lo scrivente ribadisce quanto già evidenziato nella prima perizia e precisamente che l'ingresso alla zona piscina è consentito esclusivamente attraverso il locale autorimessa che non è stato oggetto di pignoramento e per il quale è**

necessaria l'attribuzione di subalterno.

Durante il sopralluogo del 23 maggio 2023, è emerso che la porzione di ponente al piano terra e al piano primo si trova complessivamente in buono stato di manutenzione, al piano seminterrato si trova parzialmente allo stato rustico; al piano terra inoltre si è ulteriormente modificata la distribuzione interna, rispetto a quanto rilevato all'esito della prima perizia, con la realizzazione di una zona notte nei pressi del salone (vedere report fotografico).

5) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può ri-

sultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...” per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

Criterio di stima comparativo

La corretta determinazione del più “probabile valore di mercato degli immobili” villini - ville ad uso abitativo in esame, è stata effettuata con il *criterio di stima comparativo*.

Il *criterio di stima comparativo* è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare questo bisogna individuare le peculiarità che caratterizzano i beni in esame, e in particolare i loro *fattori intrinseci ed estrinseci*.

I *fattori intrinseci* rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell’immobile o dell’unità abitativa e in particolare si possono distinguere in: destinazione d’uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, ecc...); composizione e disposizione degli ambienti interni, presenza di balconi o lastrici solari; stato e caratteristiche dei prospetti esterni; vetustà dell’immobile e relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale; orientamento e luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva e grado di rifinitura dell’immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati; grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti.

I *fattori estrinseci* rappresentano quelle condizioni esterne all’edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare e sono rappresentate da: prossimità al centro cittadino o comunque di richiamo di flussi per interessi commerciali, o altro; salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate), livelli di rumorosità diurna e notturna; panoramicità; possibilità di parcheggiare nella zona.

6) LOTTO UNICO

6.1) VILLA BIFAMILIARE

6.1.1) SCHEDA COMPENDIO IMMOBILIARE

**Scheda compendio immobiliare
VILLA BIFAMILIARE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)**

6.1.1.1) Denominazione

Data inserimento	-
Data ultima modifica	lì, data del deposito
Classificazione	Villa bifamiliare
Denominazione	Villa bifamiliare
Destinazione	Residenza privata
Proprietà	Immobile in proprietà
Utilizzo	Occupato parzialmente
Categoria	Usato
Superficie	880,57 m ² mq (SEL)



6.1.1.2) Ubicazione

Corso ALCIDE DE GASPERI, 513/D -70125 BARI - (BA)

Zona OMI: D2/Periferica/MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE

6.1.1.3) Descrizione principale

Il lotto è costituito da un compendio di villa bifamiliare avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D in una zona semicentrale della Città di Bari.

L'intero corpo di fabbrica è caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo armato, con solai piani e copertura piana e a falda inclinata.

Il lotto è costituito da una **porzione di levante quale prima villa unifamiliare** costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato. La porzione di levante è dotata di ampio giardino con manto erboso e piantumato, di un'area esterna destinata a posto auto e un piccolo manufatto non riportato in atti al Comune di Bari. L'accesso alla porzione di levante avviene mediante un cancelletto pedonale posto su viale condominiale, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi. L'unità abitativa di levante, con prospetti esterni intonacati, è accessibile da porticato parzialmente coperto e presenta finiture di buona qualità. Sono presenti: serramenti, con infisso interno a taglio termico, zanzariere e inferriate esterne; pavimenti in parquet a piano terra e primo con esclusione dei soli servizi e in cotto a piano interrato; portone blindato e porte interne in legno di cui alcune con telaio a scrigno. I bagni tutti ben rifiniti, presenti in numero due a piano terra e piano primo, sono dotati di rivestimenti e pavimenti in gres ceramico; a piano interrato l'unico bagno presente è dotato di vasca idromassaggio e sauna. L'impianto termico è autonomo con generatore di calore a caldaia e terminali a radiatori in acciaio; è presente impianto di climatizzazione a split. A piano terra, si accede in un ampio salone di ingresso e attraverso un disimpegno si raggiunge la veranda nella quale si trova la zona giorno e la cucina; sono presenti due servizi, due ripostigli, una camera da letto, una zona studio e un disimpegno. A piano primo, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una scala interna sono presenti tre vani letto, due bagni, un ripostiglio, due vani studio, un terrazzino e un vano tecnico. A piano seminterrato, accessibile mediante due scale di collegamento una interna e una esterna, è presente una ampia zona adibita a tavernetta con controsoffittatura, e quattro locali voltati in muratura con volte a crociera e a botte, di cui tre adibiti a cantina e uno a servizio con vasca idromassaggio e sauna. **Complessivamente l'unità abitativa di levante si presenta in scarso stato di manutenzione; in particolare al piano seminterrato sono stati rilevati distacchi**

del controsoffitto legati probabilmente a questioni di umidità (vedere report fotografico). A tal proposito lo scrivente rileva la necessità di interdire l'accesso al piano seminterrato della porzione di levante fino alla messa in sicurezza dell'intera controsoffittatura almeno con interventi di verifica e spicconatura di tutte le parti ammalorate.

Il lotto è costituito da una **porzione di ponente quale seconda villa unifamiliare** costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato. La porzione di ponente è dotata di ampio giardino con manto erboso e piantumato, una regolare legnaia e la rampa di accesso al piano seminterrato e ad una autorimessa. L'accesso alla porzione di ponente avviene mediante un cancelletto pedonale posto su viale condominiale, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi. L'unità abitativa di ponente, con prospetti esterni intonacati, è accessibile da porticato parzialmente coperto e presenta finiture di buona qualità. Sono presenti: serramenti, con infissi interno a taglio termico, dotati di inferriate esterne al piano primo; pavimenti in cotto a piano terra, parquet a piano primo e pavimenti in gres nei servizi; portone blindato e porte interne in legno. I bagni tutti ben rifiniti, presenti in numero due a piano terra e piano primo, sono dotati di rivestimenti e pavimenti in gres ceramico. L'impianto termico è autonomo con generatore di calore a caldaia e terminali a radiatori in acciaio; è presente impianto di climatizzazione a split. A piano terra, si accede in un ampio salone nel quale è stata ricavata una zona notte e attraverso un disimpegno si raggiunge la veranda nella quale si trovano la zona giorno e la cucina; sono presenti due servizi, un ripostiglio. A piano primo, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una importante scala interna rivestita in parquet sono presenti due vani letto, due bagni, una cabina armadio, un terrazzino e un vano tecnico. A piano seminterrato, è presente un vano cantina accessibile direttamente da scala interna e un ampio vano, accessibile soltanto da rampa esterna, destinato a locale di sgombero, nel quale è stata realizzata una piscina coperta ancora in fase di completamento; sono presenti inoltre una riserva idrica e un vano tecnico. Il piano terra e il piano primo

l'immobile si presentano in buono stato di manutenzione; al piano seminterrato dove è presente la piscina coperta i lavori sono stati interrotti e necessitano di terminare per le sole opere di finitura.

6.1.1.4) Descrizione pertinenze

La porzione di levante possiede un porticato pavimentato antistante l'ingresso principale, un ampio giardino con erbetta e piantumato, un manufatto esterno posto a sud est dell'abitazione ed un posto auto scoperto.

La porzione di ponente possiede un porticato pavimentato antistante l'ingresso principale, un ampio giardino con erbetta e piantumato, una legnaia e la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

6.1.1.5) Parti comuni

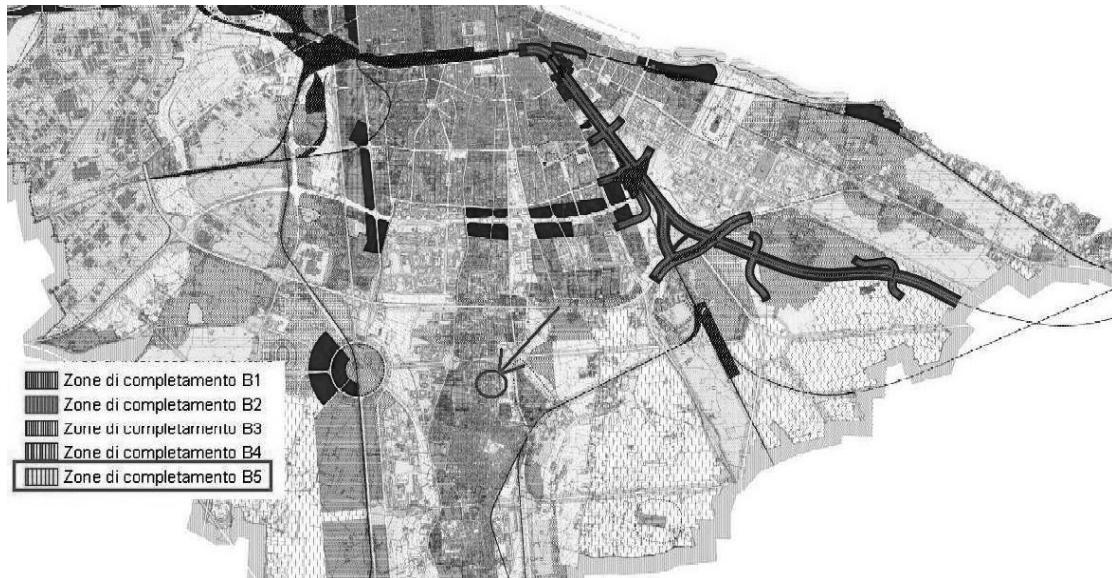
Sono da ritenersi zone non di esclusiva proprietà il viale di accesso condominiale, munito di cancello carraio automatico prospiciente Corso Alcide De Gasperi.

6.1.1.6) Provenienza e titolarità

Il terreno sul quale è stato edificato l'intero compendio immobiliare, distinto al Catasto al foglio di mappa 58 particella 381 mandorleto di are 34,63 e particella 382 mandorleto di are 34,63, è pervenuto alla [REDACTED]

[REDACTED] con **l'atto di com-pravendita** per notar Vito Padolecchia di Mola di Bari del [REDACTED] repertorio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari il 16/7/1980 ai [REDACTED] **registro particolare.**

6.1.1.7) Urbanistica e vincoli



Zona urbanistica B5 di completamento del P.R.G. del Comune di Bari

Il compendio immobiliare ricade in zona urbanistica B5 di completamento del P.R.G. del Comune di Bari.

6.1.2) GEOGRAFIA

GEOGRAFIA - LOTTO UNICO
VILLA BIFAMILIARE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

6.1.2.1) Ubicazione

Regione	PUGLIA		Provincia	BARI
Comune	BARI			
Zona				
Indirizzo	CORSO ALCIDE DE GASPERI			
Civico	513/D	Cap	70029	
Latitudine	41° 4' 53,7864"	Longitudine	16° 52' 6,3347"	

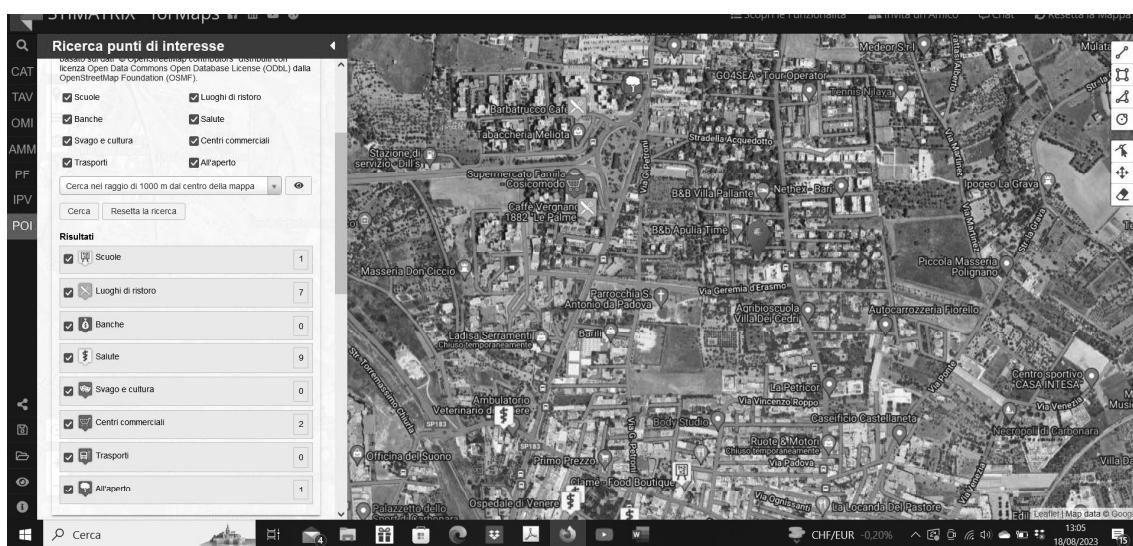
6.1.2.2) Mappa



Stralcio di mappa del Comune di Bari

6.1.2.3) Descrizione

Il compendio immobiliare è collocato in uno dei quartieri residenziali più signorili della Città di Bari, su strada privata con accesso carraio da Corso Alcide De Gasperi, una delle arterie principali del Centro abitato; tale ricorrenza dota la zona di innumerevoli servizi, quali scuole, negozi, ospedali, uffici postali, farmacie come mostra la mappa di seguito riportata.



Mappa dei servizi presenti nel raggio di 1km, da Stimatrixcity

6.1.3) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE - LOTTO UNICO
VILLA BIFAMILIARE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)**

6.1.3.1) Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di</p>
----------------------------	--

superfici la SEL include:

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

6.1.3.2) Riassunto consistenza lotto unico

CONSISTENZA LOTTO UNICO				
Metodo di misura	Misure da planimetria in scala			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	461	1	461
Superficie cantine	SUC	237	0,5	118,5
Superficie taverna	SUZ	161	0,5	80,5
Superficie terrazze	SPO	52	0,3	15,6
Superficie portico	SSE	87	0,3	26,1
Superficie scale esterne	SSE	23	0,5	11,5
Superficie locali tecnici	SLT	66,9	0,3	20,07
Superficie posto auto scoperto	SPS	32	0,25	8
Superficie esterna esclusiva	SPS	52	0,5	26
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	1133	0,1	113,3
Totale Superficie (mq)		2.304,90		880,57

CONSISTENZA UNITA' ABITATIVA - PORZIONE A LEVANTE

Metodo di misura	Misure da planimetria in scala			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	245,00	1,00	245,00
Superficie cantine	SUC	208,00	0,50	104,00
Superficie terrazze	SUZ	20,00	0,30	6,00
Superficie portico	SPO	42,00	0,30	12,60
Superficie scale esterne	SSE	23,00	0,50	11,50
Superficie locali tecnici	SLT	20,00	0,30	6,00
Superficie posto auto scoperto	SPS	32,00	0,25	8,00
Superficie esterna giardino privato e/o pian-tumata	SPT	523,00	0,10	52,30
Totale Superficie (mq)		1.113,00		445,40

Porzione a levante - Consistenza per il Piano Seminterrato - 1

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Cantina	208,00	SUC	0,50	104,00
Scale di accesso alla cantina	23,00	SSE	0,50	11,50
Totale per piano (mq)	231,00			115,50

Porzione a levante - Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione con veranda	134,00	S1	1,00	134,00
Portico	42,00	SPO	0,30	12,60

Manufatto esterno	17,00	SLT	0,30	5,10
Posto auto	32,00	SPS	0,25	8,00
Giardino esclusivo	523,00	SPT	0,10	52,30
Totale per piano (mq)	748,00			212,00

Porzione a levante - Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (mq)
Abitazione	75,00	S1	1,00	75,00
Sottotetto abitabile	36,00	S1	1,00	36,00
Terrazza	20,00	SUZ	0,30	6,00
Vano tecnico	3,00	SLT	0,30	0,90
Totale per piano (mq)	134,00			117,90

CONSISTENZA UNITA' ABITATIVA - PORZIONE A PONENTE

Metodo di misura	Misure da planimetria in scala			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	216,00	1,00	216,00
Superficie cantine	SUC	29,00	0,50	14,50
Superficie taverna	SUZ	161,00	0,50	80,50
Superficie terrazze	SPO	32,00	0,30	9,60
Superficie portico	SSE	45,00	0,30	13,50
Superficie locali tecnici	SLT	46,90	0,30	14,07
Superficie esterna esclusiva	SPS	52,00	0,50	26,00
Superficie	SPT	610,00	0,10	61,00

esterna giardino privato e/o pian- tumata				
Totale Superficie (mq)	1.191,90			435,17

Porzione a ponente - Consistenza per il Piano Seminterrato - 1

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Cantina	29,00	SUC	0,50	14,50
Locale di sgom- bero	161,00	STV	0,50	80,50
Vani tecnici	26,00	SLT	0,30	7,80
Rampa carrabile	52,00	SE	0,50	26,00
Totale per piano (mq)	268,00			128,80

Porzione a ponente - Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione con veranda	136,00	S1	1,00	136,00
Portico	45,00	SPO	0,30	13,50
Legnaia	17,00	SLT	0,30	5,10
Giardino esclusivo	610,00	SPT	0,10	61,00
Totale per piano (mq)	808,00			215,60

Porzione a ponente - Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (mq)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (mq)
Abitazione	43,00	S1	1,00	43,00
Sottotetto abitabile	37,00	S1	1,00	37,00
Terrazza	32,00	SUZ	0,30	9,60
Vano tecnico	3,90	SLT	0,30	1,17
Totale per piano (mq)	115,90			90,77

6.1.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica aggiornata del compendio lotto unico è riportata nell'**Allegato fotografico**.

6.1.5) VALUTAZIONE

VALUTAZIONE - LOTTO UNICO VILLA BIFAMILIARE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4, CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

6.1.5.1) *Metodo di stima per comparazione*

La determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare, classificato come Villa - bifamiliare sito in BARI (BA), Corso ALCIDE DE GASPERI, 513/D, avviene attraverso l'applicazione del *criterio di stima comparativo* determinando che il valore di €/mq 1.898,50 può rappresentare, per immobili similari, con rifiniture e pertinenze ri-correnti, ubicati nella stessa fascia urbana, il probabile valore unitario di mercato, tenuto conto dei valori accertati dal sottoscritto attraverso:

- **indagini di mercato immobiliare** nella Città di Bari per immobili similari che si attestano attorno ad un valore medio di €/mq 2.272,00 che decurtato del 20% per tener conto che trattasi di proposte di vendita, restituisce un valore di € $2.272 \times 0,8 =$ in ct di € 1.800,00;
- **i valori riportati nel "Listino dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio",** aggiornato al 2° Semestre del 2022, per immobili a destinazione ville - villini, ubicati nella fascia denominata "D2/Periferica/MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE", per i quali è indicato un importo variabile da €/mq 1.250,00 ad €/mq 1.800,00, ed il cui valore medio è pari a €/mq 1.525,00.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono a parere del sottoscritto rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

Successivamente, al valore base sopra determinato di 1.662,50 €/mq, il sottoscritto ha

applicato alcuni *dei coefficienti correttivi* riportati al §5, ritenuti significativi nel rappresentare le caratteristiche del Lotto rispetto alla tipologia media.

Nel caso in esame si sono considerati quali coefficienti correttivi significativi rispetto al valore medio quello dell'età del fabbricato e del relativo stato di manutenzione (0,75) e quello della disponibilità di un posto auto in zona con assenza di parcheggi su suolo pubblico (1,05); il valore di tali coefficienti di stima è stato assegnato sulla base di quanto riportato dalla pubblicazione 839-2009 di "Consulente immobiliare".

Valore unitario base (Vub) = €/mq 1.662,50

Valore unitario di mercato (Vum) = Vub x E₁ = €/mq 1662,50 x 0,75 x 1,05 = €/mq 1.309,21.

Quindi al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, ed agli indici mercantili tipici della zona, ha determinato la superficie commerciale così come definito in precedenza.

Infine ha calcolato il valore di mercato (Vm) del lotto in oggetto mediante il criterio di stima comparativo:

$$Vm = Vum \times Scomm = €/mq 1.309,21 \times mq 880,57 = € 1.152.851,04$$

6.1.5.2) Due diligence

DUE DILIGENCE - LOTTO UNICO
VILLA BIFAMILIARE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)

Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità
Analisi della provenienza del bene Gli immobili che compongono il lotto provengono da regolari titoli abilitativi intestati alla [REDACTED]	Conforme
Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il giorno del sopralluogo del 23 maggio 2023, la porzione a levante risultava disabitata ma non completamente svuotata di tutti gli arredi, mentre la porzione a ponente risultava occupata dalla madre del legale rappresentante della società esecutata.	Parzialmente Occupata
Verifica della conformità (regolarità) catastale I due immobili che costituiscono il compendio pignorato non sono stati accatastati in maniera conforme rispetto allo stato di fatto.	Non Conforme
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Circa la conformità urbanistica ed edilizia, dall'esame dei luoghi e delle concessioni edilizie e delle pratiche in capo agli immobili e dagli aggiornamenti avuti dall'ufficio tecnico comunale, emerge la non conformità. Le irregolarità e gli abusi sono tali che: quelle riguardanti la diversa distribuzione interna e dei prospetti possono essere sanate; quelle riguardanti gli ampliamenti superficiari e volumetrici che hanno comportato la realizzazione di opere strutturali non regolarmente denunciate con la massima probabilità dovranno essere demolite.	Non Conforme
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità e del Certificato di Collaudo	Non conforme
Presso l'U.T.C. del Comune di Bari è stato reperito ed estratto: Certificato di abitabilità della costruzione Prot. n. 81209 (C.E. edilizia n.433/79 e variante n.452 del 26/7/1982) sita in Bari al Corso A.	

De Gasperi n.513/D, n.513/E, n.513/F. Si precisa che tale documento **non fa riferimento ad alcun certificato di collaudo delle strutture e che presso l'U.T.C. del Comune di Bari non è stato rinvenuto alcun documento attestante la regolarità delle pratiche strutturali.**

Totale costi di ripristino non conformità

€ 90.000

I costi di non conformità comprendono le spese necessarie:

- per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale;
- per regolarizzare le irregolarità edilizie riguardanti la diversa distribuzione interna e dei prospetti;
- per demolire, smaltire e ripristinare gli ampliamenti superficiali e volumetrici che hanno comportato la realizzazione di opere strutturali non regolarmente denunciate;
- per presentare la sanatoria delle opere strutturali in zona sismica ai sensi del D.PR. 380/2001 e della Delibera di Giunta Regionale 29 novembre 2022, n.1663.

Due Diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni

Vincoli ed oneri gravanti sui beni

In riferimento a quanto riportato nella prima perizia di stima dalle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari, risultano:

- ISCRIZIONE [REDACTED]

Pubblico ufficiale RINALDI FRANCESCO [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- [REDACTED]

Pubblico ufficiale MACCHIA ANTONIO Repertorio 152/104 del 05/02/2013 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- TRASCRIZIONE del 06/11/2014 [REDACTED]

Quale ulteriore vincolo da considerare si evidenzia che **l'accessibilità del vano seminterrato nel quale è stata allocata la piscina coperta è consentita esclusivamente attraverso il locale autorimessa che non è stato oggetto di pignoramento e per il quale è necessaria l'attribuzione di subalterno.**

6.1.5.3) Risultati della valutazione

**RISULTATI DELLE VALUTAZIONE - LOTTO UNICO
VILLA BIFAMILIARE - FG. 58 PART. 921 SUB. 3 -4,
CORSO A. DE GASPERI 513/D 70125 - BARI (BA)**

Valore di mercato

Valore di mercato	Procedimento per comparazione
Variabile	Valore (€)
{ Stima per comparazione}	1.152.851,04 €
{ Costi di non conformità}	90.000,00 €
	1.062.851,04 €

In conclusione il Valore di mercato del lotto oggetto di valutazione, al netto dei costi legati alle non conformità rilevate, è pari a: **1.063.000,00 €** (valore arrotondato per eccesso) **Diconsi Euro unmilionezerosessantatremila/00.**

7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Il sottoscritto CTU, individuato il valore di mercato del lotto così come di seguito specificato prosegue all'adeguamento della stima prevedendo l'abbattimento forfettario del 15% per la differenze tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

■ LOTTO UNICO

N.	Compendio immobiliare e valutazione	Valore (€)
UNICO	Per il lotto costituito da un compendio di villa bifamiliare in Corso Alcide de Gasperi n.513 D, Bari (BA) il Valore di mercato calcolato per comparazione alla data di stima, è pari a 1.063.000,00 €.	1.063.000,00 €
		
Totale LOTTO UNICO		1.063.000,00€
Totale adeguato (abbattimento 15%)		903.550,00€

8) CONCLUSIONI

Il sottoscritto esperto stimatore, incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n.1037/2014, con riferimento ad un lotto unico univocamente individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Bari al foglio **foglio 58 particella 921 sub.3 e 4**, per l'espletamento dell'incarico ad integrazione della prima perizia di stima, ha:

- ✓ effettuato un sopralluogo per verificare lo stato attuale del compendio immobiliare;
- ✓ evidenziato lo stato di manutenzione della villa bifamiliare rilevando **la necessità di interdire l'accesso al piano seminterrato della porzione di levante fino alla messa in sicurezza dell'intera controsoffittatura almeno con interventi di verifica e spicconatura di tutte le parti ammalorate;**
- ✓ effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali per reperire valori di offerte in vendita attuali;
- ✓ riepilogato le problematiche relative alle irregolarità edilizie e urbanistiche, computando i costi di non conformità con la previsione di demolire le addizioni superficiarie e volumetriche non sanabili;
- ✓ evidenziato nuovamente che **l'accessibilità del vano seminterrato nel quale è stata allocata la piscina coperta è consentita esclusivamente attraverso il locale autorimessa che non è stato oggetto di pignoramento e per il quale è necessaria l'attribuzione di subalterno e di tanto va tenuto conto nell'atto di compravendita;**
- ✓ aggiornato il valore dell'intero compendio immobiliare così come riportato e stimato nel presente rapporto.

■ LOTTO UNICO

N.	Compendio immobiliare e valutazione	Valore (€)
UNICO	Per il lotto costituito da un compendio di villa bifamiliare in Corso Alcide de Gasperi n.513 D, Bari (BA) il Valore di mercato calcolato per comparazione alla data di stima, è pari a 1.063.000,00 €.	1.063.000,00 €
		
Totale LOTTO UNICO		1.063.000,00€
Totale adeguato (abbattimento 15%)		903.550,00€

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 40 pagine, oltre gli allegati, le tavole grafiche e i rilievi fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, lì data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Pasquale Maurelli

ALLEGATI**ALLEGATO FOTOGRAFICO AGGIORNATO**



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOCALE AUTORIMESSA E AGGIORNAMENTO VALORE LOTTO UNICO PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 1037/2014 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Presidente Dott. Antonio RUFFINO

CREDITORE PROCEDENTE:

Banca di Credito Cooperativo di CONVERSANO

DEBITORE:

[REDACTED]



ing.P Maurelli | Bari | 2025.02.14 09:04

RAPPORTO DI VALUTAZIONE3

PREMESSA	3
1) OPERAZIONI PERITALI.....	3
2) INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI.....	4
3) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	4
4) DEFINIZIONE LOTTO	4
5) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	5
NEL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE SI APPLICHERANNO I SEGUENTI CRITERI (ASPECTI ECONOMICI) E RELATIVI PROCEDIMENTI ESTIMATIVI:.....	5
6) LOCALE AUTORIMESSA.....	7
6.1) LOCALE AUTORIMESSA.....	7
6.1.1) SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE	7
6.1.1.1) Denominazione.....	7
6.1.1.2) Ubicazione.....	7
6.1.1.3) Descrizione principale.....	7
6.1.2) GEOGRAFIA.....	8
6.1.2.1) Ubicazione.....	8
6.1.2.2) Mappa	8
6.1.2.3) Descrizione	9
6.1.3) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	10
6.1.3.1) Descrizione consistenza	10
6.1.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	12
6.1.5) VALUTAZIONE LOCALE AUTORIMESSA.....	13
6.1.5.1) Metodo di stima per comparazione.....	13
6.1.5.2) Due diligence	14
6.1.5.3) Risultati della valutazione	15
7) AGGIORNAMENTO LOTTO UNICO DI VENDITA.....	16
8) CONCLUSIONI	16
ALLEGATI.....	18



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Pasquale MAURELLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, esperto stimatore nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 1037/2014, **riporta nella presente relazione la valutazione del locale autorimessa oggetto del pignoramento in estensione depositato dal creditore procedente in data 31/7/2024 e il valore aggiornato del lotto unico individuato per la vendita comprensivo del locale autorimessa.**

1) OPERAZIONI PERITALI

Data	Operazione peritale/Soggetto/Commento
14/02/2025:	Sopralluogo Il giorno 14 febbraio 2025 lo scrivente esperto stimatore ing. Pasquale Maurelli, ha provveduto ad effettuare un sopralluogo di ricognizione presso il locale autorimessa oggetto del pignoramento in estensione, effettuando rilievi fotografici dello stato dei luoghi.

2) INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA'

CATASTALE DEI BENI

Il **bene oggetto di pignoramento in estensione** che risulta intestato per l'intero alla società [REDACTED] è:

- Immobile nel catasto fabbricati di Bari **al foglio 58 particella 921 sub.5**, Corso Alcide de Gasperi n.513/E, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 53 m².

Si tratta del locale autorimessa posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica costituito dalla villa bifamiliare (già valutate nell'ambito della presente procedura esecutiva) e che permette l'accesso al locale piscina coperta e ai vani servizio compresi in altra unità immobiliare individuata al foglio 58 particella 921 sub.4.

Lo stato di fatto del locale autorimessa non è conforme rispetto alla planimetria catastale per una diversa configurazione degli accessi interni con il locale piscina e con l'intercapedine compresi in altra unità immobiliare.

3) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Con riferimento alla documentazione tecnica amministrativa in capo all'intero corpo di fabbrica così come individuata nelle precedenti relazioni, lo stato di fatto del locale autorimessa risulta non conforme rispetto alla situazione assentita per una diversa configurazione degli accessi interni con il locale piscina e con l'intercapedine; la regolarizzazione della situazione edilizia e urbanistica del locale autorimessa è direttamente connessa a quanto rilevato per l'intero corpo di fabbricato precedentemente analizzato.

4) DEFINIZIONE LOTTO

N.LOTTO DESCRIZIONE - MOTIVAZIONE	
UNICO	Poiché il locale autorimessa è strettamente collegato al lotto unico di vendita costituito dai beni individuati catastalmente al Foglio n. 58



Particella n.921 Sub.3 e Sub 4 costituenti la villa bifamiliare situata in Bari al C.so De Gasperi 513/D e, precisamente consente l'accessibilità al locale piscina coperta e ai vani tecnici dell'immobile Particella n.921 Sub.3 e Sub 4, necessita che la vendita dello stesso locale venga ricompresa nel lotto unico in precedenza individuato per la presente procedura esecutiva.

5) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

Criterio di stima comparativo

La corretta determinazione del più “probabile valore di mercato degli immobili” locale autorimessa in esame, è stata effettuata con il *criterio di stima comparativo*.

Il *criterio di stima comparativo* è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare questo bisogna individuare le peculiarità che caratterizzano i beni in esame, e in particolare i loro *fattori intrinseci ed estrinseci*.

6) LOCALE AUTORIMESSA

6.1) LOCALE AUTORIMESSA

6.1.1) SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

SCHEDA – LOCALE AUTORIMESSA
FG. 58 PART. 921 SUB. 5,
CORSO A. DE GASPERI 513/E 70125 - BARI (BA)

6.1.1.1) Denominazione

Data inserimento	-	 <small>ing. P. Maurelli Bari 2025.02.14 09:04</small>
Data ultima modifica	lì, data del deposito	
Classificazione	Locale autorimessa	
Denominazione	Locale autorimessa	
Destinazione	Garage	
Proprietà	Immobile in proprietà	
Utilizzo	Occupato	
Categoria	Usato	
Superficie	62,5 m ² mq (SEL)	

6.1.1.2) Ubicazione

Corso ALCIDE DE GASPERI, 513/E -70125 BARI - (BA)

Zona OMI: D2/Periferica/MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE

6.1.1.3) Descrizione principale

Il locale autorimessa è compreso all'interno del compendio di villa bifamiliare avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D in una zona semicentrale della Città di Bari; esso è situato al piano seminterrato della porzione a ponente; l'accesso avviene me-

diante una rampa esterna carrabile. Il locale autorimessa permette l'accesso al locale piscina e ai vani tecnici a servizio della villa; è direttamente collegato ad una intercapedine laterale. Tale locale risulta in corso di completamento, parzialmente rifinito negli intonaci e negli impianti.

6.1.2) GEOGRAFIA

GEOGRAFIA – LOCALE AUTORIMESSA FG. 58 PART. 921 SUB. 5, CORSO A. DE GASPERI 513/E 70125 - BARI (BA)

6.1.2.1) Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BARI
Comune	BARI		
Zona			
Indirizzo	CORSO ALCIDE DE GASPERI		
Civico	513/E	Cap	70029
Latitudine	41° 4' 53,7864"	Longitudine	16° 52' 6,3347"

6.1.2.2) Mappa



Stralcio di mappa del Comune di Bari

6.1.2.3) Descrizione

Il locale autorimessa compreso nel compendio immobiliare villa bifamiliare è collocato in uno dei quartieri residenziali più signorili della Città di Bari, su strada privata con accesso carraio da Corso Alcide De Gasperi, una delle arterie principali del Centro abitato; tale ricorrenza dota la zona di innumerevoli servizi, quali scuole, negozi, ospedali, uffici postali, farmacie come mostra la mappa di seguito riportata.



Mappa dei servizi presenti nel raggio di 1km, da Stimatrixcity

L'immobile è occupato in forza di **contratto di locazione ad uso deposito della durata ventennale con scadenza 19.05.2040, registrato a Bari il 20.05.2020 al n. 16341 e trascritto in pari data al n.18128/12857. (all. 3)**

<u>Contratto di locazione Uso Deposito</u>	
Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti: da una parte il signor	
-	cittadino italiano, nato a Bari il giorno il quale interviene al presente atto nella sua qualità di socio amministratore con poteri disgiunti e legale rappresentante in virtù dei vigenti patti sociali della so- cietà a responsabilità limitata denominata "società costituita in Italia, con sede legale in Bari ove il costituito domicilia per la carica, società iscritta presso il Registro delle Imprese di Bari al numero corrispondente a codice fiscale e numero di par- tita I.V.A., società iscritta presso la C.C.I.A.A. di Bari al n. Repertorio Economico Amministrativo, capitale so- ciale euro 101.490,00 (centounomilaquattrocentonovanta virgo- la zero zero) interamente versato e dall'altra -
	, cittadino italiano, nato domiciliato per la carica presso la sede della società di cui a dirsi, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresen- tante in virtù dei vigenti patti sociali della società
(di seguito indicata in sigla stabilita in Italia, con sede legale in Bari), società co-

6.1.3) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

CONSISTENZE SUPERFICIARIE – LOCALE AUTORIMESSA

FG. 58 PART. 921 SUB. 5

CORSO A. DE GASPERI 513/E 70125 - BARI (BA)

6.1.3.1) Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none">· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale</p>
----------------------------	---

di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

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

6.1.3.2) Riassunto consistenza locale autorimessa

CONSISTENZA LOCALE AUTORIMESSA				
Metodo di misura	Misure da planimetria in scala			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	55	1	55
Superficie intercapedine	SUI	15	0,5	7,5
Totale Superficie (mq)		70		62,5

6.1.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica del locale autorimessa e dei vani adiacenti è riportata nell'**Allegato fotografico**.



6.1.5) VALUTAZIONE LOCALE AUTORIMESSA

VALUTAZIONE – LOCALE AUTORIMESSA
FG. 58 PART. 921 SUB. 5
CORSO A. DE GASPERI 513/E 70125 - BARI (BA)

6.1.5.1) *Metodo di stima per comparazione*

La determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare, classificato come Villa - bifamiliare sito in BARI (BA), Corso ALCIDE DE GASPERI, 513/E, avviene attraverso l'applicazione del *criterio di stima comparativo* determinando che il valore di €/mq 934,50 può rappresentare, per immobili simili, con rifiniture e pertinenze ricorrenti, ubicati nella stessa fascia urbana, il probabile valore unitario di mercato, tenuto conto dei valori accertati dal sottoscritto attraverso:

- **indagini di mercato immobiliare** nella Città di Bari in zona limitrofa per immobili della stessa destinazione d'uso che si attestano attorno ad un valore medio di €/mq 1.305,00 che decurtato del 20% per tener conto che trattasi di proposte di vendita, restituisce un valore di € 1.305,00 x 0,8 = in ct di € 1.044,00;
- **i valori riportati nel “Listino dell’Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio”**, aggiornato al 2° Semestre del 2024, per immobili a destinazione autorimesse, ubicati nella fascia denominata “D2/Periferica/MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE”, per i quali è indicato un importo variabile da €/mq 700,00 ad €/mq 950,00, ed il cui valore medio è pari a €/mq 825,00.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono a parere del sottoscritto rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

Con riferimento al valore unitario di mercato sopra determinato di Vum=934,50 €/mq,

calcolato dalla media dei valori risultanti dalle indagini di mercato e dalla media dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed in base alla superficie commerciale così come definita in precedenza, lo scrivente ha valutato il valore del locale autorimessa pari a:

$$Vm = Vum \times Scomm = €/mq \ 934,50 \times mq \ 62,50 = € \ 58.406,25$$

6.1.5.2) Due diligence

DUE DILIGENCE – LOCALE AUTORIMESSA
FG. 58 PART. 921 SUB. 5,
CORSO A. DE GASPERI 513/E 70125 - BARI (BA)

Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità
Analisi della provenienza del bene	Conforme
Gli immobili che compongono il lotto provengono da regolari titoli abilitativi intestati alla Società	
Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Occupato (cfr. contratto allegato)
Il giorno del sopralluogo del 14 febbraio 2025, il locale autorimessa risultava occupato in forza di contratto ad uso deposito riportato nell'allegato 3.	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non Conforme
La planimetria catastale del locale autorimessa non è conforme rispetto allo stato di fatto per una diversa configurazione degli accessi interni con il locale piscina e con l'intercapedine compresi in altra unità immobiliare.	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non Conforme
Lo stato di fatto del locale autorimessa risulta non conforme rispetto alla situazione assentita per una diversa configurazione degli accessi interni con il locale piscina e con l'intercapedine; la regolarizzazione della situazione edilizia e urbanistica del locale autorimessa è direttamente connessa a quanto rilevato per l'intero corpo di fabbricato precedentemente analizzato costituito dalla villa bifamiliare.	

Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità e del Certificato di Collaudo

Non
conforme

Presso l'U.T.C. del Comune di Bari è stato reperito ed estratto: **Certificato di abitabilità della costruzione Prot. n. 81209** (C.E. edilizia n.433/79 e variante n.452 del 26/7/1982) sita in Bari al Corso A. De Gasperi n.513/D, n.513/E, n.513/F. Si precisa che tale documento **non fa riferimento ad alcun certificato di collaudo delle strutture e che presso l'U.T.C. del Comune di Bari non è stato rinvenuto alcun documento attestante la regolarità delle pratiche strutturali.**

Totale costi di ripristino non conformità possono essere ricompresi nei costi di non conformità calcolati per il lotto unico villa bifamiliare.

6.1.5.3) Risultati della valutazione

**RISULTATI DELLE VALUTAZIONE LOCALE AUTORIMESSA
FG. 58 PART. 921 SUB. 5,
CORSO A. DE GASPERI 513/E 70125 - BARI (BA)**

Valore di mercato

Valore di mercato	Procedimento per comparazione
Variabile	Valore (€)
{ Stima per comparazione}	58.406,25 €
	58.406,25 €

In conclusione il Valore di mercato del locale autorimessa è pari a: **58.400,00 €** (valore arrotondato per difetto) **Diconsi Euro cincquantottomilaquattrocento/00.**

Tenuto conto del contratto in essere, la cui trascrizione risulta essere antecedente l'estensione del pignoramento, appare opportuno considerare una decurtazione del valore che può quantificarsi forfettariamente nella misura del 20%.

Ne deriva che il valore del locale autorimessa è pari a:

$$58.400,00 \times 0,8 = \text{in c.t. } 47.000,00$$

7) AGGIORNAMENTO LOTTO UNICO DI VENDITA

Il sottoscritto CTU, individuato il valore di mercato del locale autorimessa, ridetermina il valore del lotto unico di vendita nel quale va ricompreso il suddetto locale autorimesso essendo funzionale e connesso alla villa bifamiliare.

RISULTATI DELL'AGGIORNAMENTO LOTTO UNICO DI VENDITA

**FG. 58 PART. 921 SUB. 3, 4, 5
CORSO A. DE GASPERI 513/D-E 70125 - BARI (BA)**

AGGIORNAMENTO LOTTO UNICO

N.	Compendio immobiliare e valutazione	Valore (€)
UNICO	Per il lotto costituito da un compendio di villa bifamiliare e locale autorimessa in Corso Alcide de Gasperi n.513 D/E, Bari (BA) il Valore di mercato è pari a 1.110.000,00 €.	1.063.000,00 €+ 47.000,00 €
		
Totale LOTTO UNICO		1.110.000,00€
Totale adeguato (abbattimento 15%)		943.500,00€

8) CONCLUSIONI

Il sottoscritto esperto stimatore, incaricato di procedere alla stima del locale autorimessa oggetto del pignoramento in estensione depositato dal creditore procedente in data 31/7/2024 nel Procedimento Esecutivo n.1037/2014, ha determinato **il valore di mercato del locale autorimessa individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Bari al foglio 58 particella 921 sub.5, pari a 47.000,00 €.**

Ritenendo che la vendita del suddetto locale autorimessa vada ricompresa nel lotto unico di vendita precedentemente individuato comprensivo delle unità immobiliari indi-

viduate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Bari al **foglio 58 particella 921 sub.3 e 4, lo scrivente esperto stimatore ha** rideterminato il valore del lotto unico di vendita, comprensivo anche dell'unità immobiliare **foglio 58 particella 921 sub.5, i cui risultati aggiornati sono di seguito riportati.**

Sulle non conformità e i vincoli vale quanto già espresso nelle relazioni precedenti.

AGGIORNAMENTO LOTTO UNICO

N.	Compendio immobiliare e valutazione	Valore (€)
UNICO	Per il lotto costituito da un compendio di villa bifamiliare e locale autorimessa in Corso Alcide de Gasperi n.513 D/E, Bari (BA) il Valore di mercato è pari a 1.110.000,00 €.	1.063.000,00 €+ 47.000,00 €
		
Totale LOTTO UNICO		1.110.000,00€
Totale adeguato (abbattimento 15%)		943.500,00€

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 18 pagine, oltre 3 allegati che costituisce parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, lì data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Pasquale Maurelli

ALLEGATI

- 1. ALLEGATO OFFERTE IN VENDITA;**
- 2. ALLEGATO FOTOGRAFICO;**
- 3. CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

