TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°41/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marina Cavallo

RELAZIONE DI STIMA

Creditore procedente: ********** ********** ***

Debitore: ********* ****** + 1

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

1) PREMESSA **3**
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI **9**
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE **10**
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÁ CATASTALE **12**
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA **15**
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI **17**
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE **18**
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE **21**
9) LOTTO UNICO **23**
9.1) SCHEDA IMMOBILE 23
9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche 23
9.1.2) Ubicazione e geografia 24
9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile 26
9.1.4) Stato di possesso 26
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE 26
9.2.1) Superficie commerciale del lotto unico 26
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO 27
9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare 27
9.3.2) Stima del valore di mercato 28
9.3.3) Due diligence 33
9.3.4) Risultati della valutazione 34
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA 35
10) RIEPILOGO CONCLUSIONI **36**
ALLEGATI **38**

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina CAVALLO nominava in data 13.06.2022 quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Nenni n.23/i, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 41/2022**, **promosso** dalla ********** ********** *** con sede alla via Mario Carucci n. 131 in ROMA (c.f./P.iva) 14521991001, e per essa ,quale mandataria, do Value S.p.A. con sede in Verona in Viale della Agricoltura 7, C.F. 00390840239 - P. iva.02659940239) nella presona dell'Avv. Stefania Schilardi in qualità di procuratore, rapprse dalla quale viene rappresentata e difesa dall'avv. Salvatore Giammaria (c.f. GMMSVT63M24A662J con studio in Bari alla via Garruba n. 57 (pec: giammaria-salvatore@legalmail.it) , **contro** i sigg. ********* ******, nato a , C.F. ********** e ********* **** nata a , c.f. ********** entrambi residenti in Bari alla via Pasubio n. 25.

Congiuntamente al sottoscritto Esperto, veniva nominata quale Custode l'avv. Domenico Buffa.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'incarico ricevuto dall'esperto e dei contenuti della perizia di stima:

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

A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

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.

- Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato .Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1) <u>all'identificazione del bene</u> 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 sommaria <u>descrizione del bene</u>, 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 <u>data di inizio delle costruzioni</u>, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal 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;provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) 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;

16) 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

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

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;

17) 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 rfr o zip

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

In data 13.06.2022 è avvenuta la nomina da parte del G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO

In data 20.06.20222 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO per via telematica.

Tramite apposita comunicazione effettuata dal Custode agli avvocati dei creditori procedenti e al debitore esecutato veniva fissato per il giorno 07.07.2022 alle ore 10.00 l'inizio delle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito in Bari presso gli l'immobile oggetto di pignoramento è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali.

Il sopralluogo ha riguardato il bene di cui all'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo e dalla verifica della documentazione fornita dal

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

creditore procedente si è potuto constatare che il bene di cui all'atto di pignoramento è nelle disponibilità dei debitori esecutati.

Si è proceduto ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

Allegato n.1: Verbale delle operazioni peritali

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

- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali.

Allegato n.2: Estratti di mappa, visure storiche ventennali, planimetria catastale.

- Gli Uffici Tecnici della ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, dove si è provveduto a richiedere e acquisire copia della documentazione Edilizia ed Urbanistica in capo al bene oggetto della presente procedura.

Allegato n.3: Documentazione edilizia urbanistica acquisita dal Comune di Bari

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

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente, la documentazione catastale ed ipo-catastale nonché la certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Ronaldo Laura, notaio in Venezia , per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva e quella catastale ed ipo-catastale viene individuato l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.03.2022 al n° reg. gen. 10366 e n° reg. part. 10366; l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva corrisponde a:

1) **Abitazione di tipo economica sita in Bari (BA), iscritto al N.C.E.U. al foglio 109, particella 338 sub. 23**

Lo scrivente ha potuto accertare che la certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore procedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente e dalla ulteriore documentazione catastale acquisita dallo scrivente, si evince che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva appartiene in piena proprietà in comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno ai debitori esecutati.

L'immobile era pervenuto ai debitori esecutati per acquisto dai sigg.

e , atto di compravendita a firma del Notaio dott. Padolecchia Ignazio con studio in Mola di bari, rep. N. 12964/4288 del 27.05.2008 trascritto in Bari il 29.05.2008 ai nn. 24530/15896.

Ai sigg. era pervenuto per acquisto dai Sig. nato in e nata il atto di compravendita a firma del notaio dott. Pietro Signorile con studio in Bari del 06.10.1994 rep. 17813 trascritto il 03.11.1994 ai nn. 35561/26814

Sempre dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore procedente l'immobile risulta da formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE ai nn. 24531/4783 del 29.05.20089 del 29.05.2008 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario *a favore* di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma, c.f. 09339391006 *contro* i sigg. ********* ****** - c.f. ********** e ********* **** – c.f. **********.

- TRASCRIZIONE ai nn. 12651/9215 del 22/03/2018 – Atto esecutivo cautelare- ***VERBALE DI PIGNORAMNETO IMMOBILI*** – notificato dalla Corte d'Appello di Bari repertorio n. 1931 del 15.02.2018 *a favore* di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - c.f. 09339391006 *contro* i sigg. ********* ****** - c.f. ********** e ********* **** – c.f. **********.

- ***TRASCRIZIONE ai nn. 10366/7744 del 03/03/2022*** - Atto esecutivo cautelare- ***VERBALE DI PIGNORAMNETO IMMOBILI*** – notificato dalla Corte d'Appello di Bari repertorio n. 9388 del 07.01.2022 *a favore* di BELGIRATE SECURITISATION s.r.l. - c.f. 14521991001 *contro* i sigg. ********* ****** - c.f. ********** e ********* **** – c.f. **********.

4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÁ CATASTALE

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

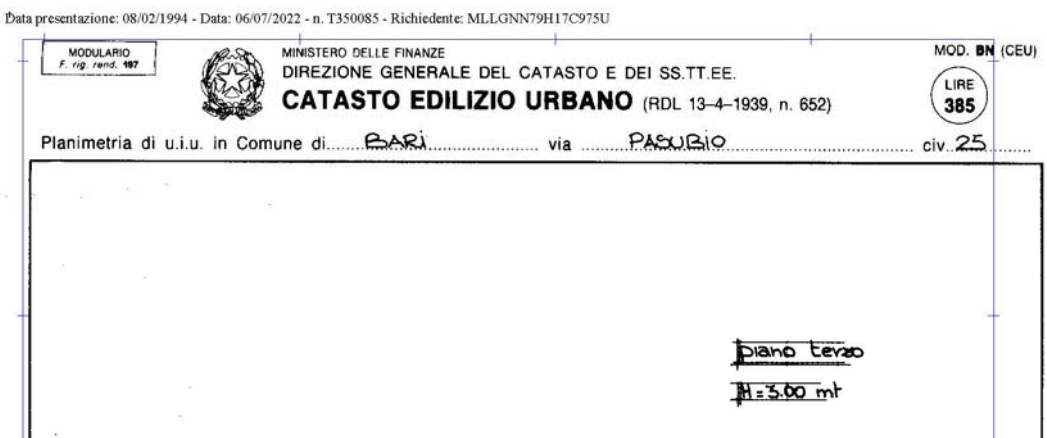
Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato il bene oggetto di pignoramento intestato ai debitori esecutati:

1) **Abitazione di tipo economica in Bari alla via Pasubio 25, piano 3, interno 11, censito al N.C.E.U. di Bari al foglio 109 part.lla 338 sub.no 23, cat A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 67 m², superficie totale escluse aree scoperte 66 m² rendita 424,79 intestato a ********* ****** c.f. ********** nato a Bari il 05.03.1961 (quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale) e ********* **** c.f. ********** (quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale)**

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e la planimetria catastale così come denunciata.



Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale – N.C.E.U. Comune di Bari, NCT fg. 109 part. 338 sub. 23



Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

Fig.n.2: Planimetria catastale – N.C.E.U. Comune di Bari, NCT fg. 109 part. 338 sub. 23

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

Rispetto a quanto denunciato in catasto fabbricati l'immobile presenta una diversa distribuzione interna degli spazi.

5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli presso gli uffici tecnici della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, e quindi alla analisi della documentazione acquisita dallo scrivente, lo scrivente ha potuto accertare per l'immobile pignorato che:

Il bene pignorato ricade in zona "B6 delle Aree di rinnovamento urbano" del P.R.G. del Piano Regolatore Generale del comune di Bari" (art. 49 delle N.T.A.).

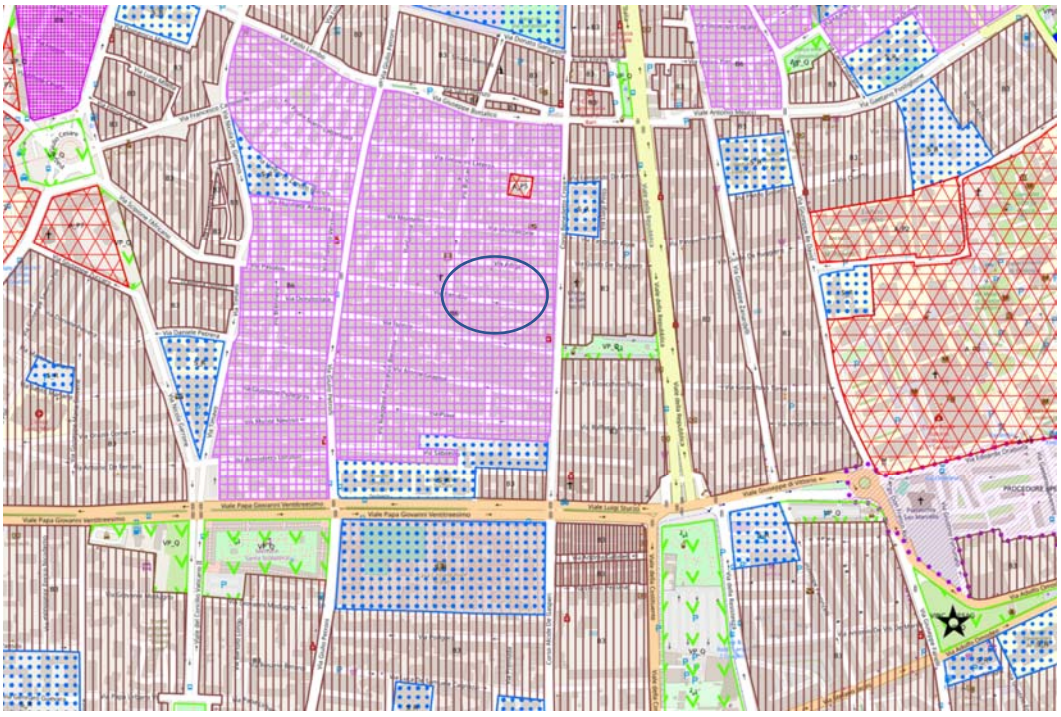


Fig.n.3: Inquadramento su P.R.G. del Comune di Bari

L'appartamento ricade in fabbricato costruito anteriormente all'anno 1967. A seguito di intervento edilizio di sopraelevazione dal 2° al 4° piano (attico) veniva richiesta e successivamente rilasciata autorizzazione di abitabiltà dal Comune di

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

Bari in data 10.10.1956.

Dalla documentazione acquisita dal debitore esecutato, il fabbricato è stato successivamente oggetto di interventi che hanno comportato una istanza di Sanatoria Edilizia (Concessione n. 213 del 1993 prat. 11.214)

Tuttavia anche rispetto a questo intervento rispetto dalle verifiche effettuate in sito è emerso che diversamente dallo stato legittimato l'immobile presenta una diversa distribuzione interna degli spazi.

E' stato infine possibile verificare che è stata di recente sostituita il generatore di calore di tipo "caldaia murale" con altra a condensazione in assenza di qualsiasi comunicazione e/o segnalazione.

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

Si riporta di seguito la definizione e la descrizione del lotto individuato per la vendita.

6.1) LOTTO UNICO

Il lotto di vendita, è situato nel Comune di Bari nel quartiere Carrassi (BA) ed è costituito da un appartamento a piano terzo.

Il beni è individuato al N.C.T. del Comune di Bari (BA), al seguente identificativo:

Immobile	Foglio	Particella	Subalterno	Superficie m²
Appartamento	109	338	23	66

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

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 variazione di prezzo altrimenti possibile;

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

- "...***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.

****

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

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

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 recentemente compravenduti.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

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

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

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto; le superfici immobiliari principali e secondarie

****

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

locali e tramite le banche dati *disponibili* lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Bari è attivo un buon mercato immobiliare di immobili simili a quelli oggetto di valutazione.**

****

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 (m^2) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie di un immobile (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione della SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

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

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

9) LOTTO UNICO

9.1) SCHEDA IMMOBILE

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

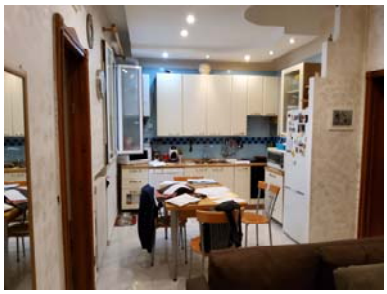
DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE		
Denominazione	**Immobile** Appartamento	 
Ubicazione	Via Pasubio civ. 25	
Identificativi catastali	Foglio 109, Particella 338, Subalterno 23	
Destinazione	Abitazione di tipo popolare	
Proprietà	Sigg. ********* ****** e ********* ****	
Superficie Commerciale	**69,78 m² (SEL)**	
Stato di occupazione	Occupato dai debitori	

Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche dell'immobile

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto individuato per la vendita è situato nel Comune di Bari (BA) alla via Pasubio civ. 25 (Quartiere Carrassi) e vi si accede da da vano scala condominiale

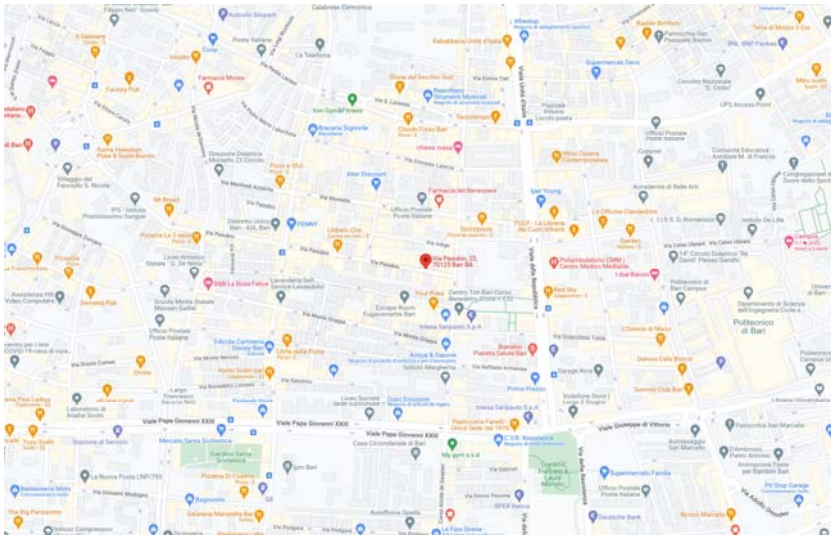


Fig. n.4: Mappa della zona

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

B11: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI , B.CROCE, A.VOLTA, UNITA` D`ITALIA,PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO,V.DEGRECIS

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 2021):

- per la tipologia abitazioni di tipo economiche i valori di mercato sono compresi tra un minimo di 1.400,00 €/m² ed un massimo di 1.600,00 €/m²;

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

Geopoi https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.ph

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VO

Codice zona: B11 A, UNITA' D'ITALIA,PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO,V.DEGRECIS

Microzona: 0

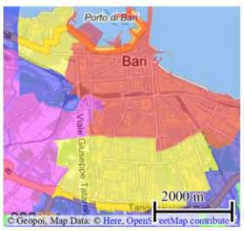
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	Normale	1750	2150	L	5,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1600	L	5	7,1	L
Autorimesse	Normale	1000	1400	L	4,2	5,8	L
Box	Normale	1100	1500	L	4,6	6,2	L
Posti auto coperti	Normale	950	1350	L	4	5,6	N
Posti auto scoperti	Normale	600	900	L	2,5	3,7	N

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



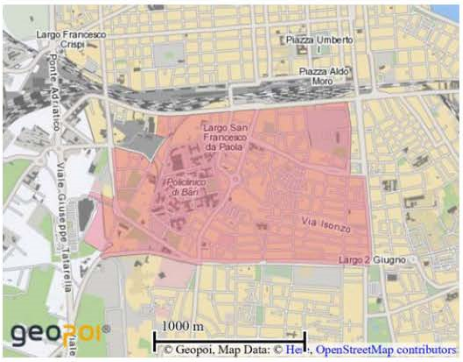


Fig. n.5: Mappa e valori OMI

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile

Il lotto di vendita è un appartamento a piano terzo in fabbricato condominiale senza ascensore.

In generale l'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione, e presenta delle buone finiture.

E' costituito da un ampio soggiorno con integrato angolo cucina, due camere da letto, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio.

Circa gli impianti termici questi sono costituiti da caldaia murale a condensazione che alimenta i corpi scaldanti costituiti da terminali a parete (radiatori/termo arredi)

I pavimenti sono in gres ceramico, le porte interne in legno impiallacciato, il portone di ingresso di tipo blindato.

9.1.4) Stato di possesso

Il lotto in vendita è occupato dai debitori esecutati.

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiarie del lotto.

Si precisa che le consistenze superficiarie vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito.

9.2.1) Superficie commerciale del lotto unico

Con riferimento alla quantificazione della superficie agricola si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie del lotto unico.

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si ri-

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

porta 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		
Denominazione	Sup. Misurata (m²)	Indice mercatile	**Sup. Comm. (m²)**
Superficie principale	69,00	1,00	69,00
Balcone/Atrio	2,6	0,3	0,78
Totale Superficie Comm. (m²)	**69,78**		

Tabella n.3: Tabella consistenza lotto

9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento del Market Comparison approach.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

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

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

9.3.2) Stima del valore di mercato

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.

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 immobili simili.**

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity,* hanno condotto all'individuazione di due 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.

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

- **COMPARABILE C1**, appartamento a piano terra composto da tre vani e accessori sito in Bari alla via Isonzo civ. 54, atto di compravendita del 11.10.2021 (***Allegato n.6***);

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

- **COMPARABILE C2**, appartamento a piano primo sito in Bari alla via Montegrappa civ. 77, atto di compravendita del 11.04.2022 (***Allegato n.7)***;

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

DATI COMPARABILE C1	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Via Isonzo civ. 54, Bari
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento a piano terra 3 vani più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	64,00 m²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - ***Allegato n.6***
Data	11.10.2021
Prezzo	40.000,00 euro

Tabella n.4: Tabella dei dati comparabile C1

DATI COMPARABILE C2	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Via Monte Grappa civ. 77, Bari
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento posto al piano primo composto da un vano più accessori
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	40,00 m²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - ***Allegato n.7***
Data	11.04.2022
Prezzo	38.000,0 euro

Tabella n.5: Tabella dei dati comparabile C2

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

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.
- **Superficie balconi (Sbal)**: la superficie dei balconi è una delle superfici secondarie dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².
- **Livello di Finiture (Liv. Fin)**: la caratteristica livello di finiture dell'immobile rappresenta il grado di finiture dell'immobile. Unità di misura: 1=scarse 2=sufficiente 3=buone.
- **Stato di manutenzione generale dell'immobile (STM)**: la caratteristica stato di manutenzione generale dell'immobile rappresenta il grado di conservazione dell'immobile delle finiture esterne ed interne. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.
- **Livello di Piano (LVL)**: la caratteristica livello di piano è una caratteristica posizionale che ti conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano.

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

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

TABELLA DEI DATI			
	C1	**C2**	**S**
PRZ	40.000,00 €	38.000,00 €	
DAT	9	3	0
SUP COMM	64	40	69,78
SUP BALCONI	0	3	2,6
LIV. FIN.	2	2	4
STM	2	3	4
LVL	1	0	3

Tabella n.6: Tabella dei dati

Si riporta di seguito la tabella dei prezzi marginali elaborata per i due comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).

ANALISI PREZZI MARGINALI			
	UNITA' A	**UNITA' B**	**IM**
PREZZO	40.000,00 €	38.000,00 €	
PREZZO MARG. DATA	-200,00 €	-190,00 €	
PREZZO MARG. SUP. PRINC	625,00 €	950,00 €	
PREZZO MARG. SUP. PRINC	625,00 €	625,00 €	
PREZZO MARG. SUP. BAL.	187,50 €	187,50 €	0,3
PREZZO MARG. FINITURE	15.000,00 €	15.000,00 €	
PREZZO MARG. STM	15.000,00 €	15.000,00 €	
PREZZO MARG. LIV PIANO	-600,00 €	-570,00 €	-0,015

Tabella n.7: Tabella analisi prezzi marginali

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).

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

TABELLA DI VALUTAZIONE			
	C1	C2	S
PRZ	40.000,00 €	38.000,00 €	
DAT	504,00 €	1.299,60 €	
SUP COMM	3.612,50 €	18.612,50 €	
SUP BALC	487,50 €	-75,00 €	
LIV. FIN	30.000,00 €	30.000,00 €	
STM	30.000,00 €	15.000,00 €	
LVL	-1.200,00 €	-1.710,00 €	
	103.404,00 €	101.127,10 €	**102.265,55 €**
d=%			**2%**

Tabella n.8: Tabella di valutazione

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

Nel caso in esame la divergenza è accettabile, pari a:

d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = 2%

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* del LOTTO "unico" oggetto della presente procedura 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 102.265,55 €

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach (o Metodo di Confronto del Mercato)* per il "LOTTO UNICO" di vendita è

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

pari alla somma arrotondata di € 102.300,00 (euro centoduemilatrecento,00).

9.3.3) 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 LOTTO A	**Conformità**
Analisi della provenienza dei beni	**-**
L'appartamento che costituisce il bene oggetto della presente procedura esecutiva appartiene ai debitori esecutati per la quota di piena proprietà di ½ ciascuno in comunione dei beni . Il bene è pervenuti ai debitori per contratto di compravendita a firma del Notar , per acquisto dai sigg. nato a e 1, atto di compravendita a firma del Notaio dott. Padolecchia Ignazio con studio in Mola di bari, rep. N. 12964/4288 del 27.05.2008 trascritto in Bari il 29.05.2008 ai nn. 24530/15896. Precedentemente l'immobile era stato oggetto di ulteriore compravendita,atto a firma del notaio dott. Pietro Signorile con studio in Bari del 06.10.1994 rep. 17813 trascritto il 03.11.1994 ai nn. 35561/26814	
Verifica dello stato di possesso dei beni	**Occupato**

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

Al momento del sopralluogo l'appartamento erano occupato dai debitori esecutati che lo utilizzavano come abitazione principale	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	**Non Conforme**
Per l'immobile va presentata denuncia di variazione catastale di tipo planimetrica, in quanto rispetto a quanto denunciato in catasto l'immobile presenta una diversa distribuzione interna	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	**Non Conforme Agibilità non presente**
Per l'immobile va presentata segnalazione certificata di inizio attività/comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria in quanto l'immobile presenta una diversa distribuzione interna degli spazi. Va inoltre segnalata la sostituzione del generatore di calore con i relativi adempimenti presso l'ufficio impianti. L'immobile è inoltre sprovvisto di agibilità e seguito della regolarizzazione delle difformità potrà essere Segnalata con Certificazione di Agibilità da parte del tecnico abilitato.	
Attestato di prestazione energetica	**Non presente**
A seguito della regolarizzazione delle difformità rilevate sarà possibile redigere l'attestazione di prestazione energetica	
Stima costi di ripristino non conformità	**€ 4.300,00**

Tabella n.9: Due diligence / Analisi di conformità

9.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima con il metodo del confronto del mercato (MCA)*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO UNICO costituito dall'appartamento a piano terzo il più probabile valore di mercato è pari a € 98.000,00 (diconsi in cifra tonda euro novantottomila,00)

VALORE DI STIMA LOTTO A	Valore (€)
Stima	102.300,00
Costi di non conformità	4.300,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	**98.000,00**

Tabella n.10: 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 UNICO costituito dall'immobile "*appartamento a piano terzo* " **il prezzo a base d'asta è pari al valore corretto ammonta ad € 83.300,00 (diconsi in cifra tonda euro ottantatremilatrecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO A	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	98.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	14.700,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	**83.300,00**

11Tabella n.6: Adeguamenti e correzioni alla stima

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

10) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla scrivente bene pignorato nel Procedimento Esecutivo n. *41/2022*, 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 richiesta di accesso agli atti ed acquisito la documentazione tecnico amministrativa in capo all'immobile presso gli uffici tecnici del Comune di Bari;
- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale disponibili, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili similari ed effettuate nella zona di interesse di quello da stimare.

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

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

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*stima MCA (Market Comparison Approach"* ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto UNICO di vendita pari a € 98.000,00 (diconsi in cifra tonda euro novantottomila,00).**

Il prezzo a base d'asta del lotto UNICO, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a € 83.300,00 (diconsi in cifra tonda euro ottantottomilatrecento,00).

****

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 37 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. *Giovanni MELILLO*

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887

ALLEGATI

Allegato n.1: Verbale delle operazioni peritali

Allegato n.2: Estratto di mappa, visura storica, planimetria catastale del lotto

Allegato n.3: Accesso agli atti comune di Bari e documentazione acquisita

Allegato n.4: Ispezione ipotecaria

Allegato n.5: Elaborato Grafico: planimetria da rilievo e difformità edilizie/catastali rilevate

Allegato n.6: Rilievo fotografico Lotto

Allegato n.7: Atto di compravendita comparabile C1

Allegato n.8: Atto di compravendita comparabile C2

Allegato n.9: Atto di provenienza del bene e altra documentazione ricevuta dal debitore

Firmato Da: MELILLO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14b887