



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°862/2017 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Michele DE PALMA

RELAZIONE DI STIMA
Lotto unico



Creditore procedente: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
Società Cooperativa per Azioni

Debitore: Sig.ra ***** *****

RELAZIONE DI STIMA Lotto unico
Esperto Stimatore Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO
Giacomo Matteotti n.12, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 3212323
PEC: a.fanigliuolo@pec.it



Sommario

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)	3
1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	10
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	11
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	13
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	16
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO	17
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	18
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	22
9) LOTTO UNICO	25
9.1) SCHEDA LOTTO	25
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	32
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO	33
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	49
10) RIEPILOGO CONCLUSIONI	50
ALLEGATI	52



RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott. Michele DE PALMA nominava quale Esperto Stimatore la scrivente Dott. 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 n. R.G.E. 862/2017**, promosso dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, p.iva 00604840777, in persona del Presidente legale rappresentante *pro tempore*, avv. Leonardo Patroni Griffi, con sede in Altamura alla via O. Serena n. 13, e difesa dall'Avv. Schitulli Angelo, c.f. SCHNGL74D21A662W, pec. schitulli.angelo@avvocatibari.legalmail.it, **in danno** della sig.ra ***** nata a Bitonto il 25.03.1961 ed ivi residente alla via Stellacci n.9, codice fiscale *****.

Nominava quale Custode l'Avvocato Silvia Maggi.

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 in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. 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 ri-



ferimento 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 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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

*2) ad una som***** 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In ca-



so 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 Sindaco 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;*

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 indivisi. 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 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);*

10) *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;*

11) *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 im-*



mobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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;

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

14) *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;*

15) *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.

16) 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.



2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

In data 02.02.2018 da parte dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele DE PALMA è avvenuta la nomina dell'Ing. Antonia Fanigliuolo, quale esperto stimatore, dell'Avv. Silvia Maggi quale custode.

In data 12.02.2018 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte della scrivente Ing. Antonia Fanigliuolo.

In data 26.02.2018 alle ore 9,00 è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali tramite apposita comunicazione del custode all'avvocato del creditore procedente e alla debitrice esecutata; in quella data l'accesso all'immobile è stato consentito dal sig. Antonio ***** nato a Bitonto il 15.01.1971 ed ivi residente alla via Giovanni Carbonara n. 6/B, fratello della Sig.ra ***** ***** esecutata, non presente al momento del sopralluogo. In quella data sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento (**Allegato n.1**).

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 dell'estratto di mappa, della visura storica ventennale, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali (**Allegato n.2**);
- gli Uffici del Settore Territorio del Comune di Bitonto, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria.



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

La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore precedente, nonché la certificazione notarile del 28.11.2017 a firma del dott. Notar Andrea Zuccarello Marcolini, con studio in Messina, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento del 24.10.2017 e notificato in data 25.10.2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.11.2017 ai n.n. 47552/33449, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva corrisponde a: *"appartamento in Bitonto alla via Pasquale Stellacci n.9 (già strada privata Del Popolo), sito al piano rialzato con ingresso sia dal cortile di proprietà esclusiva dell'appartamento di proprietà dei coniugi Carbonara-Papapicchio, attraverso cancelletto che si diparte dal passaggio condominiale, composto di tre vani, cucina, bagno, rispostiglio e atrio antistante; confinante con altro fabbricato al piano, strada privata Del popolo ed atrio interno. Nel N.C.E.U. al foglio 50 particella 942 sub. 58 Strada Privata del Popolo n. 9 (ora via Pasquale Stellacci) P.T. categoria A/3 classe 6 vani R.C. euro 573,27"*

Il suddetto bene censito nel Catasto Fabbricati del comune di Bitonto è intestato a: ***** ***** nata a Bitonto il 25.03.1961, quota di proprietà per 1/1, debitrice.

La scrivente ha potuto accertare che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato notatile e da una verifica congiunta delle visure catastali (**Allegato n.2**), si evince la seguente cronistoria:



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al NCEU di Bitonto al fg. 50 part. 942 sub. 58, cat. cast. A/3 - Abitazione di tipo economica indirizzo Strada privata del Popolo civ. 9, Piano T è pervenuta alla Sig.ra ***** ***** per atto di vendita del 12.07.2001 rep. n 43671 in notar Mardesic Caterina, trascritto il 14.07.2001 ai nn. 27962/19805, da potere di RIENZO Mario Giuseppe nato a Bari il 01.07.05.1973, c.f. RNZMGS73E07A662F. (**Allegato n.12**)

Al sig. RIENZO Mario Giuseppe, l'immobile suddetto, già part. 942/9 e 942/10, era pervenuto giusto atto di vendita del 30/10/1985 in notar Luigi Oliva rep. n. 1500 trascritto il 27.11.1985 ai nn. 34113/27526, da potere di MAGGIO Giuseppe Pasquale..

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **iscrizione ipoteca volontaria ai nn. 28270/5407 del 26.06.2009 per euro 280.500 a favore di:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società per Azioni con sede in Matera c.f. 00604840777 - **contro:** ***** ***** nata a Bitonto il 25/03/1961 per atto di mutuo fondiario del 24.06.2009 del Notar. Dott. Mardesic Caterina ai nn.di repertorio 64720/12360 per un mutuo di euro 165.000,00;

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn. 47552/33449 del 20.11.2017 Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società per Azioni con sede in Altamura - contro:** ***** ***** nata a Bitonto il 25/03/1961.



4) 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 il bene oggetto di pignoramento intestato a ***** ***** nata a Bitonto il 25.03.1961, quota di proprietà per 1/1, ed identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bitonto, secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

- foglio 50, particella 942, subalterno 58, Via Pasquale Castellacci n. 9, piano T, categoria A/3 (abitazione di tipo economica), classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 117 m², totale escluse le aree scoperte: 101 m², rendita catastale euro 573,27;

Si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e le planimetrie delle unità immobiliari denunciate al catasto.



Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Bitonto - Foglio 50, Particella 942



Data presentazione: 06/07/2001 - Data: 12/02/2018 - n. T350864 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B

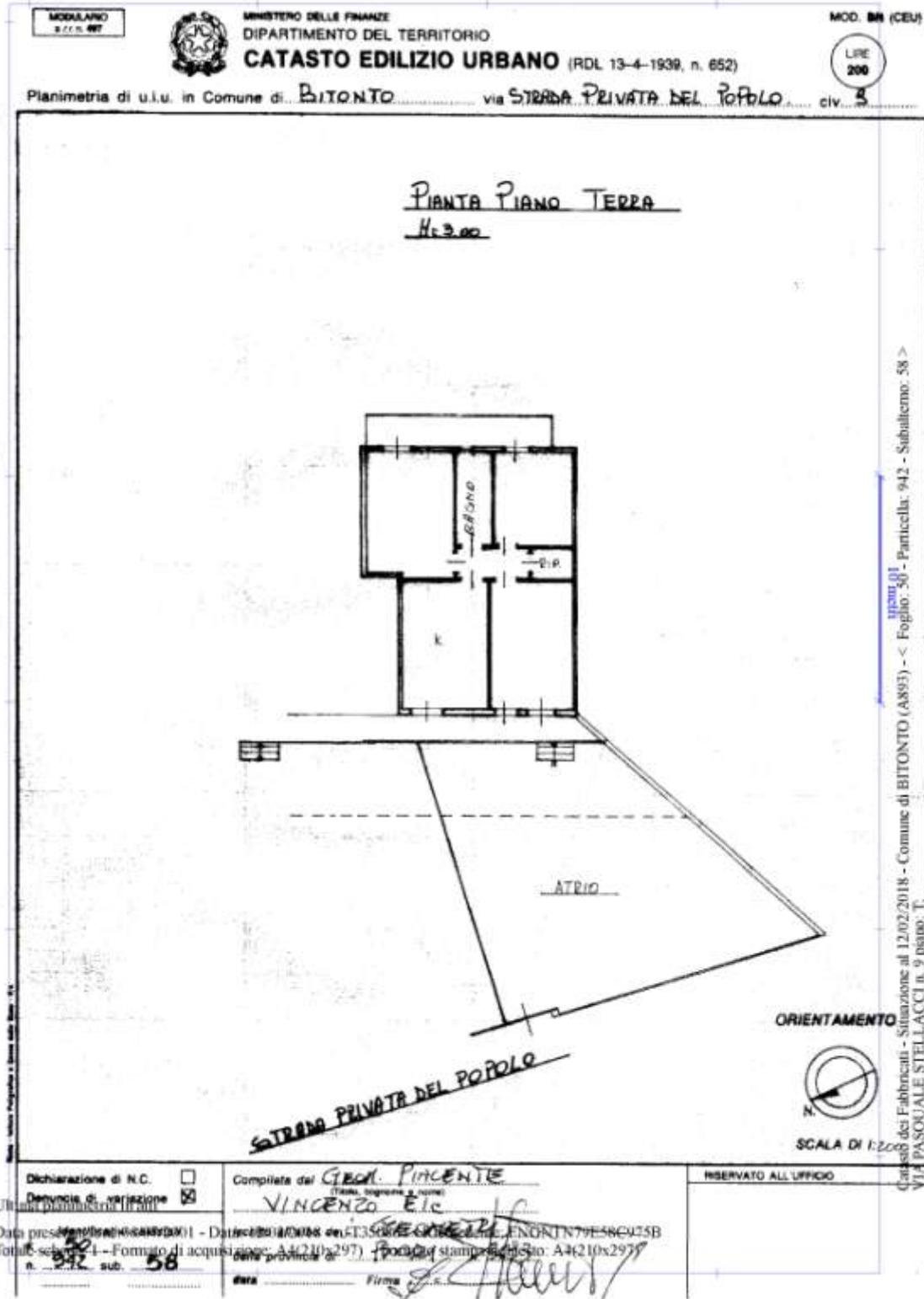


Fig. n.2: Stralcio planimetria catastale - Comune di Bitonto - Foglio 50, Particella 942 sub. 58.

Si rimanda all'**Allegato n.2** per l'estratto di mappa catastale, la visura storica, l'elaborato planimetrico del fabbricato, la planimetria catastale dell'immobile.

In ordine alla **regolarità catastale** la scrivente riferisce quanto segue: per l'unità immobiliare appartamento a piano rialzato, individuata nel NCEU del Comune di Bitonto al foglio n. 50, particella n. 942, subalterno n.58 non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto denunciato al catasto.

Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità catastale si rimanda all'**allegato grafico n.1**.



5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici del settore Territorio del comune di Bitonto, all'analisi della documentazione tecnico - amministrativa acquisita dalla scrivente ed ai rilievi tecnici eseguiti, la scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità edificatoria dell'immobile pignorato che costituisce l'unico lotto di vendita per la procedura esecutiva in oggetto.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n. C.E. n. 67 del 12.05.1981 intestata ai sigg.ri Maggio Giuseppe e Cotugno Vito (**Allegato n.3**) e successive varianti C.E. n. 55 del 24.02.1982 n. prat . 209 (**Allegato n.4**), C.E. n. 258 del 15.09.1982 n. prat . 67 e 209 (**Allegato n.4**) .

A queste Concessioni edilizie seguivano Progetto di Variante del 19.07.1984 alla Concessione Edilizia n. 55/82; Voltura del 25.10.1984 delle C.E. 139/81, 55/82 e 258/82 e rinnovo del 19.09.1986 della C.E. n. 55/82.

Inoltre con autorizzazione n. 124 del 19.06.2001 veniva effettuato il frazionamento del cortile antistante il fabbricato.

Le ricerche presso gli uffici tecnici del comune di Bitonto non hanno permesso di risalire al certificato di agibilità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia la scrivente ha riscontrato che per l'unità immobiliare oggetto di stima non ci sono difformità tra lo stato di fatto e quanto assentito.

Per il confronto tra il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la situazione denunciata con l'ultimo titolo edilizio acquisito si rimanda all'**allegato grafico n.2**.



6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

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

■ LOTTO UNICO

Il lotto, situato nel Comune di Bitonto (BA) alla **Via Pasquale Castellacci n. 9** è un appartamento al piano rialzato.

L'unità immobiliare che costituisce il lotto è un appartamento a rialzato, composto da ingresso-soggiorno, due camere da letto, una cucina, un wc, un ripostiglio, due balconi ed un atrio pertinenziale, identificato nel Nuovo Catasto Urbano del comune di Bitonto al foglio 50, particella 942, subalterno 58, via Pasquale Stellacci n.9, Piano T, Categoria A/3.

L'appartamento confina ad Ovest con la strada Pubblica, a Nord e a Sud con altre unità del fabbricato, ad Est con atrio condominiale.

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

	Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Via
LOTTO UNICO	appartamento	50	942	58	A/3 Abitazione di tipo economico	Via Pasquale Stellacci n. 9



7) 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 varia-



zione 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) l'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 un garage direttamente collegato all'insieme o di un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama; gli affacci; 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 Bitonto è attivo un discreto mercato immobiliare di abitazioni di tipo economico.**

Le ricerche eseguite hanno permesso di individuare tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia abitativa al lotto oggetto di valutazione.

La presenza di beni simili recentemente compravenduti ha così condotto la scrivente a determinare il più probabile valore di mercato del lotto, utilizzando il cosiddetto "*market comparison approach (MCA)* (o *metodo del confronto di mercato*) secondo una procedura conforme agli International Valuation Standards (IVS).



8) 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 pri***** 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 ester-



namente 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, disimpegno, 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.



9) LOTTO UNICO

9.1) SCHEDA LOTTO

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO	
Denominazione	Appartamento a piano rialzato ed atrio pertinenziale
Ubicazione	Via Pasquale Stellacci n. 9 Bitonto (BA)
Identificativi catastali	Foglio 50, Particella 942, Subalterno 58
Destinazione	Abitazione di tipo economica
Proprietà	Sig.ra ***** *****
Utilizzo	Occupato dalla sig.ra ***** ***** ed il suo nucleo familiare
Superficie Commerciale	122,00 m² (SEL)



Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche lotto



9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto individuato per la vendita è situato nel Comune di Bitonto in via Pasquale Stellacci n. 9.

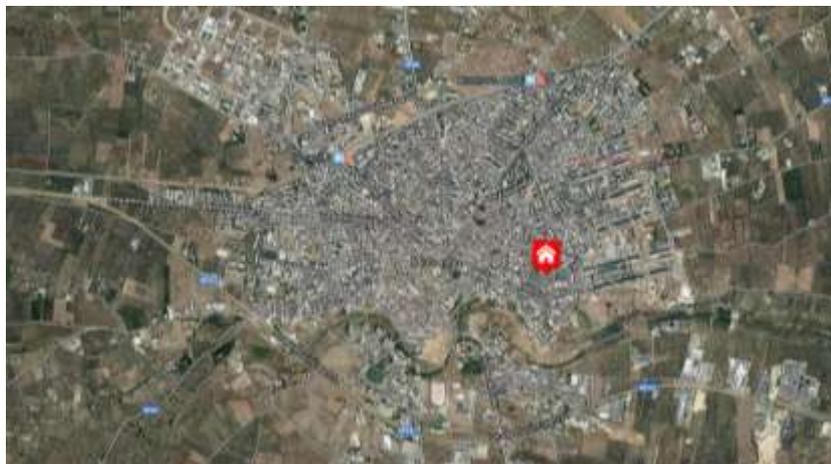


Fig. n.3: Ortofoto della zona

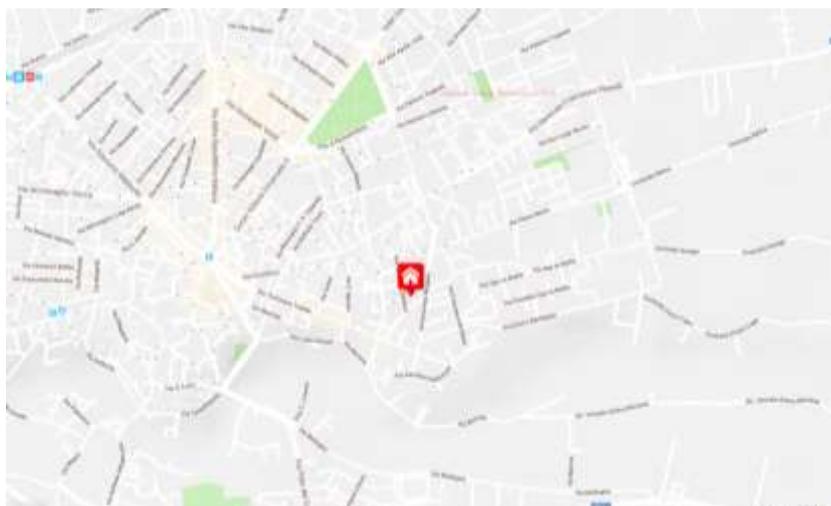


Fig. n.4: Mappa della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

B1 Centrale/TRA VIA DE ILDARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CARRARA, DE GASPERI, CENTOLA, LAROVERE, RICAPITO, TRAETTA, GALVANI E P.ZZA MARCONI



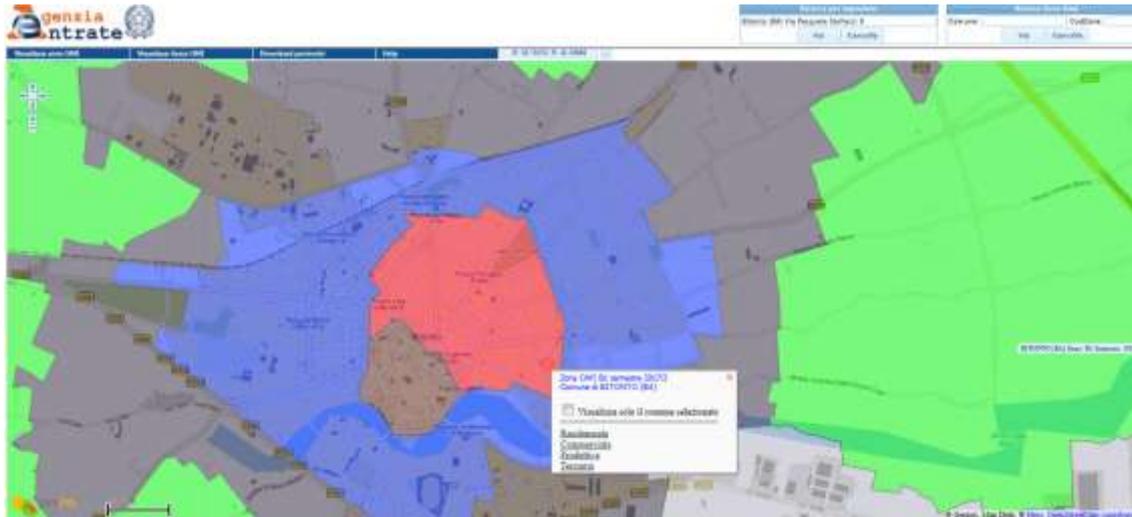


Fig. n.5: Individuazione della zona territoriale omogenea O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (secondo semestre dell'anno 2017) per la tipologia abitazione civile, valori di mercato compresi tra un minimo di 1.150,00 €/m² ed un massimo di 1.400 €/m².

Spazio disponibile per inserzioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultati

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: (BA)

Comune: BARI

Esclusione: Cantale TRA VIA DE ILDARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CAMBARA, DE FRI, CENTOLA, LAROVERE, ISCAPITO, TRAIETA, GALVANI E PIZZAZ

Codice zona: 01

Micrometa: 1

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	
Abitazioni civili	Ordino	1800	2500	L	6	8,3	L
Abitazioni civili	Normale	1400	1750	L	4,7	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1400	L	3,8	4,7	L
Autorisposta	Normale	700	900	L	2,3	3	L
Box	Normale	1000	1250	L	3,3	4,2	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	2,3	3,3	L
Posti auto scoperti	Normale	350	700	L	1,8	2,3	L
Stanza							Locale

Fig. n.6: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate



Trattasi di una zona semicentrale della Città di Bitonto, caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi nel raggio di almeno 1000 m come attività commerciali, banche, farmacie, uffici postali, bar, ristoranti, palestre, scuole, studi medici ecc. a servizio della città, così come si evince dalle elaborazioni sulle mappe dei servizi fornite dal sito web Stimatrixcity, di seguito riportate.

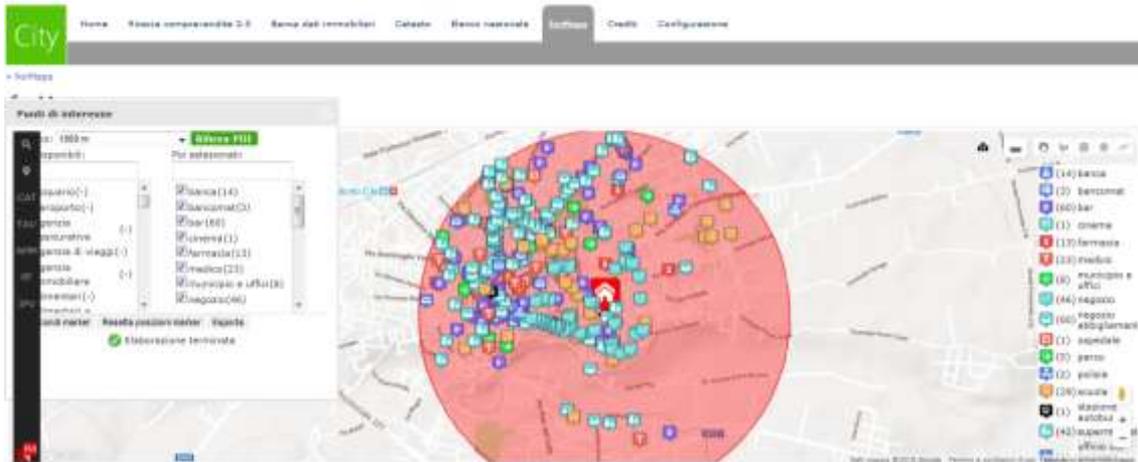


Fig. n.7: Mappa dei servizi presenti nel raggio di 500 m dal lotto (sito web: Stimatrixcity)



9.1.3) Urbanistica e vincoli

Il lotto è ubicato in zona tipizzata dal vigente PRG del Comune di Bitonto zona **B1**.

Si riportano di seguito degli stralci della tavola di PRG e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.



Fig.n.8: Zona B1 di P.R.G.

STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI BITONTO

Art. 17 - ZONE OMOGENEE "B"

- ZONA "B/1" -

Gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., o PIANI DI LOTTIZZAZIONE o PIANI DI RECUPERO estesi ad una maglia definita dalla viabilità esistente e/o di progetto, ovvero ad un comparto di maggiore estensione individuato ai sensi di legge (ad esempio, art. 15 - L.R. n. 6/1979) con le seguenti prescrizioni:

- a) *indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq. E' ammessa una densità edilizia fondiaria superiore, quando essa non ecceda il 70% della densità preesistente, calcolata per maglie predeterminate nel Piano Generale o di iniziativa comunale;*
- b) *indice di copertura massima fuori terra: 0,75 del lotto fondiario;*
- c) *altezza massima dei fabbricati: ml. 21,00 (pt. + 5 piani superiori), o ml. 17,50 (pt. + 4 piani superiori) secondo le indicazioni di P.R.G.;*
- d) *distanza dai confini per le costruzioni fuori terra:*
 - 1) *pari ad H/2, con un minimo di mt. 5,00 (nel caso di fronti finestrate);*
 - 2) *pari ad H/4, con un minimo di m. 2,50 (nel caso di fronti cieche);*
- e) *distanza tra i fabbricati per le costruzioni fuori terra:*
 - 1) *in caso di prospicienza di fronti sfinate: $D = H1/2 + H2/2$ con H1 e H2 altezza dei due fabbricati; comunque D min. = 10 mt;*
 - 2) *in caso di prospicienza di fronte finestrato (H1) e di fronte cieco (H2): $D = H1/2 + H2/4$, comunque D min = 7,50 mt.;*
 - 3) *in caso di prospicienza di fronti ciechi:*



$D = H1/4 + H2/4$ con $D \text{ min} = 5,00 \text{ mt.}$;

- 4) è consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti dei terzi;
- f) i volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale, rispetto al fronte strada, con rapporto $L/H = 1/1,5$, ove L è la larghezza della strada e H l'altezza del fabbricato;
- g) parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- h) arretramenti: sono vietati gli arretramenti dai fili stradali salvi i casi di interi isolati.

E' consentito l'intervento diretto, per densità contenute nei 3 mc/mq, calcolate sul lotto fondiario, senza ricorso al P.P. o P.D.L. o Piani di Comparto, e con il rispetto degli altri limiti sopra indicati. Sono consentite, inoltre, sopraelevazioni di edifici esistenti in zone già dotate di viabilità pubblica, con intervento diretto, senza ricorso al P.P. o P.D.L. o Piani di Comparto, purché si utilizzi un indice fondiario massimo di 5 mc/mq e si rispettino le altre norme di cui sopra.

Nel caso in cui il lotto su cui dovrà sorgere il nuovo edificio si appartiene ad una maglia già sufficientemente urbanizzata od edificata è consentito l'intervento diretto nel rispetto dei parametri e indici di cui è detto innanzi senza la previa redazione di piani urbanistici esecutivi.

Nelle zone con viabilità esistente o definita le larghezze stradali vanno mantenute, rispettando comunque, nella edificazione, il rapporto larghezza stradale - altezza della fronte pari a $1/1,5$.

In alternativa alle disposizioni predette, l'Amministrazione Comunale potrà, per l'intera zona B1, o per settori omogenei, predisporre ed adottare varianti al P.R.G. che si adeguino anche ai contenuti della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n.

344 in data 4/5/1972. Dette varianti (da approvarsi con le procedure fissate dalla legislazione vigente) dovranno contenere, tra l'altro, la valutazione dei pesi insediativi (esistenti e di progetto) della zona, ed il raffronto degli stessi con gli standards del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Alla variante in parola farà seguito la redazione di appositi piani di lottizzazione o di piani di recupero o di piani particolareggiati estesi all'intero nucleo interessato dalla variante.

Per effetto dell'accoglimento della osservazione n°25 presentata dai sigg. PASCULLI e CALO', la porzione di suolo affacciatesi alla via Traiana, distinta in catasto al foglio 48 all.A, particella n°248 in parte, della superficie di circa mq 2350, già tipizzata zona F nel PRG/1980, resta tipizzata zona di completamento B/1.

Per tale suolo la edificazione è subordinata oltre che al rispetto delle Norme e parametri che precedono, anche alla cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto nei modi di legge, del rimanente suolo di proprietà di superficie pari a circa 3310 mq, distinto in catasto al foglio 48 all.A p.lle n°248 in parte, n°66 e n°250, tipizzate zona F sia nel PRG/1980 sia nel presente Adeguamento.

9.1.4) Descrizione analitica dei beni immobili

L'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita è rappresentata da un appartamento al piano rialzato.

L'immobile rientra in un fabbricato condominiale in una zona semicentrale del Comune di Bitonto.

All'appartamento si accede o da Via Stellacci n. 9 mediante attraversamento dapprima di atrio condominiale e successivamente di pertinenza scoperta esclusiva oppure



direttamente da cancello carrabile comune sempre da via Stellacci civ. 7 attraversando la sola area esterna di pertinenza esclusiva.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, un locale cucina, due vani adibiti a stanze da letto, un servizio igienico, ed un piccolo ripostiglio; l'abitazione ha due affacci mediante balconi sui due atrii di cui uno condominiale, quello interno, e l'altro pertinenziale, lungo via Stellacci.

L'abitazione si trova complessivamente in un mediocre stato di manutenzione dovuto all'assenza di interventi manutentivi recenti.

I pavimenti sono in parte in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il bagno è rifinito con rivestimenti in piastrelle di ceramica; gli infissi e le porte interne sono in legno così come la porta di ingresso. Sono presenti tutti gli impianti minimi; l'impianto termico è alimentato da una caldaia murale di tipo stagno posizionata nel locale cucina, i terminali di erogazione sono di tipo a parete con moduli in ghisa.

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

9.1.5) Stato di possesso

In ragione di quanto dichiarato al momento del sopralluogo dal sig. Antonio *****, fratello della sig.ra ***** (esecutata) l'unità immobiliare è occupata dalla stessa esecutata oltre che dalle sig.re Isabella ***** e Grazia Corallo, rispettivamente la sorella e la madre della sig.ra ***** . (**Allegato 1**)

9.1.6) Spese condominiali

Dal rendiconto 2017 delle spese condominiali, consegnato durante il sopralluogo emerge che alla data del sopralluogo il debito per quote non ancora pagate dalla sig. ***** ***** era di circa 145,00 euro.



L'intero fabbricato è dotato di assicurazione, il cui importo annuale spettante all'unità immobiliare oggetto di pignoramento prevede una spesa annuale di circa 115,00 euro, determinata in base al valore della quota dell'unità immobiliare (da ripartizione tabella).

(Allegato 7)

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

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 dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite.

9.2.1) 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 dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Sup. principale	S1	101,00	1,00	101,00
Sup. balconi	SUB	18,00	0,30	5,40
Sup. scale esterne	SSE	1,60	0,5	0,80
Sup. scoperta	SAE	148,00	0,1	14,80
Totale Superficie (m²)		268,60		122,00

Tabella n.2: Tabella consistenza lotto



9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

9.3.1) 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 un **discreto mercato di compravendita di abitazioni di tipo civile**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche similari per posizione e tipologia al lotto di vendita.

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.

Così come riportato precedentemente per la zona territoriale, classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, zona del comune di Bitonto **B1 Centrale/TRA VIA DE ILDARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CARRARA, DE GASPERI, CENTOLA, LAROVERE, RICAPITO, TRAIETTA, GALVANI E P.ZZA MARCONI**

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, con riferimento al periodo più recente disponibile (secondo semestre dell'anno 2017) per la tipologia abitazioni di tipo economico, **valori di mercato compresi tra un minimo di 1.150,00 €/m² ed un massimo di 1.400 €/m².**



9.3.2) Comparabili

I tre immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

- **COMPARABILE A**, appartamento a piano primo sito in Bitonto alla Via Borgo San Francesco Gaetano n. 39, atto di compravendita del 29.01.2018 (**Allegato n.9**);
- **COMPARABILE B**, appartamento a piano secondo scala A sito in Bitonto alla Via Borgo San Francesco Gaetano n. 67, atto di compravendita del 24.01.2018 (**Allegato n.10**);
- **COMPARABILE C**, appartamento a piano terzo sito in Bitonto alla Via Giuseppe Mazzini n. 91, atto di compravendita del 31/03/2017 (**Allegato n.11**).

I comparabili individuati per la stima sono situati nella stessa zona del lotto di vendita.

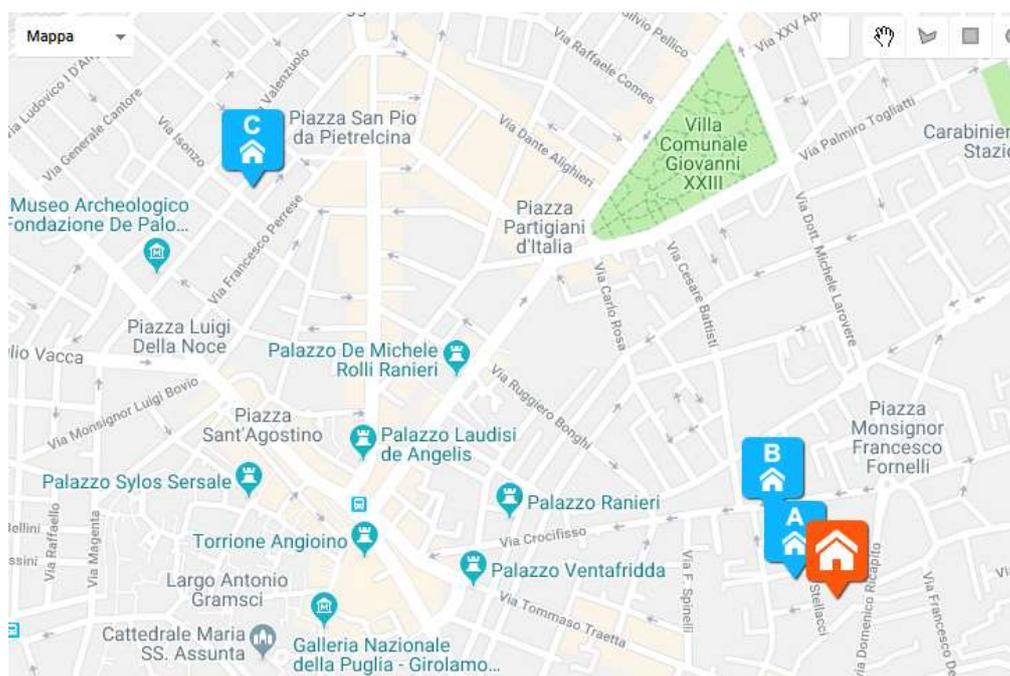


Fig. n.9: Individuazione immobile oggetto di stima (rosso) e comparabili (blu)

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.



DATI COMPARABILE A	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Bitonto, Via Borgo San Francesco n.39
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento posto al piano primo composto da quattro vani più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	113,80 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.9
Data	29.01.2018
Prezzo	130.000,00 euro

Tabella n.3: Tabella dei dati comparabile A

DATI COMPARABILE B	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Bitonto, via Borgo San Francesco n. 67
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento posto al primo secondo, composto di composto da 4 vani più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	101,30
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.10
Data	24.01.2018
Prezzo	130.000,00 euro

Tabella n.4: Tabella dei dati comparabile B



DATI COMPARABILE C	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Bitonto,
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento a primoterozo composto da quattro vani più accessori con pertinenziale locale deposito.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	121,60 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.11
Data	31.03.2017
Prezzo	130.000,00 euro

Tabella n.5: Tabella dei dati comparabile C

9.3.3) Caratteristiche di riferimento

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono la data del contratto, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione, la qualità impiantistica valutata con riferimento al consumo energetico dell'unità immobiliare.

■ **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.

■ **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.

■ **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** la caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti



comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto
5=buono.

Classe	Nomenclatore (SMF)	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Tabella n.6: Definizione della scala di misura della caratteristica stato di manutenzione

■ **Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore (STM)	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla nor-	3



Sufficiente	male manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di unorganico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Tabella n.7: Definizione della scala di misura della qualità stato di manutenzione dell'unità immobiliare

■ **Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (EP):** La caratteristica consumo energetico dell'unità immobiliare ne misura il fabbisogno energetico, aspetto legato al sistema edificio-impianto e valutato sulla base degli indici di prestazione energetica (EP) riportati negli APE allegati agli atti (per i comparabili). Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione (subject) la classe viene attribuita sulla scorta dei rilievi effettuati

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max.

Classe	Nomenclatore (IMP)	Punto
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

Tabella n.8: Definizione della scala di misura della qualità impiantistica



9.3.4) Tabella dati

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i tre comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	130.000,00	130.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29.01.2018	24.01.2018	21.03.2017	20/09/2018
Superficie commerciale (SUP) m²	113,80	101,30	121,60	122,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4= discreto 5=buono	4	4	4	3
Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4= discreto 5=buono	3	4	3	2
Consumi Energetici (EP) 1=min 2=med 3=max	2	1	2	1

Tabella n.9: 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:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S_1) = 130.000,00 * 1,00 / 101,30 = 1.283,32 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S_1) = 130.000,00 * 1,00 / 121,60 = 1.069,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S_1) = 130.000 * 1,00 / 113,800 = 1.142,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.283,32 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.069,08 \text{ €/m}^2$$



9.3.5) Analisi dei prezzi marginali

- Il **prezzo marginale della caratteristica data (DAT)** è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,01) / 12 = -108,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,01) / 12 = -108,33 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,01) / 12 = -108,33 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1069,08 * 1,00 = 1069,08$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1069,08 * 1,00 = 1069,08$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1069,08 * 1,00 = 1069,08$$

- Il **prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione p(SMF)** è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; i costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	6.500,00
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	13.000,00
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	19.500,00
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	26.000,00



2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	6.500,00
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	13.000,00
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	19.500,00
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	6.500,00
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	13.000,00
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	6.500,00

Tabella n.10: Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione del fabbricato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 6.500,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 6.500,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 6.500,00 \text{ €}$$

■ **Il prezzo marginale dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare p(STM)**

è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	20.000,00
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	40.000,00
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	60.000,00
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	80.000,00
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	20.000,00



2 (Mediocre)	4 (Discreto)	40.000,00
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	60.000,00
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	20.000,00
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	40.000,00
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	20.000,00

Tabella n.11: Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 40.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 20.000,00 \text{ €}$$

- Il prezzo marginale della caratteristica **Consumi Energetici dell'unità immobiliare (EP)** è dato dal costo necessario per passare da un livello a quello superiore.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMP)]
1 (Min)	2 (Med)	9.000,00
1 (Min)	3 (Max)	18.000,00
2 (Med)	3 (Max)	9.000,00

Tabella n.12: Prezzo marginale della qualità Consumi Energetici

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{EP}) = 9.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{EP}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{EP}) = 9.000,00 \text{ €}$$



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-108,33	-108,33	-108,33
Superficie commerciale (SUP) €/m ²	1.069,08	1.069,08	1.069,08
Stato di manutenzione generale fabbricato (SMF) €	6.500,00	6.500,00	6.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	20.000,00	40.000,00	20.000,00
Consumi energetici dell'unità im- mobiliare (EP) €	9.000,00	0,00	9.000,00

Tabella n.13: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali



9.3.6) 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		COMPARABILE C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)	130.000,00		130.000,00		130.000,00	
Data (DAT)	(0-8)	866,67	(0-6)	650,00	(0-18)	1.950,00
Superficie commerciale (SUP)	(122,0-113,8)	8.766,46	(122,0-101,3)	-22.129,96	(122,0-121,6)	427,63
Stato di manutenzione del fabbricato (SMF)	(3-4)	-6.500,00	(3-4)	-6.500,00	(3-4)	-6.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-3)	-20.000,00	(2-4)	-40.000,00	(2-3)	-20.000,00
Qualità impiantistica (EP)	(1-2)	-9.000,00	(1-1)	0,00	(1-2)	-9.000,00
PREZZO CORRETTO	104.133,12		106.279,96		96.877,63	

Tabella n.14: 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 me-



dianche 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 è accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(106.279,96 - 96.877,63) * 100] / 96.877,63 = 9,71\% < 10\%.$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* del LOTTO UNICO oggetto della presente procedura esecutiva 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: $(104.133,12 + 106.279,96 + 96.877,63) / 3 = 102.430,24 \text{ €}$

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 alla somma arrotondata di € 102.400,00 € (Euro centoduemilaquattrocento,00).



9.3.7) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto 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 sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
Analisi della provenienza dei beni	-
Il bene è pervenuta alla Sig.ra ***** ***** per atto di vendita del 12.07.2001 rep. n 43671 in notar Mardesic Caterina, trascritto il 14.07.2001 ai nn. 27962/19805, da potere di RIENZO Mario Giuseppe nato a Bari il 01.07.05.1973, c.f. RNZMGS73E07A662F . (Allegato n. 12) Al sig. RIENZO Mario Giuseppe, l'immobile suddetto, già part. 942/9 e 942/10, era pervenuto giusto atto di vendita del 30/101985 in notar Luigi Oli-va rep. n. 1500 trascritto il 27.11.1985 ai nn. 34113/27526, da potere di MAGGIO Giuseppe nato a Bari il 01.04.1945, c.f. MGGGPP45D01A893P.	
Verifica dello stato di possesso dei beni	Occupato
In ragione di quanto dichiarato dal sig. Antonio ***** al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata dalla proprietaria esecutata Sig.ra ***** ***** e dai suoi familiari.	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme
L'unità immobiliare abitazione non presenta difformità dello stato di fatto rispetto a quanto denunciato al catasto. (vedere Allegato grafico n.1)	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme
L'unità immobiliare non presenta difformità tra lo stato di fatto rispetto all'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso gli uffici del Settore Territorio Tecnico del Comune di Bitonto.	



(vedere Allegato grafico n.2)	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non Presente
Le ricerche espletate presso gli uffici del Settore Territorio del Comune di Bitonto hanno dimostrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è provvista del certificato di abitabilità/agibilità. Si dovrà pertanto procedere con la segnalazione certificata di agibilità.	
Stima costi di ripristino non conformità	€ 2400,00

Tabella n.15: 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
Dal certificato notarile del 28.11.2017 a firma del dott. dotar Andrea Zuccarello Marcolino di Messina si individuano per l'immobile in questione le seguenti formalità/vincoli/oneri: - iscrizione ipoteca volontaria ai nn. 28270/5407 del 26.06.2009 per euro 280.500 a favore di: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società per Azioni con sede in Matera c.f. 00604840777 - contro: ***** nata a Bitonto il 25/03/1961 per atto di mutuo fondiario del 24.06.2009 del Notar. Dott. Mardesic Caterina ai nn. di repertorio 64720/12360 per un mutuo di euro 165.000,00; - trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn. 47552/33449 del 20.11.2017 a favore di: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società per Azioni con sede in Matera c.f. 00604840777 - contro: ***** nata a Bitonto il 25/03/1961

Tabella n.16: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni

9.3.8) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, 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 costituito dall'immobile *appartamento a piano rialzato* il più probabile valore di mercato è pari a € 100.000,00 (diconsi in cifra tonda euro centomila,00).

	Valore (€)
Stima market comparison approach	102.400,00
Costi di non conformità	2.400,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	100.000,00

Tabella n.17: Riepilogo della valutazione



9.4) ADEGUAMENTI 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 costituito dall'immobile *appartamento a piano rialzato* il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 85.000,00 (diconsi in cifra tonda euro ottantacinquemila,00).

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	100.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	15.000,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	85.000,00

Tabella n.18: Adeguamenti e correzioni alla stima



10) RIEPILOGO CONCLUSIONI

La scrivente, incaricata di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n.862/2017, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso gli uffici del Settore Territorio del Comune di Bitonto, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato ricerche presso Agenzie Immobiliari locali per l'analisi del segmento di mercato relativo agli immobili da valutare;
- 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 di immobili simili, effettuate nella zona di interesse;
- individuato ed acquisito atti di compravendita di tre immobili (COMPARABILI) simili per posizione e tipologia al lotto da valutare.

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 dell' immobile 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*" applicando reali dati di compravendita 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 per l'unico lotto di vendita pari a € 100.000,00 (diconsi in cifra tonda centomila,00).**

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta ad € 85.000 (diconsi in cifra tonda euro ottantacinquemila,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 che consta di *n. 52 pagine*, 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
Dott. Ing. *Antonia FANIGLIUOLO*



ALLEGATI

- Allegato n.1:** Comunicazioni e Verbale delle operazioni peritali
- Allegato n.2:** Estratto di mappa catastale, visure storiche, planimetria catastali
- Allegato n.3:** Concessione Edilizia n. 139 del 12.05.1981
- Allegato n.4:** Concessione Edilizia n. 55 del 24.02.1982
- Allegato n.5:** Concessione Edilizia n. 258 del 15.09.1982
- Allegato n.6:** Variante del 19.07.1984 alla Concessione Edilizia n. 55/82; Voltura del 25.10.1984 delle C.E. 139/81, 55/82 e 258/82 e rinnovo del 19.09.1986 della C.E. n. 55/82
- Allegato n.7:** Autorizzazione n. 124 del 19.06.2001
- Allegato n.8:** Rendiconto spese condominiali
- Allegato n.9:** Atto di compravendita del 29.01.2018 - Comparabile A
- Allegato n.10:** Atto di compravendita del 24.01.2018 - Comparabile B
- Allegato n.11:** Atto Compravendita del 31.03.2017 - Comparabile C
- Allegato n.12:** Atto di provenienza del bene - compravendita del 12.07.2001
- Allegato grafico n.1:** Regolarità catastale
- Allegato grafico n.2:** Regolarità edilizio-urbanistica
- Allegato fotografico**

