



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N° 139/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marisa ATTOLLINO

RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico



Creditore procedente: CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTES –
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA

Debitori: Sig.ri XXXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXXXXX Xxxx



Indice

PREMESSA.....	3
1. FASI E OPERAZIONI PERITALI	9
2. CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI.....	10
3. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	17
5. DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA	19
6. CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	20
7. DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE.....	24
8. LOTTO UNICO	27
8.1 SCHEDA LOTTO	27
8.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	27
8.1.2. UBICAZIONE E GEOGRAFIA	28
8.1.3. URBANISTICA E VINCOLI	30
8.1.4. VERIFICA DELLA ZONA ECONOMICA SPECIALE (ZES)	31
8.1.5. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	31
8.1.6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI.....	32
8.1.7. STATO DI POSSESSO	33
8.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO	33
8.2.1. SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO	33
8.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO	34
8.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	34
8.3.2. COMPARABILI.....	34
8.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO.....	36
8.3.4. TABELLA DATI	36
8.3.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI.....	37
8.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE	38
8.3.7. DUE DILIGENCE	39
8.3.8. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE	42
8.4 ADEGUAMENTO E CORREZIONI ALLA STIMA – PREZZO BASE D’ASTA.....	42
9. RIEPILOGO E CONCLUSIONI	43
ALLEGATI	44



PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dott.ssa Marisa Attollino nominava quale Esperto Stimatore la scrivente ing. Antonia Fanigliuolo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9489, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2881, con studio in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti n. 12, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 139/2024**, promosso da CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Castellana Grotte (BA) p.iva 00382410728 in danno del sig. XXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, della società XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX p.iva xxxxxxxxxxxxxxxx e della società XXXXXX p.iva xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'Ill.mo Giudice nominava quale Custode l'Avv. Nicola De Feudis.

Si riporta di seguito uno stralcio del quesito al quale l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a



ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*
- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto*



deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini



dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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 relazione 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di*



proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso



di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;*
- 15) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 16) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 17) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 18) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip".*



1. FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

Con provvedimento del 3 luglio 2024, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Marisa Attollino nominava l'ing. Antonia Fanigliuolo quale esperto stimatore, e l'avv. Nicola De Feudis quale custode.

In data 5 luglio 2024, in modalità telematica, avveniva la sottoscrizione dell'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico di esperto stimatore da parte della scrivente.

In seguito alle comunicazioni del custode all'avvocato del creditore procedente e al debitore esecutato, le operazioni peritali venivano fissate per il giorno 23 luglio 2024 alle ore 9:30 presso gli immobili oggetto di pignoramento; in tale data venivano effettuati i rilievi metrici e fotografici dalla scrivente.

Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha reperito gli atti di provenienza (donazione e rettifica) presso i rispettivi notai dott. Salvatore Pantaleo e dott. Francesco Valente (*Allegato 5*).

Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha avuto accesso presso:

- ✓ l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Terreni – Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia delle visure storiche ventennali, dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali (*Allegato 1*);
- ✓ l'Ufficio tecnico del Comune di Castellana Grotte, per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati (*Allegato 2*), reperendo la documentazione relativa alle seguenti pratiche edilizie:
 - Pratica n.190/1983 “Denuncia per costruzione edilizia locale per deposito prodotti ed attrezzi agricoli” con parere negativo;
 - Pratica n.220/1987 “Richiesta di concessione e sanatoria ex art. 13 Legge 47/1985” con parere negativo;
 - Pratica n.30/1988 “Richiesta di concessione e sanatoria ex art. 13 Legge 47/1985” con parere negativo;
 - Pratica n.291/1988 “Richiesta di concessione e sanatoria ex art. 13 Legge 47/1985” con parere negativo;



- Autorizzazione n.46/1990 “Ristrutturazione dello stabile sito alla Contrada Santa Maria Caroseno” rilasciata ai soli fini conservativi del manufatto dal punto di vista statico;
- Concessione edilizia in sanatoria n.212 del 2 dicembre 2002 di cui alla pratica di condono edilizio n.242/1995;
- Certificazione di agibilità del 28 febbraio 2005;
- Segnalazione certificata di inizio attività n.63 del 5 giugno 2015.

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione urbanistica ed edilizia

Allegato 5: Atti di provenienza

2. CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esaminando la documentazione prodotta dal creditore procedente relativa alla nota di trascrizione e al certificato notarile del 09/04/2024 a firma Notar dott. Sergio Capotorto, Notaio in Castellana Grotte (BA), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, attestante le risultanze dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Il certificato notarile individua gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare; come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/03/2024 ai nn.14010/10749, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono corrispondenti a:

- ✓ laboratorio per arti e mestieri in Castellana Grotte (BA), Tratturo Fanelli civ.28/C, al piano terra, della superficie di mq.269; in catasto al **Foglio 27 Particella 566 Subalterno 1**;
- ✓ laboratorio per arti e mestieri in Castellana Grotte (BA), Tratturo Fanelli civ.28/C, al piano terra, della superficie di mq.283; in catasto al **Foglio 27 Particella 566 Subalterno 2**;
- ✓ area urbana in Castellana Grotte (BA), Tratturo Fanelli civ.28/C, al piano terra; in catasto al **Foglio 27 Particella 566 Subalterno 3**.



Nel suddetto certificato notarile, sulla base delle risultanze ipotecarie e catastali in riferimento al ventennio a partire dalla data del suddetto pignoramento, si attesta che gli immobili sopra individuati sono di proprietà dei signori:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il _____, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/2 di proprietà;
- XXXXXXXX XXXX nato a Castellana Grotte (BA) il 1 _____, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/2 di proprietà.

Dalla storia ipotecaria riportata nel certificato notarile, risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il _____, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXXXX XXXX nato a Castellana Grotte (BA) il _____, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (per la quota pari ad 1/2 ciascuno in piena proprietà), **con atto di donazione Notaio Salvatore Pantaleo del 27 luglio 2005, trascritto al RRII di Bari ai nn.40978/24838 il 2 agosto 2005**, contro XXXXXXXX XXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il _____, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXL, e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a Castellana Grotte (BA) il _____, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'atto di donazione si stabilisce che: *“La donazione è risolutivamente condizionata al mancato adempimento da parte dei donatori XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nei confronti dei donanti, all'obbligo di assistenza vita natural durante e sempre in caso di bisogno. Qualora tali obblighi non fossero adempiuti, la donazione si risolverà ipso iure.”*

Nel certificato notarile si precisa che l'atto di donazione trascritto al RRII di Bari ai nn.40978/24838 il 2 agosto 2005 è stato rettificato con atto del Notaio Francesco Valente del 27 maggio (nn.40978/24838 del 2 agosto 2005) per questioni ad immobili diversi da quelli oggetto di pignoramento (**Allegato 5**).

Con atto di compravendita del Notaio Corrado Magarelli del giorno 11 ottobre 1983, trascritto al RRII di Bari ai nn. 33718/28459 del 4 novembre 1983, alla signora XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a Castellana Grotte (BA) il _____, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge XXXXXXXX XXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il _____, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXL, perveniva il fondo rustico in Castellana Grotte (BA), Contrada “Santa Maria Caroseno” o “Tratturo Fanelli” della superficie di mq. 1260, Foglio 27 Particella 566.



Dal certificato del 09/04/2024 a firma Notar dott. Sergio Capotorto risulta che per voltura erroneamente eseguita gli immobili pignorati risultavano ancora intestati ai coniugi XXXXXXXX Xxxxx e XXXXXXXX XXXXXXXX Xxxxxx.

Tuttavia, dalle visure storiche aggiornate, la scrivente c.t.u. ha accertato che per gli immobili oggetto di pignoramento a partire dal 27/05/2022 gli intestati al Catasto risultano i soggetti esegutati e precisamente: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/2 di proprietà e XXXXXXXX Xxxx nato a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/2 di proprietà (Allegato 1).

Sempre con riferimento al certificato notarile è stato possibile accertare che le unità immobiliare innanzi descritte hanno formato oggetto delle formalità di seguito riportate:

- Trascrizione pignoramento per cui si procede, RRII di Bari nn. 14010/10749 del 22 marzo 2024;
- Iscrizione: ipoteca volontaria RRII di Bari nn.46602/9394 del 11 novembre 2011, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI – CREDITO COOPERATIVO – SOC- COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro gli esegutati XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Xxxx – Atto Notaio Salvatore Pantaleo del 10 Novembre 2011 – importo di euro 600.000,00, capitale di euro 300.000,00 da rimborsare in 10 anni. Concessa a “XXXXXXX Xxxxx & Figli snc di XXXXXXXX e Xxxx XXXXXXXX” corrente in Castellana Grotte, sopra: opificio artigianale in Castellana Grotte (BA), C.da “Santa Maria del Caroseno”, Traversa Tratturo Fanelli civ.28/C, piano terra; Foglio 27 Particella 566/1 mq. 269; Particella 566/2 mq. 283; Particella 566/3 (area urbana);
- Iscrizione: ipoteca volontaria RRII di Bari nn. 36076/5041 del 29 settembre 2015, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI – CREDITO COOPERATIVO – SOC- COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro gli esegutati XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX Xxxx – Atto Notaio Salvatore Pantaleo del 22 settembre 2015 – importo di euro 500.000,00, capitale di euro 250.000,00 da rimborsare in 10 anni. Concessa a “XXXXXXX Xxxxx & Figli snc di XXXXXXXX e Xxxx XXXXXXXX” con sede in Castellana Grotte, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra: laboratorio artigianale in Castellana Grotte (BA), Tratturo



- Fanelli civ.28/C, piano terra, di mq. 269, Foglio 27 Particella 566/1; laboratorio artigianale in Castellana Grotte (BA), Tratturo Fanelli civ.28/C, piano terra, di mq. 283, Foglio 27 Particella 566/2 (con l'utilità comune al Foglio 27 Particella 566/3); area urbana in Castellana Grotte (BA), Contrada Santa Maria Caroseno, piano terra, Foglio 27 Particella 566/3 (con l'utilità comune al Foglio 27 Particella 566/2);
- Iscrizione: ipoteca volontaria RRII di Bari nn. 20294/2900 del 13 giugno 1997, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI – CREDITO COOPERATIVO – SOC- COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX – Atto Notaio Corrado Magarelli del 12 giugno 1997 – importo di lire 1.000.000.000, capitale di lire 500.000.000 da rimborsare in 10 anni. Concessa a “XXXXXXX XXXXX & Figli snc di XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX” con sede in Castellana Grotte, sopra: fabbricato in Castellana Grotte (BA), Contrada Santa Maria Caroseno, piano terra, di mq. 269, Foglio 27 Particella 566/1, 566/2, 566/3.

Allegato 5: Atti di provenienza.

3. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, la scrivente ha individuato i beni oggetto di pignoramento secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

- **Laboratorio per arti e mestieri:** foglio 27, particella 566, subalterno 1, Tratturo Fanelli n. 28/C, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 269 m², superficie catastale totale 305 m², rendita catastale € 986,38;
- **Laboratorio per arti e mestieri:** foglio 27, particella 566, subalterno 2, Tratturo Fanelli n. 28/C, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 283 m², superficie catastale totale 324 m², rendita catastale € 1.037,72;
- **Area urbana:** foglio 27, particella 566, subalterno 3, Tratturo Fanelli n. 28/C, piano terra, categoria F/1.



Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, le planimetrie delle unità immobiliari così come denunciate al catasto.



Figura 1: Stralcio estratto di mappa catastale – Comune di Castellana Grotte – Foglio 27 Particella 566.



Data presentazione: 16/04/1997 - Data: 22/07/2024 - n. T383327 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B

MODULARIO F. rig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD BN (CEU) 1 IIRF 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELLANA GROTTE via Traversa Tratturo Fanelli civ.			
PIANTA PIANO TERRA			
			
Per ampliamento e per ultimazione dei lavori il Fg.27 P.tc 566 Sub 1 rimane lo stesso identificativo			
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒		Compilata dal Ing. Madio Paolo PACE (Titolo: cognome e nome)	
Ultima planimetria in atti		Ingegnere PAOLO PACE	
Data presentazione: 16/04/1997 - Data: 22/07/2024 - n. T383327 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B		Chiaso: Fabbricati - Situazione al 22/07/2024 - Comune di CASTELLANA GROTTE (CI34) - < Foglio 27 - Particella 566 - Subalterno 1	
Totale scheda 566 sub 1		Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297) - Foglio 27 - Particella 566 - Subalterno 1	
data		Firma <i>Madio Paolo Pace</i>	

Figura 2: Planimetria catastale appartamento – Foglio 27, Particella 566, Subalterno 1.

Si rimanda all'**Allegato 1** per la copia delle visure storiche ventennali, dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali.

In ordine alla **regolarità catastale** la scrivente riporta di seguito, le difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Per l'unità immobiliare laboratorio per arti e mestieri individuata al **Foglio 27, particella 566, subalterno 1**, le difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, riguardano: l'esistenza di un piano soppalcato del blocco ufficio; la diversa distribuzione interna della zona dei servizi (wc); il vano di comunicazione con l'altra unità immobiliare (sub.2) situata a piano seminterrato.

Per l'unità immobiliare laboratorio per arti e mestieri individuata al **Foglio 27, particella 566, subalterno 2**, le difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, riguardano: l'esistenza di un vano tipo gabbiotto adibito a servizio igienico; il vano di comunicazione con l'altra unità immobiliare (sub.1) situata a piano seminterrato.

Le due unità immobiliari Foglio 27, particella 566, subalterno 1 e 2, distinte catastalmente, nello stato di fatto risultano comunicanti e costituiscono una unica unità.

Per l'unità immobiliare *area urbana* **Foglio 27, particella 566, subalterno 3**, la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato al catasto, riguarda: l'esistenza di una copertura con struttura in acciaio.

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato grafico 1: Verifica regolarità catastale.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

In seguito alle istanze di accesso agli atti presentate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castellana Grotte ed ai rilievi eseguiti in loco, la scrivente ha potuto ricostruire la storia urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, individuando la pratica *in sanatoria* con la quale sono stati autorizzati gli immobili e le difformità e irregolarità riscontrate.



Gli immobili oggetto di pignoramento sono parte di un fabbricato ad uso artigianale per la lavorazione di prodotti semilavorati, realizzato abusivamente nell'anno 1984 e successivamente autorizzato con la **Concessione edilizia in sanatoria n.212 del 2 dicembre 2002 di cui alla pratica di condono edilizio n.242/1995.**

Antecedentemente al rilascio della Concessione n.212 del 2 dicembre 2002, per gli immobili pignorati erano state presentate le seguenti istanze di condono, conclusesi con parere negativo:

- Pratica n.220/1987 “Richiesta di concessione e sanatoria ex art. 13 Legge 47/1985”;
- Pratica n.30/1988 “Richiesta di concessione e sanatoria ex art. 13 Legge 47/1985”;
- Pratica n.291/1988 “Richiesta di concessione e sanatoria ex art. 13 Legge 47/1985”.

Antecedentemente al rilascio della Concessione n.212 del 2 dicembre 2002, gli immobili pignorati sono stati oggetto di lavori autorizzati con **Autorizzazione n.46/1990 “Ristrutturazione dello stabile sito alla Contrada Santa Maria Caroseno”** rilasciata ai soli fini conservativi del manufatto dal punto di vista statico.

Con **Certificato di agibilità n.20343/2003 del 28 febbraio 2005**, dal comune di Castellana Grotte veniva rilasciata la dichiarazione di agibilità per *il fabbricato artigianale su due piani (piano seminterrato e piano terra aventi una superficie destinata alla lavorazione di prodotti agricoli pari a mq. 393,81 ed una superficie destinata a deposito pari a mq. 142,07), in uso alla ditta “XXXXXXXXX Xxxxx & Figli s.n.c.” con sede in Castellana Grotte alla Piazza Caduti Castellanesi n.21, sito in Castellana Grotte, al Tratturo Fanelli n.28/c, riportato in Catasto fabbricati al foglio di mappa n.27 allegato A, particella n.566 sub.1 e sub.2.*

Con **Segnalazione certificata di inizio attività n.63 del 5 giugno 2015** sugli immobili pignorati venivano realizzati lavori relativi a *“modifica all'impianto elettrico per nuove esigenze al ciclo produttivo.”*

Con riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici di cui alla Segnalazione certificata di inizio attività n.63 del 5 giugno 2015, la scrivente riporta di seguito le difformità tra quanto rilevato in sito e quanto autorizzato e dichiarato presso l'ufficio tecnico del comune di Castellana Grotte.



Per l'unità immobiliare al piano terra individuata al **Foglio 27, particella 566, subalterno 1**, la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito dal punto di vista urbanistico ed edilizio, riguarda: l'esistenza di un piano soppalcato del blocco ufficio.

Per l'unità immobiliare al piano seminterrato individuata al **Foglio 27, particella 566, subalterno 2**, la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito dal punto di vista urbanistico ed edilizio, riguarda: l'esistenza di un vano tipo gabbiotto adibito a servizio igienico.

Per l'unità immobiliare *area urbana* **Foglio 27, particella 566, subalterno 3**, la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito dal punto di vista urbanistico ed edilizio, riguarda: l'esistenza di una copertura in lamiera grecata su pilastri e travi in acciaio avente altezza variabile tra i 6,60 metri e i 7,00 metri per una superficie complessiva di circa 300 m².

Per gli immobili che costituiscono il lotto di vendita è necessario provvedere a regolarizzare quanto difforme con lo smontaggio del piano soppalcato del blocco ufficio, la sanatoria del gabbiotto adibito a servizio igienico e la rimozione della copertura in acciaio; successivamente alla regolarizzazione sarà necessario richiedere una nuova certificazione di agibilità.

Allegato 2: Documentazione urbanistica ed edilizia

Allegato grafico 2: Verifica regolarità urbanistica/edilizia.

5. DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

Si riportano di seguito la definizione e la descrizione dell'unico lotto individuato per la vendita.

Il lotto unico di vendita situato nel Comune di Castellana Grotte (BA) al Tratturo Fanelli n.28/C è costituito dalla piena proprietà di due locali artigianali destinati alla lavorazione di prodotti semi-finiti, comunicanti tra loro, uno a piano terra, l'altro a piano seminterrato dotati di rampa di accesso laterale e area esterna posteriore di utilità comune.



I beni sopra descritti sono individuati al catasto fabbricati del Comune di Castellana Grotte, secondo i seguenti identificativi:

- ✓ *Laboratorio per arti e mestieri*: foglio 27, particella 566, subalterno 1, Tratturo Fanelli n. 28/C, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 269 m², superficie catastale totale 305 m², rendita catastale € 986,38;
- ✓ *Laboratorio per arti e mestieri*: foglio 27, particella 566, subalterno 2, Tratturo Fanelli n. 28/C, piano terra, categoria C/3, classe 2, consistenza 283 m², superficie catastale totale 324 m², rendita catastale € 1.037,72;
- ✓ *Area urbana*: foglio 27, particella 566, subalterno 3, Tratturo Fanelli n. 28/C, piano terra, categoria F/1.

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente descritta nella tabella sinottica di seguito riportata.

	Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Località
LOTTO UNICO	Piena proprietà	27	566	1	C/3	Laboratorio artigianale	Castellana Grotte, Tratturo Fanelli n.28/C
				2	C/3	Laboratorio artigianale	
				3	F/1	Area urbana	

Tabella 1: Definizione e descrizione lotto di vendita

6. CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'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 sopra riportata coincide sostanzialmente 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, oltre che alla definizione 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 sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"importo stimato..."** si riferisce ad 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 risultare 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.

Nella presente relazione di stima immobiliare la valutazione risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto “*market comparison approach*” (o *metodo del confronto del mercato*).

Il ***market comparison approach*** (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli



aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano, la presenza di pertinenze direttamente collegate all'insieme. Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: la raggiungibilità, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento).

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity* la scrivente ha verificato che **nel Comune di Castellana Grotte, nei pressi dell'immobile oggetto di valutazione è attivo uno scarso mercato immobiliare di laboratori artigianali.**

Non avendo reperito comparabili validi recentemente compravenduti, con riferimento a quanto riportato dalla Norma UNI 11612/2015 sono stati utilizzati i prezzi delle offerte in vendita (asking price) opportunamente adeguate in funzione della trattativa attraverso le percentuali medie di riduzione fornite dalla Banca d'Italia per macroaree territoriali.



7. DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- ✓ la **superficie principale** di un immobile, ovvero l'insieme dell'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 (superficie balconi, superficie terrazze, 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, 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).

I criteri di misurazione adottati nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione delle seguenti grandezze:

- **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);**
- **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN).**

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'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 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 impianti 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.

Per **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

La SIN include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici delle sottofinestre (sgusci);
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);



- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.



8. LOTTO UNICO

8.1 SCHEDA LOTTO

8.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO UNICO		
Denominazione	Opificio artigianale su due piani con rampa e area esterna posteriore.	
Ubicazione	Castellana Grotte (BA) Tratturo Fanelli n.28/C	
Identificativi catastali	Foglio 27, Particella 566, Subalterni 1,2 e 3	
Destinazione	Locali artigianali destinati alla lavorazione di prodotti semi-finiti	
Proprietà	Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (1/2) Sig. XXXXXXXX XXXX (1/2)	
Utilizzo	Occupato dai proprietari	
Superficie commerciale totale	754,00 m² (SEL)	

Tabella 2: Denominazione e principali caratteristiche lotto unico



8.1.2. UBICAZIONE E GEOGRAFIA

Il lotto di vendita è situato nel Comune di Castellana Grotte (BA) al Tratturo Fanelli n.28/C.

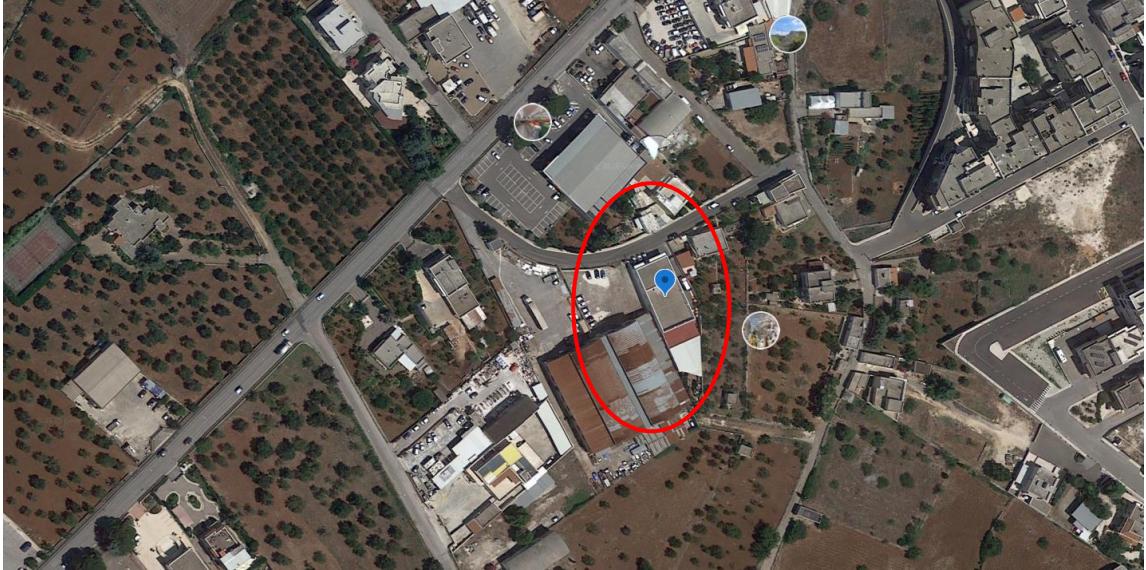


Figura 4: Ortofoto della zona

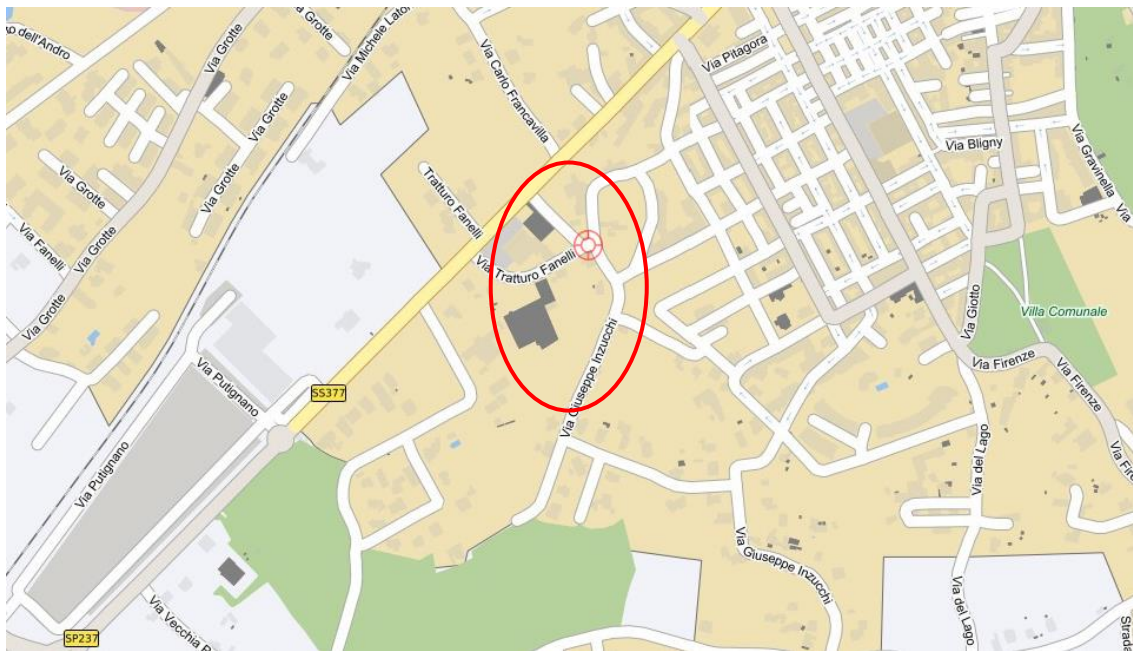


Figura 5: Mappa della zona

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un unico fabbricato artigianale dotato di area esterna, situato in una zona periferica della città di Castellana Grotte. Si tratta di una zona strettamente a ridosso dell'area centrale urbanizzata.

Il lotto unico di vendita rientra nell'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita **D2: Periferica/Via Turi/Via Grette/Tratturo Fanelli**.

In riferimento al periodo più recente disponibile (secondo semestre dell'anno 2024), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce:

- per la tipologia di laboratori, valori di mercato compresi tra un minimo di 640,00 €/m² ed un massimo di 940,00 €/m²;

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: CASTELLANA GROTTE

Fascia/zona: Periferica/VIA%20TURI,%20VIA%20GROTTE,%20TRATTURO%20FANELLI

Codice zona: D2

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	640	940	L	2,6	4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

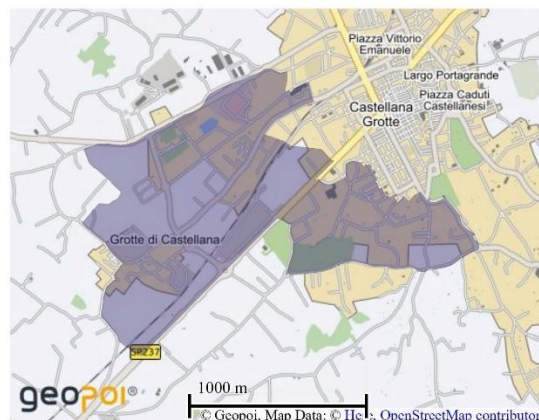
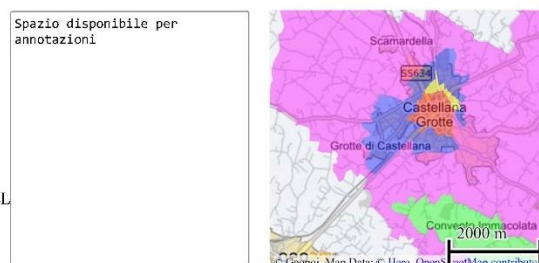


Figura 6: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

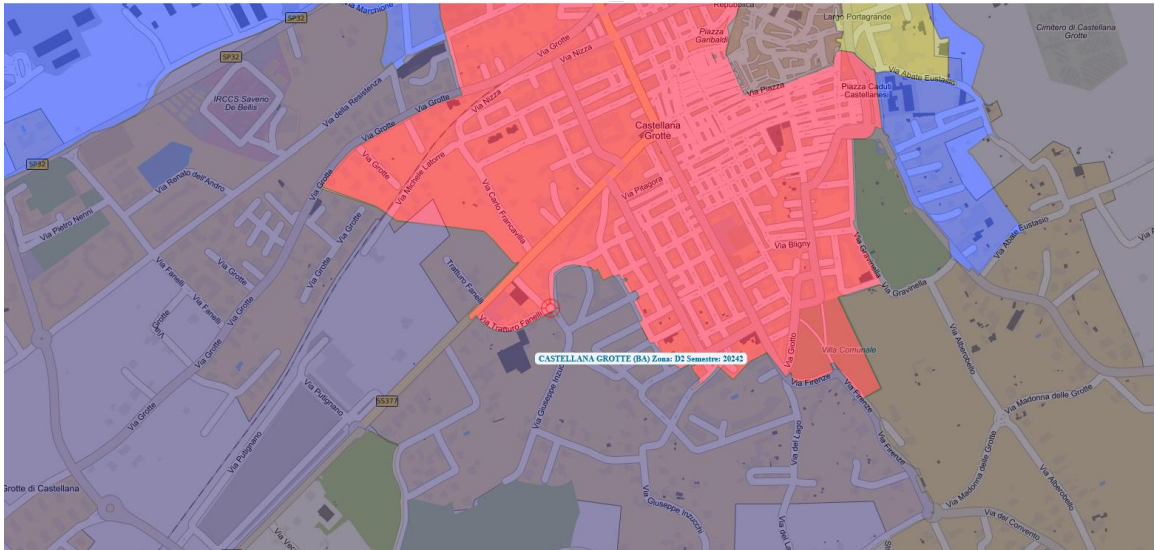


Figura 7: Stralcio zone OMI del Comune di Castellana Grotte (BA)

8.1.3. URBANISTICA E VINCOLI

Il lotto di vendita è identificato nel Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Castellana Grotte all'interno della **Zona C2.B: Zona di espansione.**

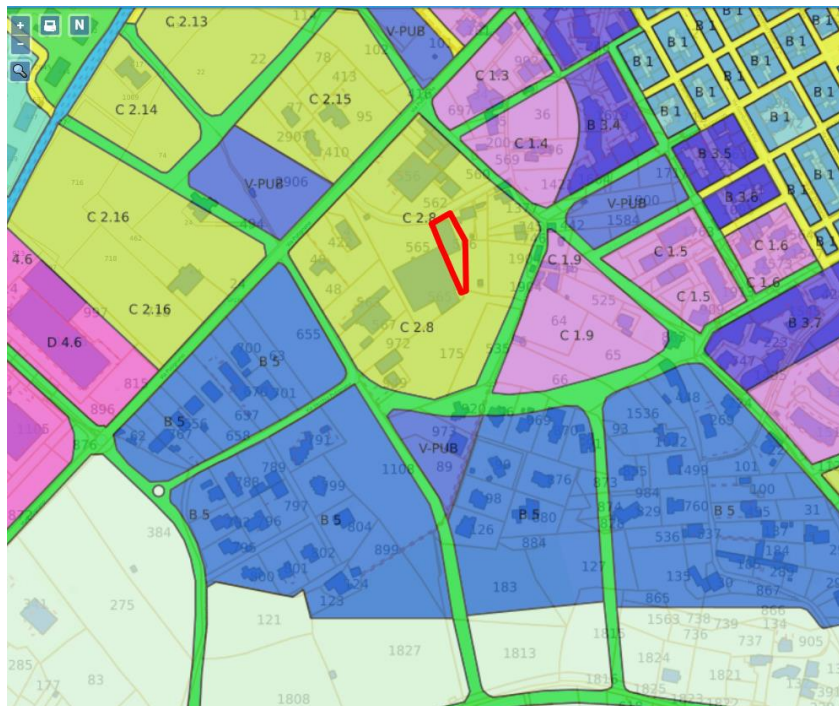


Figura 8: Stralcio PRG del Comune di Castellana Grotte con identificazione del lotto.

Le zone di espansione C sono normate dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG, il quale definisce quanto segue: *“In tali zone il P.R.G. si attua attraverso piani urbanistici preventivi applicando i seguenti indici:*

- ✓ *Sm=superficie minima di intervento: intera maglia (o quella parte di maglia avente la stessa destinazione) al netto delle strade che la delimitano;*
- ✓ *Iff=indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 1,150 mc/mq;*
- ✓ *Hf=altezza fabbricato: massimo 10,50 metri;*
- ✓ *Rc= rapporto di copertura: massimo 50%;*
- ✓ *Dc=distanza dai confini: non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e, in nessun caso, minore di 5 metri;*
- ✓ *Df=distanza fra fabbricati: la distanza minima fra fabbricati prospicienti è pari alla semisomma delle loro altezze. Tale distanza fra parete e parete finestrata non deve essere inferiore a 10,00 metri;*
- ✓ *Ds=distanza dal ciglio stradale: valgono le prescrizioni delle zone C1;*
- ✓ *P=parcheggi: debbono essere previsti nella misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mc di costruzione.”*

8.1.4. VERIFICA DELLA ZONA ECONOMICA SPECIALE (ZES)

Il lotto ricade nella zona economica speciale (ZES) così come aggiornata dal Decreto Legge n.124/2023 che ha istituito, a partire dal 1° gennaio 2024, la Zona Economica Speciale per il Mezzogiorno – *ZES Unica* che comprende i territori delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna. L'art. 16 del decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, e ha previsto un contributo sotto forma di credito d'imposta a favore delle imprese che effettuano l'acquisizione di beni strumentali destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nella Zona economica speciale per il Mezzogiorno - ZES unica (c.d. “ZES unica”).

8.1.5. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

I locali artigianali che costituiscono il lotto di vendita non sono dotati di A.P.E.; come accertato in sede di sopralluogo, poiché il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione, non è obbligatoria la redazione



dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi dell'art.3 comma 3 del D.Lgs. 192/2005.

8.1.6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

Il lotto di vendita è costituito da un opificio artigianale per la lavorazione di prodotti agricoli composto da due locali posti su due livelli differenti (piano terra e piano seminterrato) realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, murature di tamponatura in tufo.

L'opificio risulta ben rifinito all'interno e all'esterno con intonaco di colore bianco; i locali sono tutti pavimentati con pavimentazione industriale e i servizi igienici sono rifiniti con rivestimenti in piastrelle.

Al locale situato a piano terra si accede direttamente dalla zona antistante la strada; tale locale è costituito da due ampi vani collegati tra loro con un'altezza di 4,55 metri, con ampie finestre e una uscita secondaria; sono presenti inoltre una zona servizi e un blocco uffici a due piani, il cui secondo piano non risulta essere autorizzato.

Al locale situato a piano seminterrato si accede dalla rampa laterale e dalla zona esterna comune; tale locale è suddiviso in un ampio ambiente per la lavorazione dei prodotti nel quale alloggiavano alcuni macchinari, un silos, un deposito per il silos, un deposito per il materiale di contenimento, un deposito per le attrezzature, un vano tecnico ed una cisterna per acqua non potabile, un piccolo gabbiotto non autorizzato adibito a servizio igienico; la maggior parte della zona lavorazione presenta una altezza di circa 6,00 metri, mentre la rimanente parte ha un'altezza di 2,75 metri.

Il locale seminterrato è direttamente collegato al locale a piano terra tramite una scala in ferro.

Il cortile esterno posteriore risulta per più del 50% completamente coperto mediante una tettoia in lamiera grecata su struttura a pilastri e travi in acciaio avente altezza variabile tra i 6,60 metri e i 7,00 metri per una superficie complessiva di circa 300 m²; per la tettoia non risultano presentate pratiche autorizzative, pertanto deve ritenersi abusivamente eseguita. Nell'area esterna è presente una pesa a ponte interrata.



Le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'**Allegato fotografico**.

8.1.7. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, l'opificio risultava occupato dall'attività dei proprietari.

8.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni a campione effettuate in sito e dall'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite.

8.2.1. SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale del lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO				
	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup.Commerciale (m ²)
Superficie principale locale piano terra	S1	310,00	1,00	310,00
Superficie principale locale piano seminterrato	S2	178,00	1,00	178,00
Superficie cisterna e silos	SUC	112,00	0,50	56,00
Superficie depositi a piano seminterrato	SUD	160,00	0,50	80,00
Superficie rampa	SUR	150,00	0,20	30,00
Superficie esterna comune	SUE	500,00	0,20	100,00
TOTALE SUPERFICIE (m ²)		1410,00		754,00

Tabella 3: Tabella consistenza lotto



8.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento del *market comparison approach* (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) e risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

8.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area è attivo uno **scarso mercato di compravendita di laboratori artigianali**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di n. 2 immobili offerti in vendita, con caratteristiche similari per posizione e tipologia al lotto oggetto di valutazione.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

8.3.2. COMPARABILI

I due comparabili offerti in vendita, di caratteristiche similari per posizione (distanti dal centro abitato) e tipologia al lotto di valutazione, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

- **COMPARABILE A**, capannone, sito nel Comune di Castellana Grotte alla Via Turi n. 6, offerta in vendita di euro 350.000,00, superficie 500 m², annuncio sul sito *Idealista* (*Allegato 3*);
- **COMPARABILE B**, capannone, sito nel Comune di Castellana Grotte alla Via Enzo Ferrari, offerta in vendita di euro 350.000,00, superficie 350 m², annuncio sul sito *Idealista* (*Allegato 4*).



I comparabili individuati per la stima sono in zone periferiche simili a quella del lotto oggetto di stima.

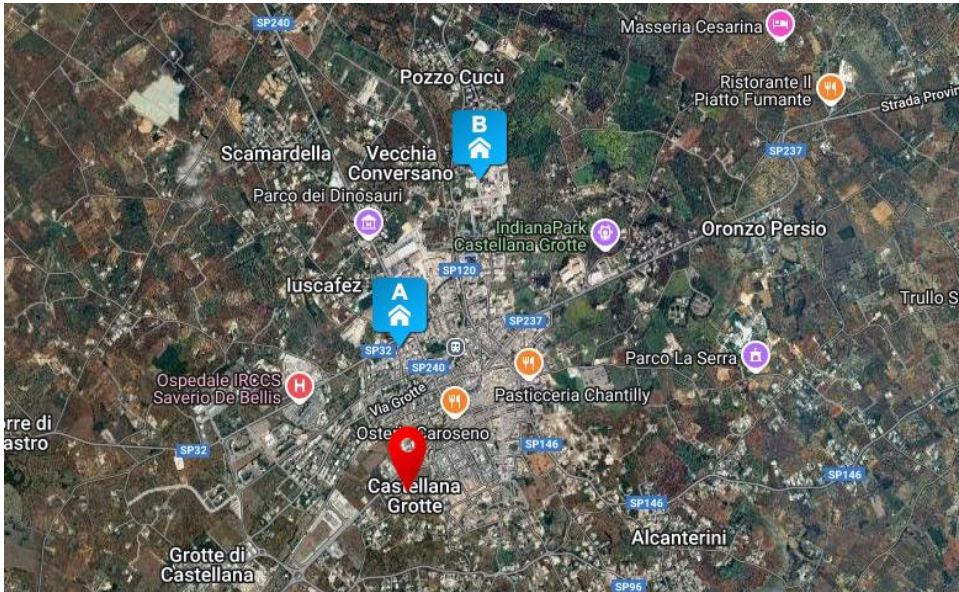


Figura 9: Individuazione lotto oggetto di stima (rosso) e comparabili (blu)

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima, per le quali è stato calcolato il valore adeguato del prezzo in offerta per tenere conto del possibile scostamento con il mercato effettivo con riferimento allo sconto medio del 7,8% rilevato dalla Banca d’Italia nel “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia” per il terzo trimestre 2024, estendibile per analogia al mercato dei locali artigianali.

DATI COMPARABILE A	
Tipo di dato	Offerta in vendita (www.idealista.it)
Ubicazione	Castellana Grotte (BA), Via Turi n. 6
Descrizione	Da descrizione risulta: capannone di 500 mq, costruzione in buono stato, con ampio spiazzale da adibire a parcheggio e possibilità di doppio ingresso.
Destinazione principale	Artigianale
Superficie commerciale (SUP)	500 m ²
Fonte dato	www.idealista.it



Data	22/05/2025
Prezzo di offerta	350.000,00 euro
Prezzo adeguato	322.700,00 euro

Tabella 4: Tabella dei dati comparabile A

DATI COMPARABILE B	
Tipo di dato	Offerta in vendita (www.idealista.it)
Ubicazione	Castellana Grotte (BA), Via Enzo Ferrari snc
Descrizione	Da descrizione risulta: capannone artigianale di 300 mq, con superficie di 500 mq dotato di doppio ingresso.
Destinazione principale	Artigianale
Superficie commerciale (SUP)	350 m ²
Fonte dato	www.idealista.it
Data	22/05/2025
Prezzo di offerta	350.000,00 euro
Prezzo adeguato	322.700,00 euro

Tabella 5: Tabella dei dati comparabile B

8.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* la caratteristica considerata è la superficie commerciale.

- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

8.3.4. TABELLA DATI

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i tre comparabili e per il lotto di vendita da valutare (*subject*).



Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo adeguato (PRZ) €	322.700,00	322.700,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	350,00	500,00	754,00

Tabella 6: Tabella dei dati

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / SUPc$$

$$p_A(SUP) = 322.700,00 * 1,00 / 350,00 = 922,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUP) = 322.700,00 * 1,00 / 500,00 = 645,40 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo} = 922,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo} = 645,40 \text{ €/m}^2$$

8.3.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il **prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP)** è dato da:

$$[i(SUP)] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta pari al prezzo medio minimo precedentemente calcolato:

$$p_A(SUP) = 645,40 * 1,00 = 645,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUP) = 645,40 * 1,00 = 645,40 \text{ €/m}^2$$

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei prezzi marginali.



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP) €/m ²	645,40	645,40

Tabella 7: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali

8.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e Caratteristica	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)
Prezzo (PRZ)		322.700,00		322.700,00
Superficie commerciale (SUP)	(754-350)	260.741,60	(754-500)	163.931,60
PREZZO AGGIUSTATO		583.441,60		486.631,60

Tabella 8: Tabella di valutazione

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame la divergenza, inferiore al 20% risulta accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(583.441,60 - 486.631,60) * 100] / 486.631,60 = 19,89\%$$



In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$(583.441,60+486.631,60) / 2 = 535.036,60 \text{ €}$$

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per il lotto unico di vendita è pari al valore arrotondato di € 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila,00 euro).

8.3.7. DUE DILIGENCE

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto in vendita prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di “*due diligence*” con la quale si effettuano accertamenti da parte dell’esperto stimatore per l’individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione. Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
Analisi della provenienza dei beni Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti a XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXXXX Xxxx nato a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (per la quota pari ad 1/2 ciascuno in piena proprietà), con atto di donazione Notaio Salvatore Pantaleo del 27 luglio 2005, trascritto al RRII di Bari ai nn.40978/24838 il 2 agosto 2005, contro XXXXXXXX Xxxxx nato a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXL, e XXXXXXXX Xxxxxxxx Xxxxxx nata a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX. Nel certificato notarile si precisa che l’atto di donazione trascritto al RRII di Bari ai nn.40978/24838 il 2 agosto 2005 è stato rettificato con atto del Notaio Francesco Valente del 27 maggio (nn.40978/24838 del 2 agosto 2005) per questioni ad immobili diversi da quelli oggetto di pignoramento (<i>Allegato 5</i>). Con atto di compravendita del Notaio Corrado Magarelli del giorno 11 ottobre 1983, trascritto al RRII di Bari ai nn. 33718/28459 del 4 novembre 1983, alla signora XXXXXXXX Xxxxxxxx Xxxxxx nata a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge XXXXXXXX Xxxxx nato a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXL, perveniva il fondo rustico in Castellana Grotte (BA), Contrada “Santa Maria Caroseno” o “Tratturo Fanelli” della superficie di mq. 1260, Foglio 27 Particella 566.	-



Dal certificato del 09/04/2024 a firma Notar dott. Sergio Capotorto risulta che <u>per volta erroneamente eseguita</u> gli immobili pignorati risultavano ancora intestati ai coniugi XXXXXXXX Xxxxx e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX. Tuttavia, dalle visure storiche aggiornate, la scrivente c.t.u. ha accertato che per gli immobili oggetto di pignoramento a partire dal 27/05/2022 gli intestati al Catasto risultano i soggetti esegutati e precisamente: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/2 di proprietà e XXXXXXXX Xxxx nato a Castellana Grotte (BA) il , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/2 di proprietà (<i>Allegato 1</i>). <i>Allegato 1</i>: Documentazione catastale <i>Allegato 5</i>: Atti di provenienza.	
Verifica dello stato di possesso dei beni	Occupato
Occupato dai proprietari.	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme
Per l'unità immobiliare laboratorio per arti e mestieri individuata al Foglio 27, particella 566, subalterno 1, le difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, riguardano: l'esistenza di un piano soppalcato del blocco ufficio; la diversa distribuzione interna della zona dei servizi (wc); il vano di comunicazione con l'altra unità immobiliare (sub.2) situata a piano seminterrato. Per l'unità immobiliare laboratorio per arti e mestieri individuata al Foglio 27, particella 566, subalterno 2, le difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, riguardano: l'esistenza di un vano tipo gabbiotto adibito a servizio igienico; il vano di comunicazione con l'altra unità immobiliare (sub.1) situata a piano seminterrato. Le due unità immobiliari Foglio 27, particella 566, subalterno 1 e 2, distinte catastalmente, nello stato di fatto risultano comunicanti e costituiscono una unica unità. Per l'unità immobiliare <i>area urbana</i> Foglio 27, particella 566, subalterno 3, la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato al catasto, riguarda: l'esistenza di una copertura con struttura in acciaio. <i>Allegato 1</i>: Documentazione catastale <i>Allegato grafico 1</i>: Verifica regolarità catastale.	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme
Con riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici di cui alla Segnalazione certificata di inizio attività n.63 del 5 giugno 2015, la scrivente riporta di seguito le difformità tra quanto rilevato in sito e quanto autorizzato e dichiarato presso l'ufficio tecnico del comune di Castellana Grotte. Per l'unità immobiliare al piano terra individuata al Foglio 27, particella 566, subalterno 1, la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito dal punto di vista urbanistico ed edilizio, riguarda: l'esistenza di un piano soppalcato del blocco ufficio. Per l'unità immobiliare al piano seminterrato individuata al Foglio 27, particella 566, subalterno 2, la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito dal punto di vista urbanistico ed edilizio, riguarda: l'esistenza di un vano tipo gabbiotto adibito a servizio igienico. Per l'unità immobiliare <i>area urbana</i> Foglio 27, particella 566, subalterno 3, la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito dal punto di vista urbanistico ed edilizio, riguarda: l'esistenza di una copertura in lamiera grecata su pilastri e travi in acciaio avente altezza variabile tra i 6,60 metri e i 7,00 metri per una superficie complessiva di circa 300 m².	



Per gli immobili che costituiscono il lotto di vendita è necessario provvedere a regolarizzare quanto difforme con lo smontaggio del piano soppalcato del blocco ufficio, la sanatoria del gabbiotto adibito a servizio igienico e la rimozione della copertura in acciaio; successivamente alla regolarizzazione sarà necessario richiedere una nuova certificazione di agibilità. Allegato 2: Documentazione urbanistica ed edilizia Allegato grafico 2: Verifica regolarità urbanistica/edilizia.	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	-
Certificato di agibilità n.20343/2003 del 28 febbraio 2005 da aggiornare in linea con la S.C.I.A n. n.63 del 5 giugno 2015 e con le regolarizzazioni delle difformità sopra riportate.	
Stima costi di ripristino non conformità verificate	28.000 €

Tabella 9: Due diligence / Analisi di conformità.

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sui beni.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI
Vincoli ed oneri gravanti sui beni
– Trascrizione pignoramento per cui si procede, RRII di Bari nn. 14010/10749 del 22 marzo 2024; – Iscrizione: ipoteca volontaria RRII di Bari nn.46602/9394 del 11 novembre 2011, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTES – CREDITO COOPERATIVO – SOC- COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro gli esecutati XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX – Atto Notaio Salvatore Pantaleo del 10 Novembre 2011 – importo di euro 600.000,00, capitale di euro 300.000,00 da rimborsare in 10 anni. Concessa a “XXXXXXX XXXXX & Figli snc di XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX” corrente in Castellana Grotte, sopra: opificio artigianale in Castellana Grotte (BA), C.da “Santa Maria del Caroseno”, Traversa Tratturo Fanelli civ.28/C, piano terra; Foglio 27 Particella 566/1 mq. 269; Particella 566/2 mq. 283; Particella 566/3 (area urbana); – Iscrizione: ipoteca volontaria RRII di Bari nn. 36076/5041 del 29 settembre 2015, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTES – CREDITO COOPERATIVO – SOC- COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro gli esecutati XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX – Atto Notaio Salvatore Pantaleo del 22 settembre 2015 – importo di euro 500.000,00, capitale di euro 250.000,00 da rimborsare in 10 anni. Concessa a “XXXXXXX XXXXX & Figli snc di XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX” con sede in Castellana Grotte, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, sopra: laboratorio artigianale in Castellana Grotte (BA), Tratturo Fanelli civ.28/C, piano terra, di mq. 269, Foglio 27 Particella 566/1; laboratorio artigianale in Castellana Grotte (BA), Tratturo Fanelli civ.28/C, piano terra, di mq. 283, Foglio 27 Particella 566/2 (con l'utilità comune al Foglio 27 Particella 566/3); area urbana in Castellana Grotte (BA), Contrada Santa Maria Caroseno, piano terra, Foglio 27 Particella 566/3 (con l'utilità comune al Foglio 27 Particella 566/2); – Iscrizione: ipoteca volontaria RRII di Bari nn. 20294/2900 del 13 giugno 1997, a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTES – CREDITO COOPERATIVO – SOC- COOP. con sede in Castellana Grotte (BA), codice fiscale 00382410728, contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX – Atto Notaio Corrado Magarelli del 12 giugno 1997 – importo di lire 1.000.000.000, capitale di lire 500.000.000 da rimborsare in 10 anni. Concessa a “XXXXXXX XXXXX & Figli snc di XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX” con sede in Castellana Grotte, sopra: fabbricato in Castellana Grotte (BA), Contrada Santa Maria Caroseno, piano terra, di mq. 269, Foglio 27 Particella 566/1, 566/2, 566/3.



Tabella 10: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni

8.3.8. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita il lotto oggetto di vendita, distinguendo:

- ✓ il valore ottenuto dalla stima market comparison approach (metodo del confronto del mercato);
- ✓ i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- ✓ il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima secondo il market comparison approach e i costi legati alle non conformità.

Per il lotto oggetto di vendita il più probabile valore di mercato è pari a € 507.000,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquecentosettemila,00).

	Valore (€)
Stima market comparison approach	535.000,00
Costi di non conformità	28.000,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	507.000,00

Tabella 11: Riepilogo valutazione lotto

8.4 ADEGUAMENTO E CORREZIONI ALLA STIMA – PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per **il lotto opificio artigianale, identificato catastalmente al fg. 27 p.lla 566 subb. 1, 2 e 3, il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta a € 430.950,00 (diconsi in cifra tonda euro quattrocentotrentanovecentocinquanta,00).**

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO	507.000,00



Abbattimento forfettario del 15%	76.050,00
VALORE ADEGUATO (Prezzo base d'asta)	430.950,00

Tabella 12: Adeguamenti e correzioni alla stima

9. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

La scrivente, incaricata di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 139/2024, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato e rilevato gli immobili oggetto di stima;
- acquisito gli atti di provenienza,
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato diverse ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castellana Grotte, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato ricerche presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite e offerte in vendita di immobili simili effettuate nella zona di interesse.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, la scrivente 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.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento di "*market comparison approach*" o "*metodo del confronto del mercato*" è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa; tale



valutazione ha condotto ad un **valore di mercato del lotto pari a € 507.000,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquecentosettemila,00).**

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a € 430.950,00 (diconsi in cifra tonda euro quattrocentotrentamilanovecentocinquanta,00).

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, la scrivente rassegna la presente relazione di stima, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), lì data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

ing. *Antonia FANIGLIUOLO*

ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione urbanistica ed edilizia

Allegato 3: Comparabile A – Offerta in vendita www.idealista.it

Allegato 4: Comparabile B – Offerta in vendita www.idealista.it

Allegato 5: Atti di provenienza

Allegato grafico 1: Verifica regolarità catastale

Allegato grafico 2: Verifica regolarità urbanistica/edilizia

Allegato fotografico

