

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 726/2019 Ruolo Generale Esecuzioni

promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

LOTTO A: Appartamento sito in Altamura via Montecassino n. 9, piano primo, identificato presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio Provinciale di Bari al [REDACTED].

Relazione del Consulente Tecnico d' Ufficio

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Antonio **RUFFINO**

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Andrea **Coratella**

PREMESSA

Il Dott. Antonio Ruffino, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 726/2019 del Ruolo Generale delle Esecuzioni **promosso da:**

- [REDACTED];

in danno di:

- [REDACTED]
[REDACTED]

in data 23 marzo 2020, ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando il sottoscritto Geom. Andrea Coratella, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bari al n. 3685 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 573, invitandomi a prestare giuramento in forma telematica, mediante dichiarazione sottoscritta digitalmente, regolarmente depositata in data 06 aprile 2020.

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED], trascritto a Bari, in data [REDACTED] del [REDACTED] del registro particolare, in danno di:

- [REDACTED]
[REDACTED]

sono i seguenti:

- A. Abitazione al piano primo, sito in Altamura, via Montecassino n. 9, riportato presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio provinciale di Bari al [REDACTED],

[REDACTED], categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 772,10;

B. Deposito al piano quarto, sito in Altamura, con accesso da via Montecassino n. 9, riportato presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio provinciale di Bari al [REDACTED], [REDACTED], categoria C/2, classe 5, mq 7, rendita € 19,88;

Relativamente ai beni pignorati il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel Decreto ex artt. 559 e 569 C.P.C. regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

INDICE

1. Verifica della completezza della documentazione.....	5
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	5
3. Identificazione del bene	6
3.1 e 3.2. Confini e dati catastali	7
3.3. Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi	7
4. Descrizione sommaria del bene	8
4. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato.....	8
5. Caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio.....	10
6. Caratteristiche costruttive e finiture dell'unità	11
7. Vetustà e stato di conservazione	13
8. Legittimità urbanistiche e/o sanabilità edilizia.....	14
9. Stato di possesso del bene.....	17
10. Provenienze	18
11. Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	19
12. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili.....	19
13. Altre informazioni per l'acquirente	20
14. Attestato di Prestazione Energetica.....	21
15. Determinazione del valore di mercato	21
16. Adeguamenti e correzioni di stima.....	25
16. Prezzo a base d'asta.....	25

1. Verifica della completezza della documentazione

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., il Certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, detto Certificato Ipotecario, e l'estratto del catasto, visura storica per immobile, situazione degli atti informatizzati dall'impianto del meccanografico al 29 gennaio 2020.

La documentazione risulta quindi completa.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

L'inizio delle operazioni peritali, è avvenuta in data 21 luglio 2020, per proseguire e concluderle in data 16 settembre 2021.

(allegato 2)

In quelle date le operazioni si sono svolte alla presenza del signor [REDACTED], esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi previsti, e al custode [REDACTED]. Non era presente nessun rappresentante legale sia dei creditori che dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo, l'immobile è stato visionato dal sottoscritto, ne è stato effettuato un rilievo grafico e fotografico, annotando le caratteristiche, lo stato d'uso e le rifiniture e quant'altro necessario per rispondere ai quesiti formulati, constatando **difformità** tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Tutti gli accertamenti effettuati, venivano annotati in separati fogli per svilupparli in forma chiara e conveniente nella relazione

peritale. Concluse le operazioni peritali è stato redatto apposito verbale e sottoscritto dalle parti. (allegato 1)

Inoltre sono state esperite indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, l'ufficio provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio (ex catasto), e la Conservatoria dei RR.II di Bari.

3. Identificazione dei beni oggetto di stima

- A. Appartamento in Altamura, con accesso dal portone condominiale posto al civico 9 di via Montecassino, piano primo, censito presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio Provinciale di Bari al [REDACTED], [REDACTED], categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5 e rendita di € 772,10; piena proprietà.**
- B. Deposito al piano quarto, sito in Altamura, con accesso dal portone condominiale posto al civico 9 di via Montecassino, riportato presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio provinciale di Bari al [REDACTED], [REDACTED], categoria C/2, classe 5, consistenza mq 7, rendita € 19,88; piena proprietà.**
- C. Garage al piano terra, sito in Altamura, con accesso dal civico 13 di via Montecassino, riportato presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto fabbricati) ufficio provinciale di Bari al [REDACTED], categoria C/6, classe 5, consistenza mq 72, rendita € 278,89; proprietà comune e indivisa per 1/2.**

3.1 Confini

L'appartamento confina a nord e a sud con altre unità immobiliare, a ovest con la via Montecassino e a est con atrio interno.

3.2 Dati catastali

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio si evince che l'immobile pignorato, è censito con i seguenti dati catastali: (allegato 3)

Comune di Altamura

–CATASTO dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. Cens.	categoria	classe	consistenza	rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		A/2	4	6,5 vani	€ 772,10
Indirizzo			Via Montecassino n. 9 piano 1;				
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. Cens.	categoria	classe	consistenza	rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		C/2	5	7 metri	€ 19,88
Indirizzo			Via Montecassino n. 9 piano 4;				

–INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
[REDACTED]	[REDACTED]	Piena Proprietà

3.3 Suddivisione dell'immobile in lotto autonomi

Si è ritenuto considerare nella presente relazione due lotti separati, poiché l'autorimessa o garage, individuata da un proprio identificativo catastale, è dotata di accesso indipendente, potrebbe quindi essere vendibile anche autonomamente.

RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO A

4. Descrizione sommaria del bene

- ubicazione dell'immobile

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in narrativa, come già detto, è sita in Altamura, al civico 9 della via Montecassino, in una zona semicentrale, con ottimi servizi e infrastrutture nelle immediate vicinanze, ed è costituito da quattro piani fuori terra, il piano terra è destinato ad autorimessa, e i successivi tre piani a residenziale.



- descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in esame, accessibile dal portone contraddistinto dal civico 9, della via Montecassino in Altamura, corrisponde alla porta posta a destra di chi sale le scale, è situata al primo piano ed è composta da quattro vani e accessori così distinti, ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cottura, studio,

due camere da letto, di cui una matrimoniale e una doppia, bagno, doppio servizio, corridoio, ripostiglio, e cabina armadio con ingresso dal vano letto matrimoniale, oltre al deposito a livello del lastrico solare. (allegato 6: foto nn. da 1 a 28).

L'appartamento è dotato di doppio affaccio sia sulla via Montecassino che sull' atrio interno.

- rilievi della consistenza dell'immobile

Si è verificato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti caratteristiche dimensionali:

destinazione d'uso	superficie utile	condizioni di manutenzione
1- ingres.- disimp. - corridoio	17,50	ottime
2- soggiorno – pranzo	26,35	ottime
3- cottura	9,45	ottime
4- letto matrimoniale	17,60	ottime
5- cabina armadio	3,55	ottime
6- letto doppio	18,70	ottime
7- bagno padronale	6,45	ottime
8- bagno di servizio	4,80	ottime
9- ripostiglio	6,60	ottime
10-balcone affaccio su strada	8,50	buone
11-balcone affaccio atrio	3,65	buone

Per una superficie utile calpestabile interna di mq 111,00.

Con riferimento alle norme UNI 10750 ed a quelle più comunemente adoperate nel mercato delle compravendite immobiliari, ai fini della valutazione della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici utili calpestabili comprensive delle quote dei tramezzi, dei tompagni, pilastri ed eventuali vani delle condutture;
- le quote percentuali delle pertinenze di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini, cantine, posti auto coperti e/o scoperti, ecc., secondo i coefficienti comunemente adoperati nel mercato delle compravendite immobiliari;

Il tutto può essere riassunto nella tabella che segue:

destinazione d'uso	Sup. utile	Coeff.	Sup. commerciale
1- abitazione	111,00	1,00	111,00
2- balconi	12,15	0,25	3,04
3- deposito lastrico	8,70	0,20	1,74
4- ingombro muri (muri comuni già calcolati al 50%)	23,10	1,00	23,10
Sommano in totale mq			138,88

Per quanto sopra rappresentato la superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata è pari a mq 138,88.

5. Caratteristiche costruttive e finiture dell'edificio

L'edificio risale all'anno 1968-1969, con tipologia edilizia in linea; la struttura in elevazione è in cemento armato, con orizzontamenti piani in latero cemento tipo prefabbricato con getto di completamento in opera e copertura piana praticabile.

I muri di tompagno sono realizzati a cassetta a doppio paramento di forati con camera d'aria intermedia intonacati a civile.

I prospetti presentano una pitturazione di colore verde chiaro. Il balcone prospiciente la via Montecassino come pure quello prospiciente l'atrio interno hanno il parapetto in ringhiera metallica.

I serramenti esterni sono in metallo di colore chiaro, con vetro camera, e il sistema di oscuramento è realizzato con tapparelle elettrificate solo per la zona cottura e soggiorno. (allegato 6: foto nn. 9-17-22).

L'androne, le scale e le porte d'ingresso agli appartamenti hanno caratteristiche e finiture di livello corrente.

L'edificio è servito da impianto di ascensore che raggiunge tutti i piani residenziali. (allegato 6: foto nn. 30).

Per quanto attiene gli impianti, l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in narrativa, presenta gli impianti di luce, acqua, fogna e gas, tutti regolarmente allacciati alle reti urbane, e conformi alle normative vigenti; inoltre dispone di impianto di citofonico.

6. Caratteristiche costruttive e finiture dell'unità

Si accede all'appartamento in oggetto, attraverso una porta blindata, pannellata con finiture in legno verso l'esterno e interno dell'abitazione. (allegato 6: foto nn. 29).

Dopo aver superato l'ampio ingresso, corredato da guardaroba e libreria, a sinistra ci si introduce nel vano soggiorno-pranzo, sul quale si affaccia la zona cottura, che collega il doppio servizio igienico con il ripostiglio. (allegato 6: foto nn. da 3 a 8).

Di fronte l'ingresso è ubicato il vano destinato a studio. (allegato 6: foto nn. 10-11).

Il corridoio serve da distributore per il bagno padronale, letto doppio e letto matrimoniale, quest'ultimo corredato da cabina armadio.

Dal vano letto doppio si accede al balcone prospiciente l'atrio interno, mentre dal vano soggiorno-pranzo e dal vano cottura si accede al balcone prospiciente la via Montecassino.

Tutti gli ambienti, ad esclusione dell'ingresso e del corridoio, sono illuminati e arieggiati naturalmente, e consentono un ottimo ricambio d'aria.

Tutte le porte interne sono in legno tamburato.

Le porte per l'ambiente destinato a letto matrimoniale e cottura sono del tipo a scomparsa con telaio a incasso nella parete, mentre il vano bagno di servizio e ripostiglio sono del tipo a libro. Per i restanti ambienti, le porte, sono realizzate in modo classico "a bandiera".

L'altezza utile dei vani costituenti l'unità immobiliare destinati ad abitazione è pari a mt. 3,00.

Nel complesso le finiture interne sono di ottimo livello, le pareti sono rivestite con intonaco civile tinteggiato con pitturazione in colore pastello. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in marmo ad esclusione del bagno padronale, bagno di servizio e ripostiglio, che sono in gres.

I rivestimenti della zona cottura, bagno padronale e bagno di servizio sono in ceramica, per un'altezza di circa 2,40 mt.

(allegato 6: foto nn. 8-18-20).

Il bagno padronale è provvisto di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca angolare, mentre il bagno di servizio è provvisto di lavabo, bidet, vaso igienico e piatto doccia. (allegato 6: foto nn. 18-19-20-21).

Tutte le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche rispettano la legge ex 46/90 e seguenti. A norma della Legge 10/91 l'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo a gas metano, ed è costituito da un generatore termico installato sul balcone prospiciente la via Montecassino, con terminali a piastre radianti.

Il vano destinato a letto matrimoniale e letto doppio presentano un impianto di climatizzazione a split. E' presente l'impianto di antenna Tv, impianto citofonico, impianto telefonico, mentre non è presente un impianto antifurto.

7. Vetustà e stato di conservazione

L'appartamento è stato ultimato agli inizi degli anni 1970, ma per le finiture rilevate è stato in seguito oggetto di manutenzione straordinaria. Non è possibile risalire all'epoca, della manutenzione, in quanto dall'accesso agli atti presso il Comune di Altamura non è emerso nessun titolo abilitativo per tali opere.

Per completezza d'informazione si evidenzia che al momento del sopralluogo lo stato di conservazione e/o manutenzione dell'immobile appariva ottimo.

A tal proposito si fa osservare infatti:

- che nell'unità immobiliare non sono presenti lesioni e/o fessurazioni;
- che non si sono riscontrati problemi derivanti da infiltrazioni;
- che i serramenti esterni sono in ottimo stato di conservazione e funzionanti;

8. Legittimità urbanistica e/o sanabilità edilizia del bene

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Altamura, è risultato che l'immobile, identificato in catasto al [REDACTED], ricade secondo il P.R.G. vigente, in zona B₁ di completamento.

In data 18 agosto 1969 il Comune di Altamura rilasciava regolare Licenza n. 658 a prot. 15819 per la costruzione di un fabbricato per uso abitazione, ove è situato l'immobile oggetto di stima. (allegato 5)

In data 03 maggio 1986, si presentava al Comune di Altamura, domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n.47.

In data 12 luglio 1996, con prot. 2449, il Comune di Altamura rilasciava concessione in sanatoria n. 2019/c per "*variazione della destinazione d'uso e variazioni non valutabili in termini di superficie a piano terra; e bucatoi realizzati al piano quarto, il tutto in difformità alla licenza edilizia*" n. 658 del 1968.

In data 03 maggio 1986, si presentava al Comune di Altamura, domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n.47.

In data 12 luglio 1996, con prot. 2450, il Comune di Altamura rilasciava concessione in sanatoria n. 2020/c *"per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia"* n. 658 del 1968. (allegato 5)

Si evidenzia che non è stato reperito nessun certificato di abitabilità/agibilità.

Dallo studio:

- della documentazione depositata presso il Comune di Altamura;
- da quella depositata presso l'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Bari;
- dal sopralluogo effettuato;

si può affermare con assoluta certezza che l'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto agli atti autorizzativi. Inoltre, la planimetria catastale in possesso dell'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Bari è discordante con l'effettivo stato dei luoghi. (allegato 4)

Le difformità esistenti possono essere riassunte come di seguito:

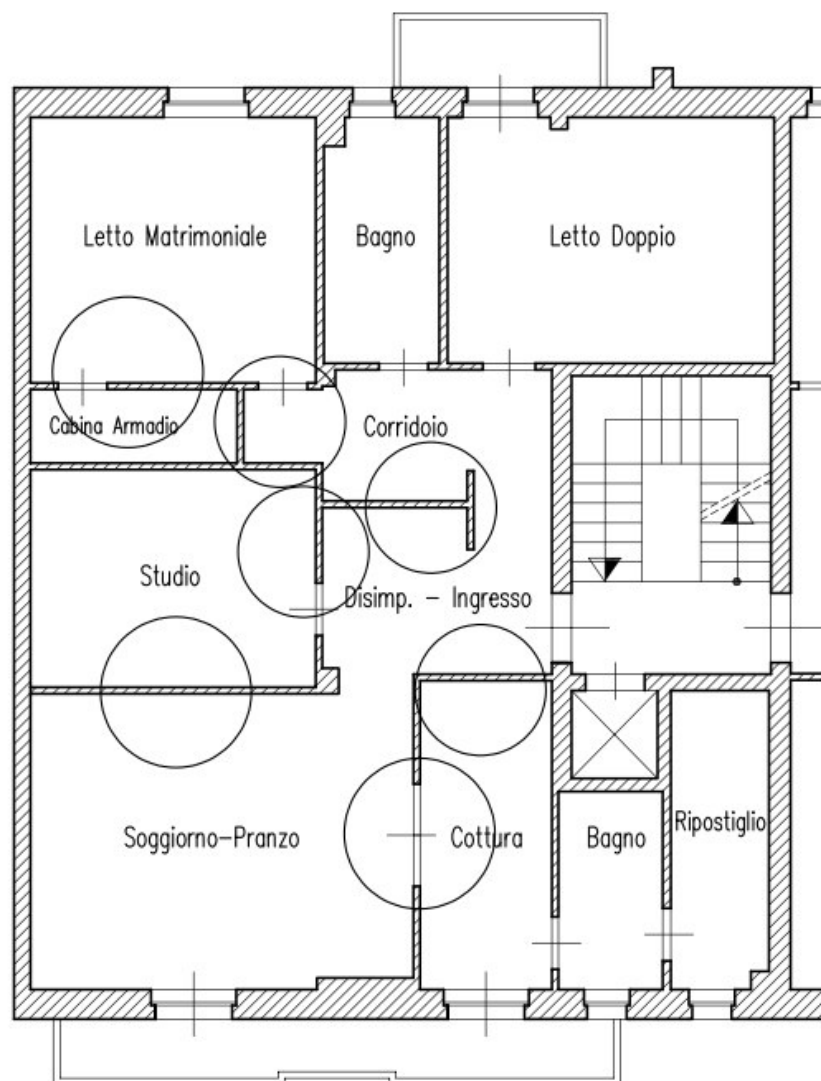
- 1) realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nell'aver creato un vano destinato a studio, cabina armadio, cottura e guardaroba, a danno della superficie calpestabile dei locali destinati a soggiorno-

pranzo, letto matrimoniale, disimpegno-ingresso, come meglio rappresentato dal rilievo effettuato e circoscritto.

Planimetria con individuazione delle difformità:

Stato dei luoghi piano primo

H= 3,00 mt.



Via Montecassino

Per gli illeciti amministrativi in difformità, l'avente causa dell'unità immobiliare potrà sanare urbanisticamente gli stessi mediante pratica di "accertamento di conformità" che dovrà essere corredata almeno dai seguenti documenti:

- elaborati grafici che riportano la situazione ante operam e lo stato dei luoghi dell'immobile;
- relazione tecnica asseverata da parte di professionista abilitato che dichiara la conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistico edilizia.

Inoltre, assunte le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, la stima degli oneri relativa alla pratica edilizia di accertamento di conformità (C.I.L.A. TARDIVA) e successiva S.C.A. (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ) è valutata in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00), e comprende: competenze professionali per la redazione dei grafici progettuali, pagamento delle dovute sanzioni, diritti di segreteria, bolli, aggiornamento della planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del territorio ufficio Provinciale di Bari.

9. Stato di possesso del bene

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che l'immobile pignorato, di cui il signor [REDACTED] è pieno proprietario, è abitato dallo stesso e dalla sua famiglia.

10. Provenienza mediante ricostruzione analitica nel ventennio antecedente il pignoramento del bene e stato di possesso del bene

a) dalla la documentazione esibita dal procedente e dalle visure effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Bari, sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà, relativi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, datata 19 dicembre 2019:

a1) la piena proprietà, dell'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Bari, del Comune di Altamura al [REDACTED] corrispondente all'appartamento in Altamura alla via Montecassino n. 9, perviene al signor [REDACTED], dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED], con l'atto di donazione per notar [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Bari il [REDACTED] al n. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare. (allegato 7)

a2) la piena proprietà, dell'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Bari, del Comune di Altamura al [REDACTED] corrispondente al deposito sito al quarto piano (bucatoio), a livello del lastrico solare, in Altamura, con accesso dalla via Montecassino civico 9, perviene al signor [REDACTED], dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED], con l'atto di donazione per [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED]

repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Bari il [REDACTED] al n. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare. (allegato 7)

Al signor [REDACTED], perviene con atto di divisione per [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. 1327 trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Bari il [REDACTED] al n. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare. (allegato 7)

11. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nella tabella che segue è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

–VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali	NO
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Regolarizzazione planimetria catastale	SI
Regolarizzazione edilizia	SI

12. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

b) dalla documentazione esibita dal precedente e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, sulle unità oggetto di stima, sono state individuate le seguenti note di

iscrizione e trascrizione relative al ventennio anteriore alla trascrizione di pignoramento, in data [REDACTED]:

b1) iscrizione ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], **a favore** di [REDACTED], con sede in Padova; con le seguenti annotazioni:

1. n. [REDACTED] (Restrizione di Beni);
2. n. [REDACTED] (Restrizione di Beni);
3. n. [REDACTED] (Restrizione di Beni);
4. n. [REDACTED] (Surrogazione nell'ipoteca a seguito di cessione del credito);

b2) trascrizione domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED], trascritto il [REDACTED], repertorio [REDACTED] **a favore** di [REDACTED], **contro** il [REDACTED].

c) tra la documentazione depositata dal precedente e dalle visure effettuate presso la conservatoria del RR.II. di Bari, a nome del signor [REDACTED] non sono state individuate note di iscrizione e trascrizione successive alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 19 dicembre 2019.

13. Altre informazioni per l'acquirente

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo spese condominiali ordinarie	€ 600,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	NO
Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia	NO
Eventuali cause condominiali in corso	NO

14. Attestato di Prestazione Energetica

Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per la irreperibilità del libretto d'impianto e del rapporto di controllo di efficienza energetica.

15. Determinazione del valore di mercato

Dati tecnici:

Superficie Utile Abitazione	Mq. 111,00
Superficie Balconi	Mq. 12,15
Superficie deposito lastrico solare	Mq. 8,70
Superficie commerciale	Mq. 138,88

Prima di esprimere il giudizio di valore si ritiene opportuno stabilire fra i vari procedimenti di stima quello che più si adatta a quello in esame, avendo cura però di non perdere mai di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa che nella fattispecie sono:

- 1) il principio dell'ORDINARIETA';
- 2) conoscere e soddisfare sempre la RAGIONE PRATICA DELLA STIMA.

Nel caso di cui ci si occupa, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore attraverso un procedimento conosciuto come "Sintetico-Comparativo".

Esso si sintetizza nella maniera seguente:

accertare i prezzi pagati per la compravendita d'immobili simili e coevi ricercando varie compravendite di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, comunque ubicati in zone limitrofe, stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel caso di specie si assume di natura tecnica, ed in particolare si assume la superficie coperta lorda espressa in metri quadrati.

In altre parole questo metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi scegliere il gradino della scala sul quale andare a inserire il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala dei valori vanno esclusi tutti i prezzi ad eccezione e/o di punta, proprio perché la stessa sia espressione di un mercato normale nel rispetto, quindi, del PRINCIPIO DELL'ORDINARIETA'.

Pertanto lo scrivente, nello spirito di quanto precedentemente espresso, tenute ben presenti le caratteristiche costruttive, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e/o manutenzione, l'ubicazione, le infrastrutture ed i servizi, nonché i collegamenti dal centro cittadino, ha vagliato tutte le informazioni assunte presso varie agenzie immobiliari della zona, [REDACTED], nonché quelle rilevate

dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI e dal Listino della Borsa Immobiliare di Bari.

Per la precisione, per immobili simili e coevi a quello oggetto dell'odierna valutazione si è rilevato che:

- per le varie agenzie immobiliari quali [REDACTED] il prezzo di vendita oscilla tra € 1.500,00/mq e € 1.700,00/mq;
- per la Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, il prezzo di vendita delle abitazioni di tipo civile in zona periferica oscilla tra € 1.000,00/mq e € 1.400,00/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1190	L	3,1	3,9	L
Autorimessa	NORMALE	415	495	L	1,8	2,1	L
Box	NORMALE	425	560	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	355	460	L	1,3	1,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	160	220	L	0,7	0,8	L
Vile e Villini	NORMALE	940	1300	L	2,9	3,8	L

Banca dati aggiornata al I° semestre del 2021

Naturalmente i risultati dell'indagine conoscitiva sono stati valutati e rielaborati tenendo altresì conto anche di altri fattori, quali per esempio il riferimento temporale, nonché la scarsa attendibilità di taluni valori rilevati.

Per tutto quanto fin qui esposto, ed in considerazione altresì della situazione decisamente sfavorevole che sta vivendo il mercato

immobiliare in generale e nel comprensorio del Comune di Altamura in particolare, si reputa congruo attribuire all'unità immobiliare in oggetto della presente stima, il valore che rinviene dall'applicazione del prezzo, espresso in €/mq. di seguito indicato, al parametro di consistenza che nel caso di specie coinciderà con la superficie commerciale espressa in mq.

Nel caso in esame, va considerato che si tratta di un immobile ultimato nel 1970 circa, in ottimo stato di conservazione e con finiture al buon livello.

Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali, i parcheggi sono numerosi e il centro è raggiungibile a piedi.

Tuttavia considerata la ragione pratica della stima, si reputa congruo attribuire in via prudenziale all'immobile in esame, con riferimento all'attualità, la quotazione media ottenuta di 1.400,00 €/mq., valore che è stato ulteriormente raffinato attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che sintetizzano tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
localizzazione dell'edificio	0,9 – 1,05	Agevolmente accessibile con i mezzi di trasporto pubblico e adiacente ai servizi commerciali di Altamura	1,00
parcheggio	0,95 – 1,05	Buona disponibilità nelle zone limitrofe all'edificio.	1,03
edificio	0,8 – 1,1	Del 1970, in buono stato di manutenzione.	1,00
stato di conservazione immobile	0,95 – 1,05	Recente manutenzione straordinaria	1,03
luminosità	0,9 – 1,05	Piano primo, poco luminoso nelle ore mattutine	0,98

esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a est e a ovest	0,95
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1,05
piano	0,7 - 1	1° - con ascensore	1,00
		Coefficiente di merito globale (media aritmetica tra i vari coefficienti)	1,037

Media delle quotazioni x coefficiente di merito = 1.400,00 €/mq. x

1,037 = 1.451,80 €/mq.

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 138,88 mq., risulta essere:

$$1.451,80 \text{ €/mq.} \times 138,88 \text{ mq.} = \text{€ } 201.625,98$$

16. Adeguamenti e correzioni di stima

Valore di Mercato (VM)	€ 201.625,98
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 2922 C.C. (15% VM)	-€ 30.243,89
Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia C.I.L.A. TARDIVA, aggiornamento planimetria catastale e per la successiva S.C.A. (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ) ¹	-€ 3.500,00
Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso IVA e cassa previdenza	-€ 250,00
Arrotondamento	-€ 132,09

Prezzo a base d'asta = € 167.500,00

1 L'importo comprende esclusivamente i costi del professionista per la presentazione della sola certificazione SCA. Non sono compresi gli oneri relativi agli allegati alla certificazione SCA, quali eventuali oneri per la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 ed eventuali adeguamenti necessari per la loro certificazione, né oneri per eventuali certificazioni di tipo statico/strutturale, etc. .

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state

effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di una eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata.

Nel **DEPOSITARE LA PRESENTE RELAZIONE PER VIA TELEMATICA**, che consta di n. 26 pagine, inclusa copertina, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario, il sottoscritto dichiara di aver provveduto ad inoltrare copia della stessa alle parti a mezzo p.e.c.

Mola di Bari, 11 novembre 2021

(Il Consulente Tecnico d'Ufficio)

Geom. Andrea Coratella