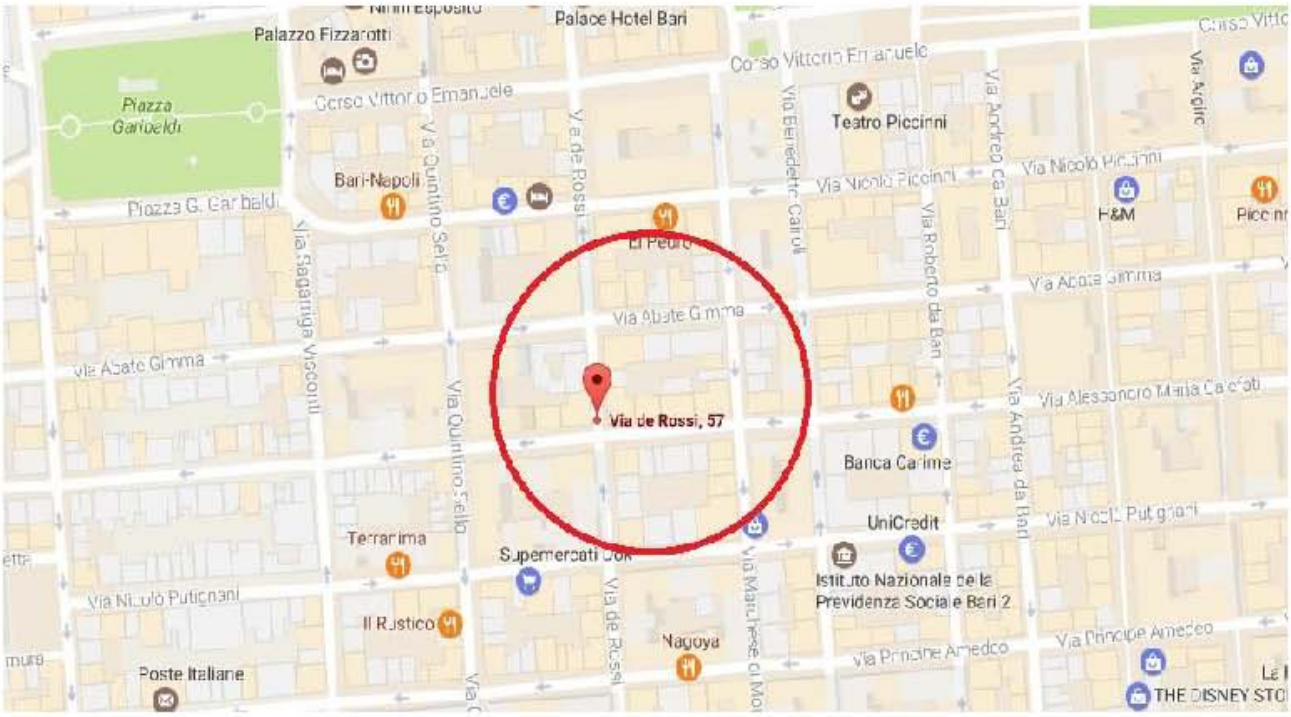
ING. VITO STEFANO BURDI
SS16 SUD COMPLANARE OVEST, 90/INT14 –BARI
N° ALBO 9027 – P.IVA:07574490723
C.F:BRDVST69T26L425K - email:stefanoburdi@libero.it
PEC: vitostefano.burdi9027@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE DI BARI
PERIZIA E
STIMA IMMOBILIARE
(Causa N°RGE 555/2016)
con "MCA"
"MARKET COMPARISON APPROACH"
di un APPARTAMENTO sito al 2° Piano
in Via DE ROSSI n°57
BARI

Relazione – Stima Immobiliare con "MCA"



Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Relazione

1.0 Descrizione dell'incarico

Per incarico ricevuto come C.T.U. (consulente tecnico d' ufficio), nominato dal Giudice – Presidente della II Sezione Immobiliare - del Tribunale di Bari, Giudice **Dott.ssa Raffaella SIMONE**, con giuramento in data **9/1/2017**; nella causa civile n° **555/2016** R.G, nel processo di esecuzione promosso da:
Prof. Avv.), nato a , ed ivi residente alla via elettivamente domiciliato presso lo studio in via Corso Vittorio Emanuele n.19 BARI – Carbonara, dell'Avv. **Giuseppe D'Argento** (C.F:**DRGGPP76D09A662H**), dal quale è rappresentato e difeso, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria al seguente numero di fax 080 5039533 ovvero alla
PEC: **dargento.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it**

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ho proceduto a redigere la seguente perizia tecnica, dopo il giuramento in data **9/1/2017**.

La stima immobiliare riguardante, un:

Appartamento al secondo piano riportato in catasto al foglio 94, particella 283 sub. 13, Via De Rossi n. 57 - BARI , piano 2, interno 4 - categoria A/3, classe 6, vani 4,0, Rendita Euro 774,69.
Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

TRIBUNALE DI BARI – UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO E DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

Oggi **9.1.17** nell'Ufficio del GE Dr. **Raffaella Simone**, innanzi al Cancelliere Dott.ssa **Francesca Pesola**
E' comparso l'Esperto : ING. **V. S. BURDI**, nominato/a con precedente provvedimento il/la quale dichiara di accettare l'incarico come descritto nella parte sottostante del presente verbale e presta giuramento di rito mediante la sottoscrizione che segue.

_____
(Firma dell'Esperto)

OGGETTO, TERMINI E MODALITA' DELL'INCARICO ALL'ESPERTO
(art. 173 bis disp. att. cpc)

1)CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.
2)FISSI l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico, e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e all'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.
3)RIFERISCA immediatamente al GE di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali , informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti i creditori.
4)PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:
a) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambient);

b) 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 dell'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 (n.47/85, 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) 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 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.

5)AQUISISCA direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni e descrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza, all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy .

6) REDIGA tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b)la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.)e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi il formato

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale con indicazione del coefficiente ai fini della determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazione, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

d)lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

e) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1.per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto tenendone conto nella valutazione del bene;

2.per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità catastali;

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

3. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima;
- eventuali assoggettamento dell'immobile censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- eventuali cause in corso;

f) 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 al mq ed il valore totale, **effettuando anche un abbattimento forfettario (pari normalmente 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; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

g) in particolare trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 d.p.r. n.380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso di sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 att. c.p.c; ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo – base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (V. artt. 30,31,33,34,35 e 37 d.p.r n.380/2001);

h)nel caso si tratti di pignoramento di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

7. ALLEGHI a ciascuna relazione di stima fotografie esterne e interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimenti delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

8. DEPOSITI telematicamente distinti files, relativo a ciascun lotto, contenenti:
a) la perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

(nome file:**Perizia di stima del lotto….**);
b) la planimetria (nome file: **Planimetria del Lotto**…);
c) le fotografie (ove possibile) (nome file: **Foto del lotto**…).
9.Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne INVII copia ai creditori (procedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o, se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), almeno **30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c fissata col provvedimento di nomina**, **assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore**, nonché dei confinanti allegando al deposito telematico un attestazione di aver proceduto a tali invii.
10.DEPOSITI una copia cartacea semplice della sola relazione di stima per l'allegazione al fascicolo d'ufficio .
11.INTERVENGA all'udienza ex art. 569 c.p.c per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenuti eventuali osservazioni delle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.
12.FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che, in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga, se in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r 115/2002 (T.U. spese di giustizia).

In favore dell'esperto viene liquidato, a titolo di acconto, la somma di **€ 400,00=** che viene posto provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Il Cancelliere Dott.ssa **Francesca Pesola**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

1.1 Premessa

TRIBUNALE CIVILE DI BARI - ISTANZA DI VENDITA EX ART. 529 C.P.C. PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 555/2016

(Vedi Istanza avv. Giuseppe D'Argento)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

1.2 Premessa

TRIBUNALE DI BARI - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

(Vedi Istanza avv. Giuseppe D'Argento)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Certificazione notarile sostitutiva
Certificazione notarile ex art.567, comma 2, c.p.c.
Attestante le risultanze delle visure catastali
E dei Registri immobiliari (vedi Atto Notaio Dr. Cesare CERASI)

Il sottoscritto Cesare Cerasi, notaio in Bari iscritto al collegio notarile di Bari, richiesto
dall'Avv. Giuseppe D'Argento, con studio in Bari quartiere Carbonara, C.so Vittorio Emanuele 19,
Per conto del creditore

del certificato notarile di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c,
relativamente al sequestro conservativo, convertito in pignoramento immobiliare ai sensi dell'art. 686 c.p.c ,trascritto inizialmente (ed erroneamente) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 7 dicembre 2011 al n.50224 del Registro generale d'ordine e al n.33382 del Registro particolare, successivamente rettificato con nota pubblicata presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 22 settembre 2016 ai numeri 39432/28502,
a favore di:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½;
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ ;
sull'immobile così descritto nell'indicato provvedimento di sequestro conservativo:
"1)Immobile sito in Bari alla Via De Rossi n.57 in catasto Fabbricati sezione urbana al foglio 94 particella 283 subalterno 13"

ATTESTA

1)che dalle visure catastali risulta:
foglio 94, particella 283 sub. 13 – Via De Rossi n.57 – Piano 2 – Interno 4 – cat. A/3 di 6^ - Vani 4 e rendita Euro 774,69;
2)che dalle visure eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari dal 1 gennaio 1996 al 22 settembre 2016 (che è la data della trascrizione in rettifica del provvedimento di sequestro conservativo),
Contro

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il periodo dal 30 settembre 2005 al 22 settembre 2016,

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

risulta

ISCRIZIONI:

-**n.52299/13718** del 6 ottobre 2005, a favore della **Banca Roma S.p.A.**, con sede in Roma, e contro l'indicata XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX, **di ipoteca convenzionale per Euro 240.000** (a garanzia della restituzione **di mutuo di Euro 120.000 concesso con atto di rogito del notaio Claudia Alessandrelli del 30 settembre 2005**), su appartamento in Bari, Via De Rossi 57 al secondo piano, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub 13 (annotata di surrogazione il 23 settembre 2009 al n.7037/1084 in favore **della Banca Nazionale del Lavoro, giusta contratto di mutuo con surrogazione a rogito del notaio Michele Labriola del 15 gennaio 2009**);

-**n.1992/224** del 16 gennaio 2009, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A**, con sede in Roma e contro gli indicati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **di ipoteca convenzionale per Euro 158.000 (a garanzia della restituzione di mutuo di Euro 79.000 concesso con atto di rogito del notaio Michele Labriola del 15 gennaio 2009**), su appartamento in Bari, via De Rossi 57, al secondo piano, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13;

-**n.4894/534** dell' 11 febbraio 2013, a favore **di EQUITALIA SUD S.P.A**, con sede in Roma, e contro l'indicata XXXXXXXXXXXXXXXX, **ipoteca legale per Euro 78.791,14 (a garanzia del pagamento della somma di Euro 34.395,57)** su diritti di mezzo sopra appartamento in Bari, Via De Rossi 57 al secondo piano, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13;

-**n.25579/3425** del 19 luglio 2013, a favore dell'indicato e contro la stessa XXXXXXXXXXXXXXXXXX, **di ipoteca giudiziale per Euro 30.000** (a garanzia del pagamento della somma di Euro 30.000) su diritti di un mezzo sopra appartamento in Bari, Via De Rossi 57 al secondo piano, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13.

TRASCRIZIONE:

-**n.31660/22334** del 7 luglio 2003, a favore degli indicati / e contro la pure indicata del certificato di denuncia di successione in morte di quest'ultima, deceduta il 19 novembre 1998 avente per oggetto, tra l'altro, appartamento in Bari, Via De Rossi 57, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13;

-**n.52298/31814** del 6 ottobre 2005, a favore degli indicati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro i pure indicati di Compravendita (con atto a rogito del notaio Claudia Alessandrelli del 30 settembre 2005) di appartamento in Bari, Via De Rossi 57 al secondo piano distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13;

-**n.39432/28502** del 22 settembre 2016, a favore dell'indicato e contro la pure indicata XXXXXXXXXXXXXXXX di sequestro conservativo, convertito in pignoramento immobiliare ai sensi dell'art. 686 c.p.c di cui alla parte iniziale di questa certificazione.

Bari 6 dicembre 2016

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Pare opportuno fare presente che il 25 novembre 2016, con i numeri 48468/6613, è stato eseguito, a margine della trascrizione n.39432/28502, del 22 settembre 2016, citata nella certificazione, annotamento di sentenza di condanna esecutiva.

Bari, 6 dicembre 2016

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

2.0 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di stima

I vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Dallo studio degli atti:
Tramite ricerche, attraverso le *Agenzie del Territorio*, con le relative visure al catasto.
Sono stati ritirati: le visure storiche catastali e la relative planimetrie (nel formato A4 in scala 1:200) (Vedi pag. successive).

La causa riguarda:

DEDITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CREDITORE:
Prof. Avv , nato a ed ivi residente alla elettivamente domiciliato presso lo studio in via Corso Vittorio Emanuele n.19 BARI – Carbonara, dell'Avv. **Giuseppe D'Argento** (C.F:**DRGGPP76D09A662H**), dal quale è rappresentato e difeso, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria al seguente numero di fax 080 5039533 ovvero alla PEC: **dargento.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

2.1 Dati Catastali e giuridici ipotecari e di pignoramento:

(vedi atto Notaio **Dr. Cesare CERASI**- Vedi Visura Storica allegata)

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Appartamento al secondo piano riportato in catasto al foglio 94, particella 283 sub. 13, Via De Rossi n. 57 - BARI , piano 2, interno 4 - categoria A/3, classe 6, vani 4,0, Rendita Euro 774,69.
Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi Atto Notaio Cesare CERASI)
Risultano a carico degli immobili sopradescritti alla data della sopraindicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:
-**n.52299/13718** del 6 ottobre 2005, a favore della **Banca Roma S.p.A.**, con sede in Roma, e contro l'indicata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **di ipoteca convenzionale per Euro 240.000** (a garanzia della restituzione **di mutuo di Euro 120.000 concesso con atto di rogito del notaio Claudia Alessandrelli del 30 settembre 2005**), su appartamento in Bari, Via De Rossi 57 al secondo piano, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub 13 (annotata di surrogazione il 23 settembre 2009 al n.7037/1084 in favore **della Banca Nazionale del Lavoro, giusta contratto di mutuo con surrogazione a rogito del notaio Michele Labriola del 15 gennaio 2009**);
-**n.1992/224** del 16 gennaio 2009, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A**, con sede in Roma e contro gli indicati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **di ipoteca convenzionale per Euro 158.000** (**a garanzia della restituzione di mutuo di Euro 79.000 concesso con atto di rogito del notaio Michele Labriola del 15 gennaio 2009**), su appartamento in Bari, via De Rossi 57, al secondo piano, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13;
-**n.4894/534** dell' 11 febbraio 2013, a favore **di EQUITALIA SUD S.P.A**, con sede in Roma, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, **ipoteca legale per Euro 78.791,14 (a garanzia del pagamento della somma di Euro 34.395,57)** su diritti di mezzo sopra appartamento in Bari, Via De Rossi 57 al secondo piano, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13;
-**n.25579/3425** del 19 luglio 2013, a favore dell'indicato e contro XXXXXXXXXXXXXXX, **di ipoteca giudiziale per Euro 30.000** (a garanzia del pagamento della somma di Euro 30.000) su diritti di un mezzo sopra appartamento in Bari, Via De Rossi 57 al secondo piano, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

TRASCRIZIONE:

-**n.31660/22334** del 7 luglio 2003, a favore degli indicati e contro la pure indicate del certificato di denuncia di successione in morte di quest'ultima, deceduta il 19 novembre 1998 avente per oggetto, tra l'altro, appartamento in Bari, Via De Rossi 57, distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13;

-**n.52298/31814** del 6 ottobre 2005, a favore degli indicati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro i pure indicati di Compravendita (con atto a rogito del notaio Claudia Alessandrelli del 30 settembre 2005) di appartamento in Bari, Via De Rossi 57 al secondo piano distinto in catasto al foglio 94 con la particella 283 sub.13;

-**n.39432/28502** del 22 settembre 2016, a favore dell'indicato e contro la pure XXXXXXXXXXXXXXXXXX di sequestro conservativo, convertito in pignoramento immobiliare ai sensi dell'art. 686 c.p.c di cui alla parte iniziale di questa certificazione.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

2.2 RICERCHE GIURIDICHE E VISURA STORICA CATASTO:

Dalla ricerca (con le *Agenzie del territorio)* , nell'atto di compravendita del Notaio Cesare CERASI :

Appartamento al secondo piano riportato in catasto al foglio 94, particella 283 sub. 13, Via De Rossi n. 57 - BARI , piano 2, interno 4 - categoria A/3, classe 6, vani 4,0, Rendita Euro 774,69.
Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato.

Inoltre l'appartamento è ad **uso abitazione di tipo civile**.
E' in regola dal punto di vista urbanistico. **Esistono opere abusive (quali una vecchia veranda – dove è inserito il cucinino , che dovrà essere eliminata)** e opere da condonare o richieste di sanatoria edilizia(**per Art. 36 del D.P.R n°380/2001**).
Necessita di un nuovo accatastamento, per piccole variazioni dei tramezzi interni e per l'inserimento della veranda abusiva.

2.3 SITUAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Inoltre l'immobile risulta occupato XXXXXXXXXXXX:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le spese di condominio sono di circa di **100€** mensili (cifra media di centoeuri)
Non ci sono altre spese per manutenzione e spese condominiali insolute e altri oneri a carico (vedi Verbale).
I confinanti , sono quelli riportati dal verbale: a Est proprietà a Sud su Via Calefati ed a Nord con l'atrio interno.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

3.0 VALORE BASE DELL'IMMOBILE

Quello, che invece è utile calcolare è il **VALORE DI BASE DELL'IMMOBILE** o di PARTENZA, **tramite la rendita catastale.**
Dai dati catastali:

Appartamento al secondo piano riportato in catasto al foglio 94, particella 283 sub. 13, Via De Rossi n. 57 - BARI , piano 2, interno 4 - categoria A/3, classe 6, vani 4,0, Rendita Euro 774,69.
Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato.

In questi casi per il Valore, si utilizza **un coefficiente moltiplicativo pari a 200 per l'abitazione**, dalla rendita catastale avremo:

Vb= Rc*200= 774,69€*200= **154.938 €**

Quindi avremo un VALORE DI BASE DELL'IMMOBILE di circa: 154.938 €.

Valore che non potrà essere utilizzato per la stima dell'immobile, ma utile come prezzo di partenza, cifra al di sotto della quale, non è possibile andare per il valore.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

03092 - Richiedente CTU BURDI VITO STEFANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

CATASTO EDILIZIO URBANO

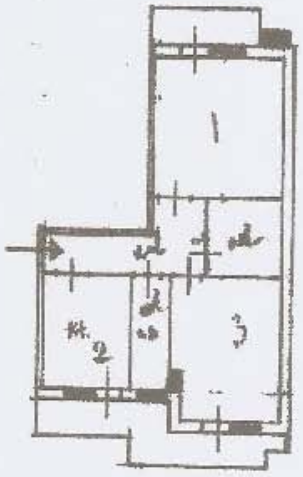
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

situato nel Comune di BARI Via DE ROSSI N. S/N

presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

SECONDO PIANO
H mt. 3,00
INTERNO 4

VIA GALEATI





Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c516e358a62be5035bdf775

SENZA DATI DEBITORE
Perizia
Relazione Stima Immobiliare

ING. VITO STEFANO BURDI
SS16 SUD COMPLANARE OVEST, 90/INT14 – BARI
N° ALBO 9027 – P.IVA:07574490723
C.F:BRDVST69T26L425K - email:stefanoburdi@libero.it
PEC: vitostefano.burdi9027@pec.ordingbari.it

Data presentazione: 01/01/1958 - Data: 09/01/2017 - n. BA0003092 - Richiedente CTU BURDI VITO STEFANO

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

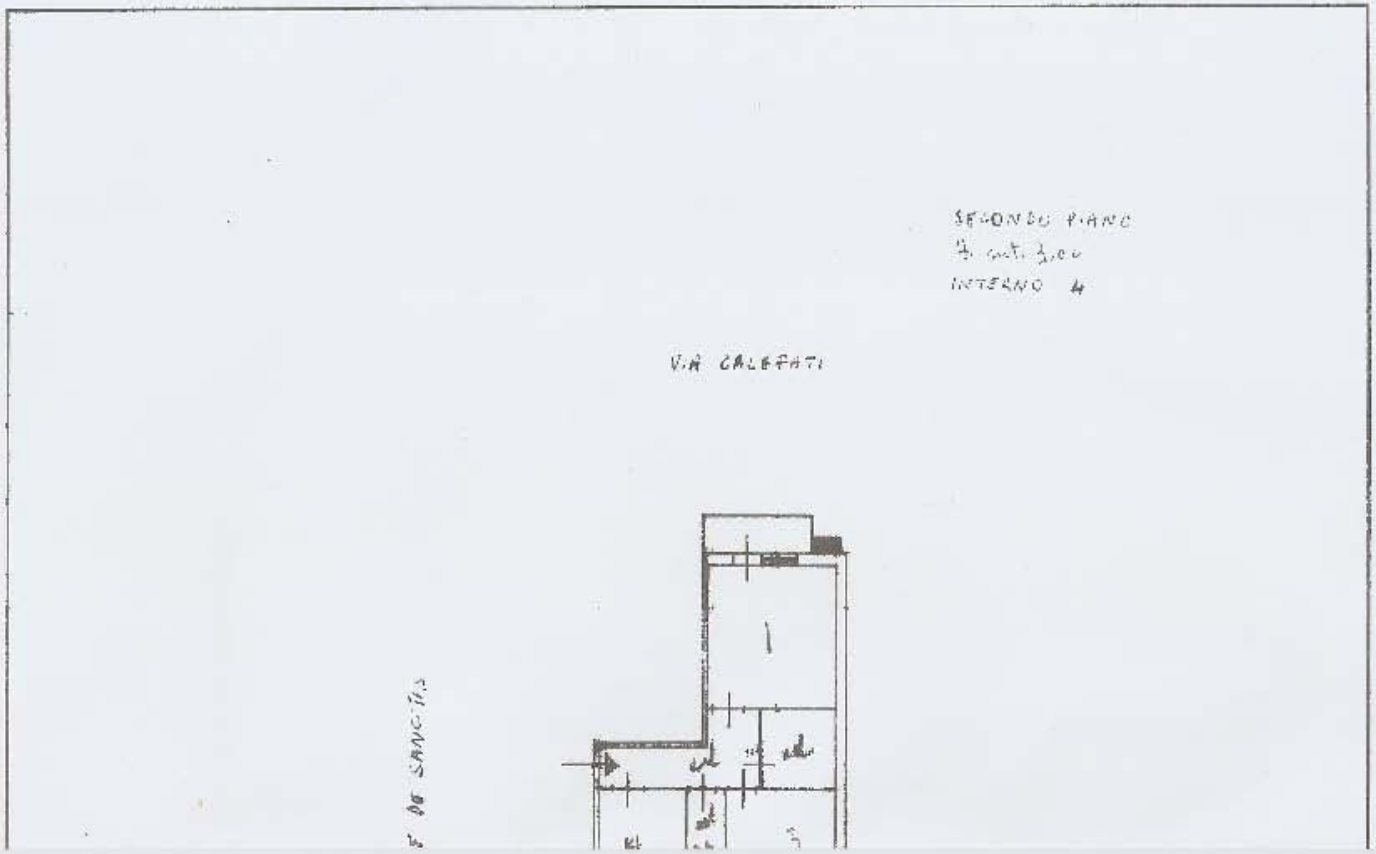
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

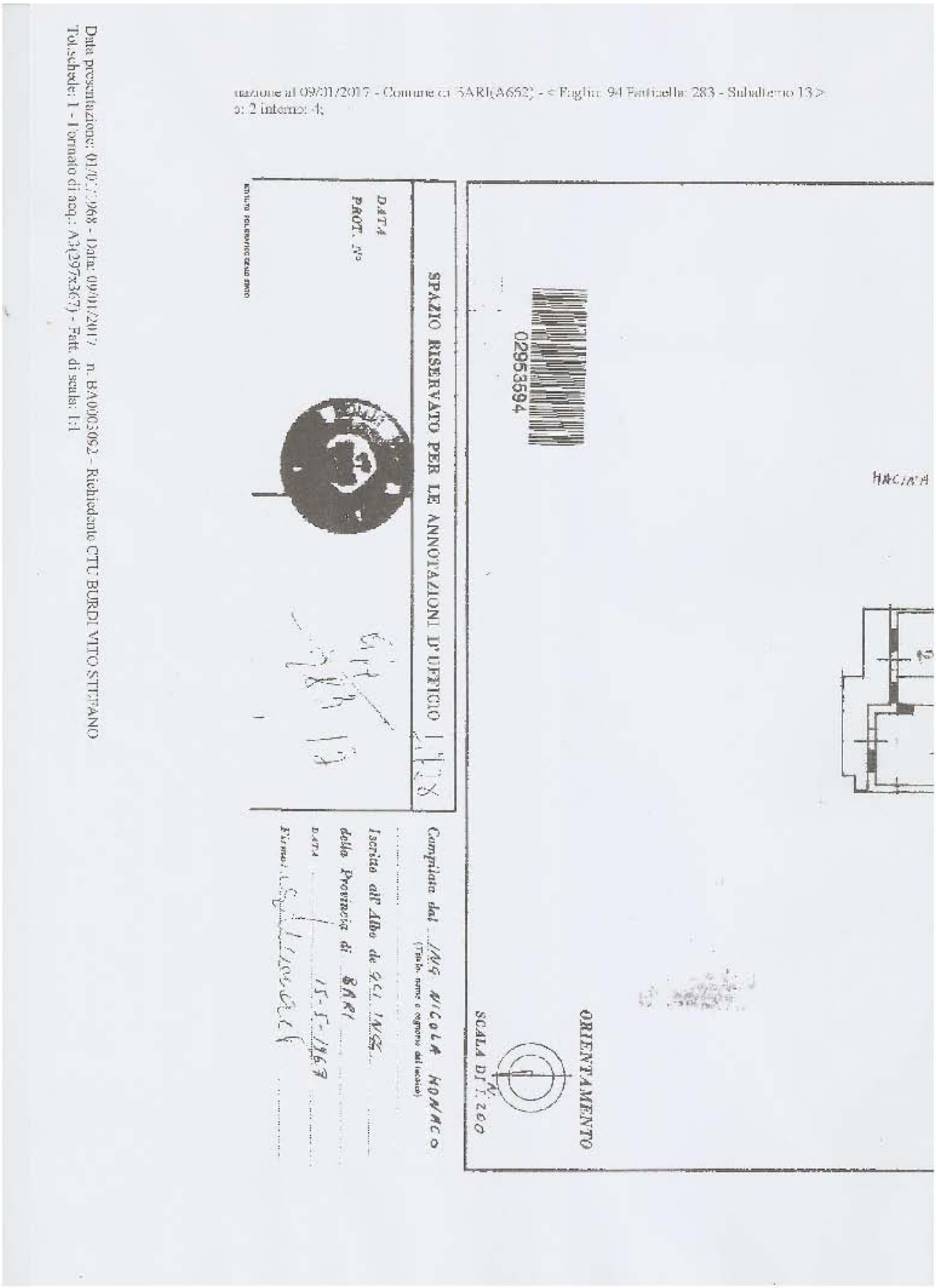
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BARI *Via* DE ROSSI N. 57

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI





Data presentazione: 01/07/1968 - Data: 09/01/2017 n. BA0063092 - Richiedente CTU BURDI VITO STEFANO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x367) - Fatt. di scala: 1:1

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

3.1 Metodi Estimativi

La stima immobiliare, dipende da molti fattori, prima fra tutti **è suscettibile dello scopo della perizia (in questo caso di Pignoramento e Vendita all'Asta)** , quindi il più "*probabile valore dell'immobile*", sarà influenzato dal mercato immobiliare che vige nel comune di Bari in zona centrale e di cerniera, del quartiere "Libertà" di Bari, alla Via De Rossi angolo via Calefati (perpendicolare), tra via Abate Gimma (parallela), Via Quintino Sella (perpendicolare a Via De Rossi).
Le oscillazioni di valore, che possono instaurarsi in una zona, come quella in esame sono ampie, zona completamente edificate (zona "B").
Considerando che il mercato immobiliare, per il grave periodo di crisi, ha avuto un "crollo" delle compravendite e dei valori immobiliari.
Il prezzo a mq degli immobili in zona, è di circa **2500-3000 €/mq**, ma con dei valori che possono oscillare molto, specie per appartamenti di questo tipo.
Per una stima adeguata, bisogna tener conto degli innumerevoli, fattori intrinsechi dell'immobile.

3.2 Analisi del Metodo Estimativo

Il metodo che useremo per la stima dell'immobile, è uno dei più affidabili, ormai in uso in tutti i paesi della comunità europea, e di ispirazione anglosassone:
Il "**MARKET COMPARISON APPROACH**" o "**MCA**" che è il più innovativo dei metodi di stima comparativi; in Italia è stato introdotto dal Prof. **Marco Simonotti** e in uso in moltissime università italiane.
E' un metodo di stima comparativo, che determina il più "*probabile valore di mercato*" fra unità simili in zona (basandosi su compravendite), instaurato nel mercato immobiliare dei quartieri centrali, possibilmente vicini al bene da stimare.
Il metodo di stima, basa le sue comparazioni sulle transazioni immobiliari, tra edifici similari, e dalle loro caratteristiche intrinseche.
Si tiene conto delle compravendite, stando bene attenti che quest'ultime , siano il più possibile dello stesso periodo, cioè nel momento della stima (**GENNAIO 2017**).
Nel caso in questione , con compravendite di 24-30 mesi, possono andare bene, per la crisi del mercato immobiliare, per le questioni e problematiche su descritte.
Tenendo conto, dei parametri caratteristici, tramite delle aggiunte e detrazioni (compreso il campione (Subject(S)) l'immobile oggetto di stima) e gli edifici A, B e C.
Si riporta l'immobile in condizioni ordinarie, cioè allo stesso livello di comparazione degli altri immobili (tre minimo) A, B, C.
I Tre immobili, devono essere similari e come dicevamo prima, con date di compravendita recenti e **attualizzate** (intorno ai due o tre anni max, per la difficile reperibilità dei dati, nel caso in questione, visto che verranno applicate delle medie, su diversi metodi di stima).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

3.3 Analisi del mercato immobiliare

Le unità facenti parte del campione estimativo è il **subject (S)**, sono molto vicine tra di loro, e ricadono più o meno nel raggio di 700-900 m, dalla **Via De Rossi** e angolo Via Calefati del Comune di Bari.
Ci troviamo in zona "B", parte limitrofa e di cerniera al centro, tra via Calefati, Via Abate Gimma e Via Quintino Sella, in modo trasversale, e alcune parallele alla suddetta via.
Classificata dal P.R.G. come zona "B" e dallo stesso, vengono fissati degli indici di fabbricabilità variabili tra 5-7 mc/mq.
Il mercato immobiliare, che ha avuto un periodo di crisi dal 2007-2010, adesso è in piena crisi e a malapena, riprendono le transazioni di compravendita.
Dati ricavati da interviste, ad agenzie immobiliari (Remax- Tecnocasa-Professione Casa ecc.) e in zona.
Il quartiere "Libertà" di Via De Rossi, offre tutti i servizi indispensabili, Asl, scuole, farmacie, supermercati e parrocchie, edicole , bar ,pizzerie e ristoranti ecc.
Il mercato immobiliare, in passato, era abbastanza attivo, adesso i valori degli appartamenti di questo tipo, sono molto fluttuanti, visto che in passato, i valori erano molto più alti.
L'offerta è rappresentata, sempre da persone fisiche, ed i motivi dell'acquisto, possono essere: prima abitazione, o trasferimento in quartieri al ridosso del centro, per tutti quelli, che vogliono abitare in un appartamento di questo tipo.
Ricadono in questi casi, le compravendite dei campioni estimativi A,B e C.
Naturalmente, tutti i dati dei campioni riguardanti: la proprietà e il numero civico, sono stati omessi, per il rispetto della privacy (legge 675/96 e 196/2003 succ. degli immobili A,B e C , sono solo indicative).
Si seguirà, la comparazione delle tre compravendite e dati ricavati dalle piante.
Dati indispensabili, forniti sia da agenzie immobiliari, o da professionisti (di estrema attendibilità delle fonti), come valido mezzo di comparazione, seguendo l'etica professionale.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

39092 - Richiedente CTU BURDI VITO STEFANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

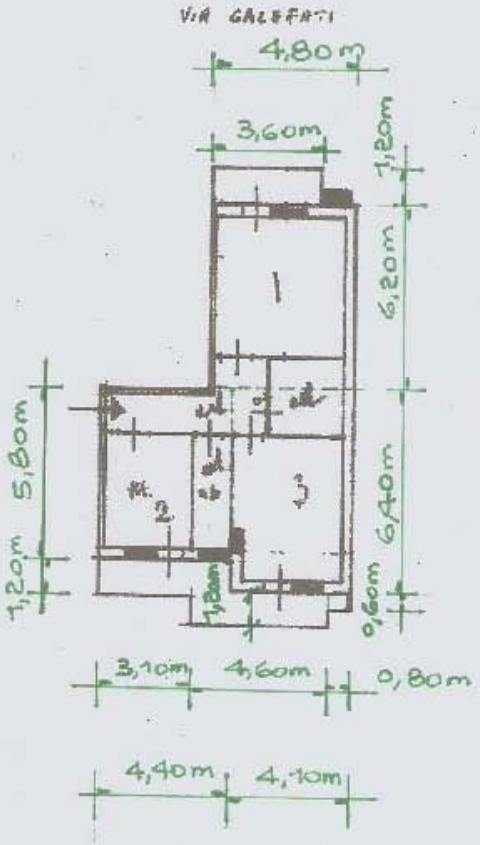
CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

situato nel Comune di BARI Via DE ROSSI N. 57

presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

SECONDO PIANO
H ml. 3,00
INTERNO 4



Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

PIANTA PIANO SECONDO APPARTAMENTO
in Scala 1:200

3.4 Calcolo della Superficie dell'immobile oggetto di Stima Subject (S)

SUPERFICIE APPARTAMENTO SECONDO PIANO:

4,80*6,20	**= 29,76 mq**
4,10*6,40	**= 26,24 mq**
4,40*5,80	**= 25,52 mq**
	= **81,52 mq** (In Totale)

ARROTONDIAMO SUPERFICIE LORDA A 82 mq

82 * 0,85 = 69,70 mq SUPERFICIE NETTA

SUPERFICIE BALCONI:

1,20*3,60	**= 4,32 mq**
1,20*4,40	**= 5,28 mq**
1,20*4,60	**= 5,52 mq**
0,60*0,80	**= 0,48 mq**
	= **15,60mq** (In Totale)

ARROTONDIAMO SUPERFICIE BALCONI A 16 mq

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

4.0 Descrizione Analitica dell'appartamento
(Identificazione del bene oggetto di stima)

Descrizione del Subject (S)

In corrispondenza della descrizione e dei dati catastali risultanti dalla nota di trascrizione del pignoramento (DATI CATASTALI):

Appartamento al secondo piano riportato in catasto al foglio 94, particella 283 sub. 13, Via De Rossi n. 57 - BARI , piano 2, interno 4 - categoria A/3, classe 6, vani 4,0, Rendita Euro 774,69.
Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato.

La palazzina , dove è inserito l'appartamento oggetto di stima, si compone di sei piani , destinati ad appartamenti , e un piano terra con negozi commerciali e ingresso del vano scala su Via De Rossi. L'edificio è di tipo "Casa in Linea", con una scala a due rampe, **con ascensore** , e nel pianerottolo di arrivo, serve tre appartamenti per piano.
L'appartamento, oggetto di stima, è ubicato al secondo piano, salendo le scale con ingresso sulla destra. Si accede al vano scala, da un portone al civico n° 57 di Via De Rossi, tramite un androne d'ingresso.
L'edificio, per l'accesso all'ascensore, è posto ad un piano rialzato di circa 65 cm, quindi per la legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/1989), necessita di una rampa per disabili o un servo pedana. Quindi l'appartamento, non è accessibile ai disabili.
La **Superficie Lorda dell'immobile** è di circa **82 mq** (e circa 69,70 mq netti);
con un altezza netta di circa **H=3,00 m.**
La struttura dell'edificio oggetto di stima, è in cemento armato con pilastri e travi, con fondazioni su travi rovesce, di buona fattura.
Presenta solai, in latero cemento, con dei balconi, con sbalzi massimi di 1,20 m.
Le murature esterne, sono in laterizio e tufo, di circa 30 cm, e tramezzi interni in tufo da 10 cm, con rivestimento in gres ceramico esterno.
L'edificio necessita di piccoli interventi della facciata, **e sulla muratura esterna rivestita in gres ceramico .Il rivestimento esterno in gres ceramico, in alcuni punti è in BASSO STATO DI MANUTENZIONE (e si terrà conto nella stima).**
Inoltre dal sopralluogo, la pianta non è conforme a quella catastale, con diversa disposizione di alcuni tramezzi, è presente una vecchia veranda che non è stata condonata (e dovrà essere smantellata), dove è posto il cucinino.
Inoltre, la camera da letto matrimoniale, comunica con una "cabina armadio" creata nella seconda camera da letto (e quindi la pianta, non è conforme a quella catastale).
Entrando nell'ingresso e disimpegno, con corridoio ad "L", subito sulla destra è ubicata la zona Pranzo - Soggiorno, comunicante con il cucinino (abusivo) creato nella vecchia veranda del balcone. La zona pranzo, ha esposizione ad Nord, per-

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

tanto è poco illuminata. La camera da letto matrimoniale è abbastanza ampia, con cabina armadio e presa Tv a norma. Il bagno completo, è posto al centro tra la zona pranzo e la camera da letto matrimoniale. Il bagno e le camere da letto, si affacciano sul balcone dell'atrio interno. L'unico bagno completo, presenta un rivestimento del tipo a mosaico e marmi di buona fattura, e si compone di un lavabo su mensola, Box doccia, bidè e wc, con termo arredo e scarico a parete del tipo "Geberit". Tutta la pavimentazione dell'appartamento, è in "marmo e pietra di trani", in medio stato di manutenzione. Difronte l'ingresso, alla fine del corridoio ad "L", è posto il salone, quest'ultimo di più ampie dimensioni, che si affaccia sul balcone su via Calefati, con esposizione a Sud, e l'ambiente risulta abbastanza illuminato.
La pavimentazione del Salone e Soggiorno-Pranzo, della Camera da letto e bagno, sono in "marmo e pietra di trani" in medio stato di manutenzione. Tutti e due i balconi, hanno le dimensioni di circa 120 cm di profondità, con parapetto in ringhiere in ferro, con pavimentazione in gres ceramico.
La zona pranzo - soggiorno è di medie dimensioni, presenta la presa TV a norma, in medio stato di manutenzione, con lo "split" del condizionatore d'aria e con un termo arredo.
Il bagno completo, ha il rivestimento in piastrelle mosaico e marmo di buona fattura, di colore pastello, in medio stato di manutenzione. Il bagno prende aria, da una finestra che sporge sul balcone che si affaccia sull'atrio interno. Il bagno, presenta un comodo box doccia, con lavabo su mensola continua, e con bidè e wc e termo arredo, di buona fattura, con cassetta di scarico a parete di tipo "Geberit".
Il cucinino, presenta un piano cottura, con valvole di chiusura del gas e di sicurezza a norma.
La camera da letto matrimoniale, è di forma quadrata , risulta abbastanza comoda e agevole, con cabina armadio e presa TV a norma.
Tutte le porte, sono del tipo in legno, di colore marrone, in medio stato di manutenzione e di media fattura.
Gli infissi esterni, sono in legno massiccio, non a taglio termico ma di buona qualità. L'appartamento, presenta una porta d'ingresso, del tipo blindata, di buona fattura.
Lo stato di conservazione, sia delle porte interne e infissi esterni, sono in medio stato di manutenzione, come lo stato generale dell'immobile.
Gli impianti, elettrico , idrico , gas metano e termico sono tutti a norma.
La caldaia è autonoma a gas metano cittadino, sia per produzione di acqua calda, sia per i termosifoni, risulta a norma (vedi alla fine allegato : la revisione della caldaia).
L'impianto elettrico, presenta quadro generale, con interruttori differenziali, con "salvavita" e messa a terra a norma (secondo la legge 46/90 sicurezza impianti).
Lo stato generale degli impianti , è in uno stato di conservazione medio.
Presenta un condizionatore d'aria, con lo "split" posto nella zona pranzo - soggiorno, in medio stato di manutenzione.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

L'appartamento <u>non è accessibile</u>, per le norme sulle barriere architettoniche (legge 13/1989). Ma necessita una piccola rampa (8% di pendenza) per i disabili per il piano rialzato del vano scala, o di una servo pedana per disabili.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

FOTO EDIFICIO SUBJECT (S)



Foto 1: Palazzo di sei piani , destinati ad appartamenti e piano terra a negozi, tra via De Rossi e Via Calefati – Appartamento oggetto di stima è posto al 2° piano.



Foto 2: Prospetto su Via Calefati, appartamento oggetto di stima posto al 2° Piano.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 3: Portone d'ingresso su via De Rossi n°57.



Foto 4: Scala del piano rialzato a quota +65 cm, che porta al vano ascensore, necessita della passerella per disabili o servoscala con pedana (L.13/1989 – sull'abbattimento delle barriere architettoniche).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 5: Ingresso dell'appartamento, con porta blindata che conduce al corridoio di forma ad "L".



Foto 6: Cucinino, creato in una vecchia veranda non condonata (abusiva).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 7: Idem **Foto 6**



Foto 8: Zona Pranzo - Soggiorno, comunicante con il cucinino posto sulla veranda, come ambiente aperto. Nella Zona Pranzo, è posto lo "split" del condizionatore d'aria, e il termo arredo e la presa TV.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

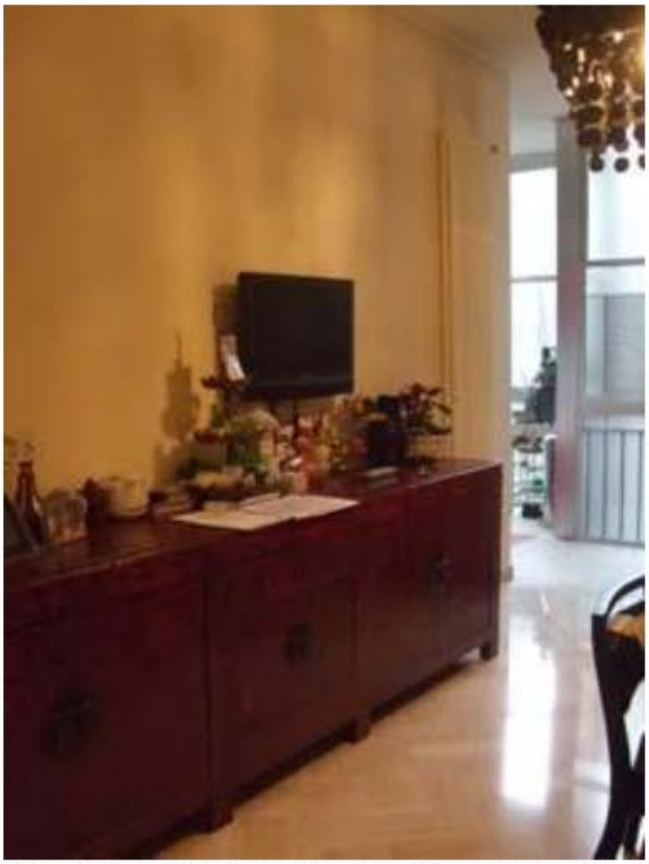


Foto 9: Zona Pranzo, è posto il termo arredo, la presa TV a norma e lo "split" del condizionatore d'aria.



Foto 10: Bagno completo, con Box doccia, con lavabo su mensola, bidè e wc e termo arredo, con scarico a parete tipo "Geberit". Con rivestimento in marmo del tipo a "mosaico" di buona qualità.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 11: Idem alla **Foto 10**



Foto 12: Unica Camera da letto matrimoniale, con presa TV a norma, e con cabina armadio, comunicante con la camera da letto, creata nella seconda cameretta letto. La pianta risulta non conforme a quella catastale.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 13: Camera da letto matrimoniale con presa Tv a norma



Foto 14: "Cabina armadio", creata nella seconda camera da letto, comunicante con la camera da letto matrimoniale.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 15: Camera del Salone, con pavimentazione presente in tutto l'appartamento in "marmo e pietra di trani" di buona fattura.



Foto 16: Dal cucinino creato sul balcone, che si affaccia sull'atrio esterno, è posta la caldaia a gas metano cittadino a norma.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 17: Quadro elettrico generale, con Interruttori differenziali e "messa a terra" (con "Salvavita") a Norma (per la L.46/90 per Sicurezza sugli impianti elettrici).Posto all'ingresso.



Foto 18: Nella Zona Pranzo – Soggiorno è posto lo "split" del Condizionatore d'aria

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775



Foto 19: Balcone che si affaccia sull'atrio interno, dove è posta la caldaia a gas metano, i balconi hanno tutti ringhiere in ferro, con pavimentazione in gres ceramico.

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

5.0 Le "Unità di Confronto" prese a campione ai fini della stima

5.1 Descrizione dell'unità A

Appartamento sito in via XXXXX, nelle vicinanze limitrofe di Via De Rossi, è composto da 5 vani utili, angolo cottura, un bagno e un ripostiglio e tre camere da letto.
La struttura portante dell'organismo edilizio, con pilastri e travi e fondazioni su travi rovesce in cemento armato, e solai in latero cemento.
L'edificio, del tipo "Case in linea" , posto al secondo piano, ha esposizione principale a Sud e presenta una buona luminosità.
La superficie utile, è di circa **100 mq**. I balconi hanno una superficie di **14 mq.**
L'appartamento , è dotato di impianto a metano e di impianto di riscaldamento autonomo.
Presenta uno stato di manutenzione buono, poiché la facciata non ha evidenti segni di lesioni .
La data di compravendita risale a **Gennaio 2015.**

5.2 Descrizione dell'unità B

L'immobile sito in via XXXXX alle spalle di Via Calefati, posta in senso trasversale alla via in questione, a circa 700-800 metri.
E' composto da 4,0 vani utili, angolo cottura, soggiorno, un bagno e un ripostiglio e tre camera da letto.
La struttura portante dell'organismo edilizio, con pilastri e travi e fondazioni su travi rovesce in cemento armato, e solai in latero cemento.
L'edificio, del tipo "Casa in linea", posto al piano secondo , ha esposizione principale a Sud, e presenta una buona luminosità.
La superficie utile è di circa **81 mq**. I balconi hanno una superficie di **13,5 mq.**
L'immobile, è dotato d'impianto a metano, e di impianto di riscaldamento autonomo. Presenta uno stato di manutenzione buono.
La data di compravendita risale a **Settembre 2016.**

5.3 Descrizione dell'unità C

L'edificio sito in via XXXXX, nelle vicinanze sempre di via Quintino Sella, verso la via trasversale alla strada in questione a circa 500 – 600 m.
E' composto da 5,5 vani utili, angolo cottura, soggiorno, un bagno senza ripostiglio e tre camere da letto.
La struttura portante dell'organismo edilizio, con pilastri e travi e fondazioni su travi rovesce in cemento armato, e solai in latero cemento.
L'edificio, del tipo "Case in linea", ha esposizione principale a ovest e presenta una discreta luminosità. L'appartamento è posto al terzo piano.
La superficie utile è di circa di **110 mq**. I balconi hanno una superficie di **13,7 mq**
L'immobile , è dotato di impianto a metano e di impianto di riscaldamento autonomo.
Presenta uno stato di manutenzione della facciata buono. Mentre i servizi sono in discreto stato (vedi tabella dati e caratteristiche).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

La data di compravendita risale a **Gennaio 2016.**

6.0 Market Comparison Approach

6.1 Definizione delle Caratteristiche

- **Data (DAT)** contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima (GENNAIO 2017), fino al momento in cui è avvenuta la compravendita dell'unità campione;
- **Superficie UTILE (SUP)**: espressa in mq;
- **Servizi Igienici (Bagni)**: rappresenta se i servizi igienici sono in buono, o in medio stato di manutenzione, e si calcola la quota necessaria, per la messa a nuovo dell'impianto, col relativo deprezzamento per riportarlo, rispetto agli altri immobili, in condizioni ordinarie.
- **Stato di manutenzione (Man):** la presenza di una recente ristrutturazione, aumenta il valore di un immobile.

Tale caratteristica, è stata individuata, con 2 classi di manutenzione e per il passaggio da una classe ad un'altra, è stato valutato in modo qualitativo, il passaggio e il relativo costo, per passare dalla classe1=Basso, alla classe 2=Buono.

6.2 Coeteris paribus

Nella valutazione, non si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche, in quanto presenti o mancanti, in tutte le unità abitative, e quindi influenti per la determinazione del prezzo di mercato:

- **Ascensore:** il subject e i campioni **sono tutti dotati di ascensore**;
- **Garage o box:** il subject e i campioni **non sono dotati di tali caratteristiche, con superfici molto simili**;
- **Caratteristiche logistiche e prospicenza:** tutte le unità sono posizionate allo stesso modo, rispetto ai servizi pubblici (Ufficio postale, Banche, Carabinieri, uffici comunali) ed alle infrastrutture (Asl, scuole, parrocchie, negozi ecc.).

Si mette in evidenzia che l'unità di misura di tutti i valori è **10^3 €**
(dieci elevata alla terza = 1000€).

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

7.0 TABELLA DATI E CARATTERISTICHE

TABELLA DATI				
CARATTERISTICHE	SUBJECT(S)	A	B	C
PREZZO MERCATO		245*10³€	235*10³€	265*10³€
DATA	0	24 mesi	5 mesi	12 mesi
SUPERFICIE INTERNA	82 mq	100 mq	81 mq	110 mq
SUPERFICIE BALCONI	16 mq	14 mq	13,5 mq	13,7 mq
LIVELLO PIANO	2	2	2	3
BAGNO E CUCININO	2 (buono)	2(buono)	2(buono)	1(basso)
STATO MANUTENZIONE	1 (basso)	2 (buono)	1(basso)	2(buono)

DATA

Per attualizzare i prezzi si userà un tasso i=2%=0,02

I=C*i*t

I(A)=245*0,02*(24/12)= 9,80 *10³€

I(B)=235*0,02*(5/12)= 1,96 *10³€

I(C)=265*0,02*(12/12)= 5,30 *10³€

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

SUPERFICIE INTERNA

Si userà il secondo dei ***Teoremi Mercantili*** con coefficiente per i balconi di TT_1=0,3

Quindi avremo :

PME=245/(100+0,3*14)=2,35
PME=235/(81+0,3*13,5)=2,76
PME=265/(110+0,3*13,7)=2,32

PMA(A)=(82-100)*2,32 = -41,76*10³€
PMA(B)= (82-81)*2,32 = 2,32*10³€
PMA(C)=(82-110)*2,32= - 64,96*10³€

SUPERFICIE BALCONI

Quindi avremo :

PMA=0,3*2,32=0,70

PMA(A)=(16-14)*0,70 = 1,40*10³€
PMA(B)=(16-13,5)*0,70 = 1,75*10³€
PMA(C)=(16-13,7)*0,70= 1,61*10³€

LIVELLO DI PIANO

Per attualizzare i prezzi si userà un tasso i=2%=0,02

PMA(A)=245*0,02*(2-2)= 0 *10³€

PMA(B)=235*0,02*(2-2)= 0 *10³€

PMA(C)=265*0,02*(2-3)= - 5,30 *10³€

SERVIZI IGENICI (BAGNO E CUCININO)

E' pari al costo di costruzione deprezzato, considerando il costo a nuovo del servizio (bagno e cucinino) del subject(S) pari a CN= 12 *10³€, con t*= 6 anni (di uso) e t=20 anni (di vita).
Da preventivi di ditte e imprese specializzate, per mettere a nuovo (in media) un impianto (cucina e bagno) e relativo deprezzamento (anni di vita trascorsi):
PMA=CMA=CN(1-(t*/t))=12*(1-(6/20))=8,4*10³€

PMA(A)=(2-2)*8,4 = 0

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

PMA(A)=(2-2)*8,4 = 0

PMA(A)=(2-1)*8,4 = 8,4*10³€

STATO DI MANUTENZIONE

Pertanto il prezzo marginale è posto uguale, al costo di intervento, stimato con preventivo di ditte e imprese specializzate della zona, preventivato nel modo seguente:

Pm=CMA=(da classe 1 a classe 2)=9*10³€

PMA(A)=(1-2)*12 = -9*10³€

PMA(A)=(1-1)*12 = 0

PMA(A)=(1-2)*12 = -9*10³€

7.1 TABELLA DI VALUTAZIONE

TABELLA DATI			
CARATTERISTICHE	A	B	C
PREZZO MERCATO	245*10³€	235*10³€	265*10³€
DATA	9,80	1,96	5,30
SUPERFICIE INTERNA	-41,76	2,32	-64,96
SUPERFICIE BALCONI	1,40	1,75	1,61
LIVELLO PIANO	0	0	-5,30
SERVIZI (BAGNO e CUCININO)	0	0	8,40
STATO MANUTENZIONE	-9	0	-9

PREZZI CORRETTI	205,44*10³€	241,03*10³€	201,05*10³€

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

7.2 Riconciliazione

V=(205,44+241,03+201,05)/3= **215,84*10³€**

Arrotondiamo il valore V=216.000 € (duecentosedicimilaeuri)

ERRORE MEDIO PERCENTUALE

V=(Pmax-Pmin/Pmax)*100=((241,03-201,05)/241,03)*10=1,7% < **3%** (Verificato)

7.3 VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

Seq(A)=100+0,30*14= 104,20 mq

Seq(B)=81+0,30*13,5= 85,05 mq

Seq(C)=110+0,30*13,7=114,11 mq

Seq(A+B+C)=104,20+85,05+114,11=303,36 mq

Vanno adeguati i prezzi con le superfici dei balconi

P(A)=245+14*0,70=254,80*10³€

P(B)=235+13,5*0,70=244,45 *10³€

P(B)=265+13,7*0,70= 274,59*10³€

La Superficie equivalente del Subject (S):

Seq(S)=82+0,30*16=86,80 mq

Dalla **formula del Niccoli**: $(\sum Vx/\sum C)*Cx$

V=(254,80+244,45+274,59/303,36)* 86,80 =221,42*10³€

Arrotondato 221.000 (duecentoventunomilaeuri)

Pmax-Pmin/Pmax< 5%

((274,59-244,45)/274,59)*10=1,1%<**5%** (Verificato)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

8.0 Stima con " INCOMB APPROACH" con la formula di Capitalizzazione

Altra verifica che possiamo effettuare, è quella della stima reddituale, con la formula di capitalizzazione.
Considerando gli affitti medi annui in zona e le relative spese, che riguardano:

- 1)**Inaffittanze:** Soldi che non si percepiscono quando l'immobile rimane sfitto;
- 2)**Inesigibilità**: quando abbiamo un inquilino moroso che non paga, il dovuto affitto mensilmente;
- 3)**Quota di rintegrazione:** in genere per immobile è nulla, va considerata ad esempio per capannoni;
- 4)**Quota di assicurazione:** Obbligo per quelli immobili che devono essere assicurati;
- 5)**Quota di manutenzione:** ordinaria o straordinaria, che è difficile calcolare e vengono accantonate per un tot al mese;
- 6)**Spese amministrative:** che si deducono dalle ricevute, in genere per grandi unità immobiliari e incidono abbastanza;
- 7)**Spese generali:** Condominiali, portenariato, spese straordinarie pulizia;
- 8)**Imposte sull'immobile:** IMU o TASI ecc.;
- 9)**Interessi sulle somme:** lungo tutto l'anno.

In genere per tutte queste spese, si considera in tutto l'anno (o un 10-15% sul reddito annuale lordo)o una o due mensilità, che sommata alla cauzione, alla stipula del contratto di locazione, che si aggira intorno (in media) a due mensilità, da il totale di tutte le spese.
Considerando che in una zona come via **De Rossi - Bari** , avremo un saggio di capitalizzazione abbastanza medio-basso (centro-di cerniera), in genere considerando il mercato immobiliare in zona, prenderemo un saggio di capitalizzazione r=3,00%=0,030.
Considerando che gli affitti mensili medi nella zona, oscillano molto e nell'ordine dei 600-800€, considereremo un affitto mensile medio di 650€.
Tenendo conto delle spese con Rn = **Reddito netto** di un anno, sottraendo le spese di una mensilità , quindi per 11 mensilità avremo:

Rn=650*11=7150 €

Quindi il valore con l'INCOMB APPROACH, stima semi analitica reddituale, dalla formula di capitalizzazione:

V=Rn/r= 7150/0,030=**238.333 €**

Arrotondiamo a 238.000 (duecentotrentottomilaeuri)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

8.1 Determinazione del " Valore con prezzo a metro quadro in zona"

Considerando che, per questo tipo di appartamenti, i valori a metro quadro in zona, sono molto fluttuanti, con tutte le problematiche della zona.
Quindi, considerando (vedi paragrafi precedenti) un prezzo medio a metro quadro di circa **2900 €/mq**.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE PER IL CALCOLO DEL VALORE CON PREZZO A MQ

Considereremo, per il calcolo della Superficie Utile :

ARROTONDIAMO A 82 mq

Vmq= 82 mq * 2900 €/mq = 237.800 € (Duecentotrentasettemilaeottocentoeuri)

9.0 VALORE REALE DETERMINATO COME MEDIA DEI METODI DI STIMA SU DESCRITTI

Le considerazioni che possiamo dedurre, sui diversi metodi di stima, che alcuni, convergono ad un valore similare. Mentre, il VALORE DI BASE tramite la Rendita Catastale, per lo scopo della perizia è solo indicativo, **rappresenta un valore che non può essere utilizzato per la stima**.
Valore al disotto del quale non è possibile andare.

RICAPITOLANDO IL VALORE CON I DIVESI METODI DI STIMA:

VALORE BASE DELL'IMMOBILE (da Rendita Catastale)

In questi casi per il Valore, si utilizza **un coefficiente moltiplicativo pari a 200**, dalla rendita catastale avremo:

Vb= Rc*200= 774,64€*200= **154.928 €**

1) **VALORE CON "MCA"** con le tre compravendite in zona:

Vmca= **216.000 €**

2) **VALORE CON STIMA MONOPARAMETRICA**:

Vm=**221.000 €**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

3)**VALORE CON STIMA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI –IMCOB APPROCH**:

Vc=**238.000 €**

4)**VALORE CON PREZZO A METRO QUADRO IN ZONA**:

Vmq=**237.800 €**

Quindi il "più probabile valore di mercato", per tutto quello specificato, sarà la media aritmetica, dei quattro diversi metodi di stima:

Vk=(Vmca+Vm+Vc+Vmq)/4=(216.000+221.000+238.000+237.800)/4

Vk=(912.800)/4= **228.200 €**

ARROTONDIAMO IL VALORE A:

V= 228.000 € (Duecentoventottomilaeuri)

(VALORE che si tiene conto anche nel calcolo "a scaglioni" per il CTU)

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

9.0 Conclusioni

Le considerazioni che possiamo dedurre, dalla media dei diversi metodi di stima, che convergono ad un valore similare, mentre altri si discostano.
Il mercato immobiliare, varia molto, in una zona come quella in esame, poiché **Via De Rossi - Bari** , si trova in centro e zona di cerniera, e risente di oscillazioni ampie. Come tutto il quartiere "Libertà".
Solo il Market Comparison Approach da dei risultati più attendibili, poiché basa la sua comparazione proprio su compravendite reali.
Per quanto il valore possa oscillare, nell'ottica del metodo del **"MCA"** che si basa sui prezzi marginali (quelli più bassi della curva costo marginale e prezzi marginali), considerando in alcuni casi il costo coincidente con i prezzi marginali del mercato, considerando sempre le condizioni ordinarie.
Tramite aggiunte o detrazioni, si è cercato di portare i tre immobili vicini alle caratteristiche di quelle del Subject, oggetto di stima.
Dalle ascendenze e discendenze, tenendo conto di fattori determinanti come il minore stato di conservazione degli impianti igienici e cucina e il grado di manutenzione della facciata, facendo quadrare così il tutto.
Dai preventivi di ditte specializzate in zona e con la relativa formula del deprezzamento, sia per gli impianti dei servizi (Bagno e Cucina) e dello stato di manutenzione, si sono portati i tre immobili nelle condizioni ordinarie.
Bisogna, in qualche maniera giustificare, perché il prezzo di mercato è superiore a seconda dei parametri base, come la superficie dell'immobile, superficie annesse tipo eventuali i balconi , cortili, giardini ,ecc. Portando tutti e tre gli immobili nelle condizioni ordinarie di stima, per determinare il **"più probabile valore di mercato"**.
L'**"MCA"** è un metodo affidabile e diffuso nella stima, applicabile solo al mercato immobiliare dell'usato (poiché sul nuovo, poco attendibile, il prezzo a mq lo decide il costruttore e l'impresa).
In conclusione, possiamo affermare che con i quattro diversi metodi di stima, compensa eventuali sottostime o sovrastime del valore dell'immobile.
Inoltre il valore va abbattuto per **oneri tributari** del **15%** (**così come richiesto al f) punto 6**) .Quindi avremo:

V= 228.000 €*(1-0,15)= 228.000€ *0,85 =193.800 €

Considerando che l'immobile ha diverse ipoteche. Faremo un ulteriore deprezzamento del **5 %** , poiché necessita di un nuovo accatastamento per piccole variazioni dei tramezzi e incongruenze e con l'eliminazione di una vecchia veranda non condonata, abusiva . Inoltre bisogna tener conto, **che l'appartamento è occupato dai proprietari** (deprezzamento 5 %), e per la cancellazione delle varie ipoteche, nuovo accatastamento e eliminazione veranda abusiva, considereremo un altro deprezzamento del **5 %**. Quindi avremo un deprezzamento totale di circa il **10%**.

VR= 193.800€*(1-0,10)=193.800€*0,90=**174.420 €** (***"Base d'Asta"***)

Considerando la proprietà del debitore è di ½, il Valore sarà la metà:

VR= 87.210 € (Ottantasettemilaeduecentodiecieuri)

IL TECNICO
Dott.Ing. **Vito Stefano BURDI**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775

OGGETTO: Attestazione delle Avvenute Comunicazioni (sia via e-mail e PEC):

Per incarico ricevuto come C.T.U. (consulente tecnico d' ufficio), nominato dal Giudice – Presidente della II Sezione Immobiliare - del Tribunale di Bari, Giudice **Dott.ssa Raffaella SIMONE**, con giuramento in data **9/1/2017**; nella causa civile n° **555/2016** R.G, nel processo di esecuzione promosso da:
Prof. Avv. ed ivi residente alla via , elettivamente domiciliato presso lo studio in via Corso Vittorio Emanuele n.19 BARI – Carbonara, dell'Avv. **Giuseppe D'Argento** (C.F:**DRGGPP76D09A662H**), dal quale è rappresentato e difeso, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria al seguente numero di fax 080 5039533 ovvero alla
PEC: **dargento.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it**
CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Confermo che sono state inoltrate, tutte le relative comunicazioni e inviate tutti gli avvisi di ricevimento (con raccomandata a/r) e via e-mail e PEC (con **avviso di lettura** come conferma, inviata a tutte le parti).
Sia come comunicazioni e l' invio del Verbale dello Stato dei Luoghi , Invio Perizia e termine ultimo di revisione perizia, fissando un termine massimo per le controdeduzioni e per consegnare la perizia in cancelleria.

In Fede
Dott.Ing. **Vito Stefano BURDI**

Firmato Da: BURDI VITO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4316ac1eb4c51ce36ab2be5035bdf775