



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

324/2022 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:	SPV PROJECT 1804 S.R.L. C/O AVV.TI BENEDETTO GARGANI, GUIDO GARGANI
DEBITORE ESECUTATO:	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA CON ALLEGATI

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Redatta da:

Ingegneria
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Salvatore DEFINO

Via Demetrio Marin n. 9 - Bari

080 5024720 – salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it

Indice

1.	<i>Premessa</i>	3
2.	<i>Identificazione dei beni oggetto di stima – Lotto Unico</i>	6
3.	<i>Analisi certificazione ipocatastale</i>	8
a)	Formalità e pregiudizi contro.....	9
b)	Provenienza nel ventennio	9
4.	<i>Descrizione analitica dell’immobile</i>	10
	Stato di possesso dell’immobile.....	13
	Regolarità dei beni sotto il profilo tecnico ed urbanistico	13
	Oneri derivanti da regolarizzazione urbanistica	13
	Divisibilità del Bene.....	13
5.	<i>Stima del Lotto</i>	13
	Criterio di stima adottato.....	13
	Superficie Convenzionale Vendibile.....	14
	Valutazione dell’immobile	14
	Valore medio di mercato	14
	Informazioni per l’aggiudicatario.....	16
	Adeguamento per differenza oneri.....	16



1. PREMESSA

Con giusta ordinanza il Giudice nominava il sottoscritto ing. Salvatore Defino, con ufficio tecnico in Bari alla Via Demetrio Marin n.9 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8665, quale **Esperto Stimatore** del compendio pignorato in epigrafe. Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il G. E. affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo di compiere i seguenti ulteriori accertamenti:

- 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 sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; **in caso di opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento

parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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 verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;
- 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 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* (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA – LOTTO UNICO

Catastralmente il cespite è censito presso il NCEU del Comune di Bitonto (Ba) con i seguenti riferimenti:

Dati della richiesta	Comune di BITONTO (Codice:A893)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 102 Particella: 267 Sub.: 2

INTESTATI

1	
2	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		102	267	2			A/3	5	4,5 vani	Totale: 101 m ² Totale: escluse aree scoperte: 95 m ²	Euro 360,23 L. 697.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIAASPRONTE Interno 2 Piano T										
Notifica					Partita		12858		Mod.58		12858	

Dati della richiesta	Comune di BITONTO (Codice:A893)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 102 Particella: 268 Sub.: 21

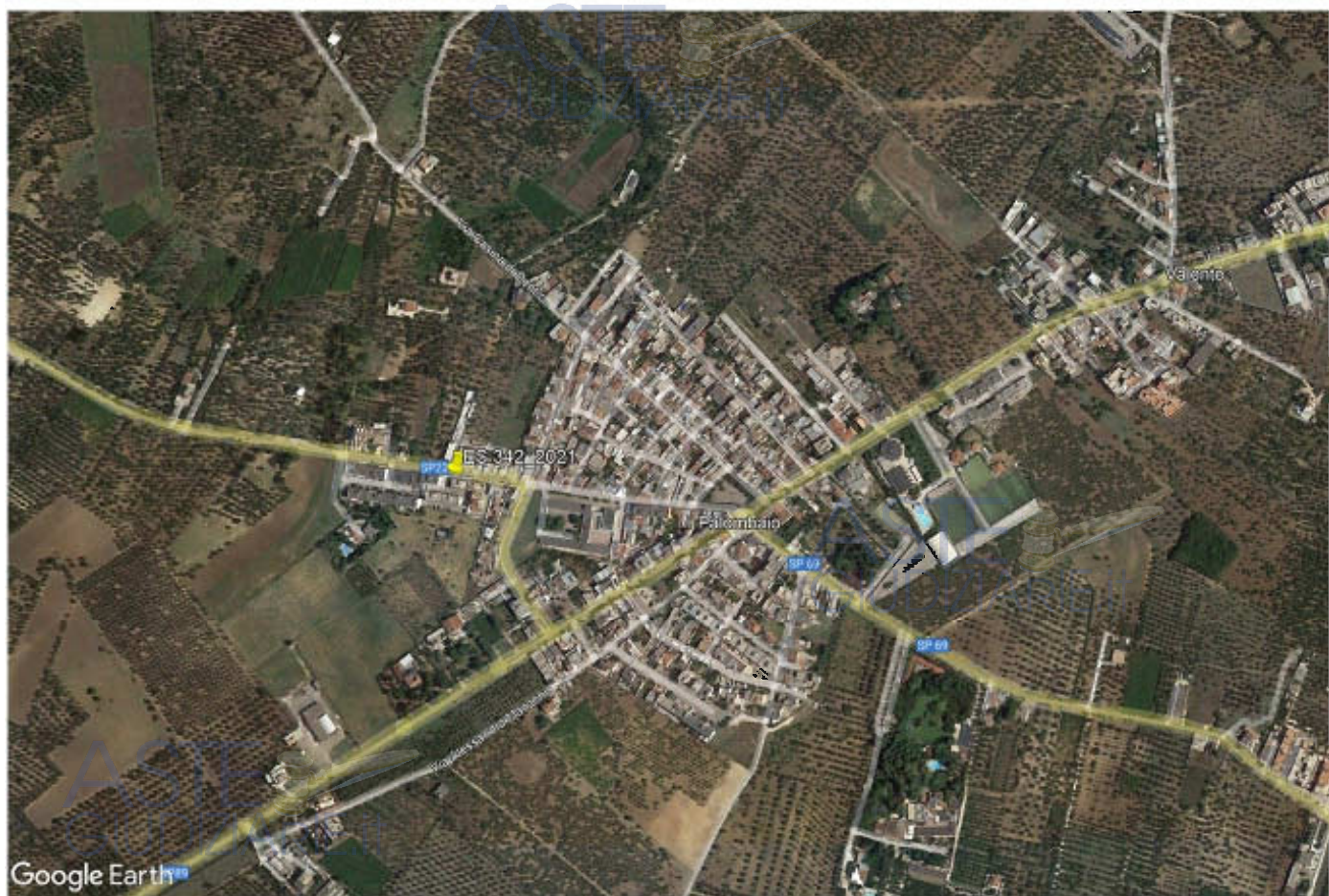
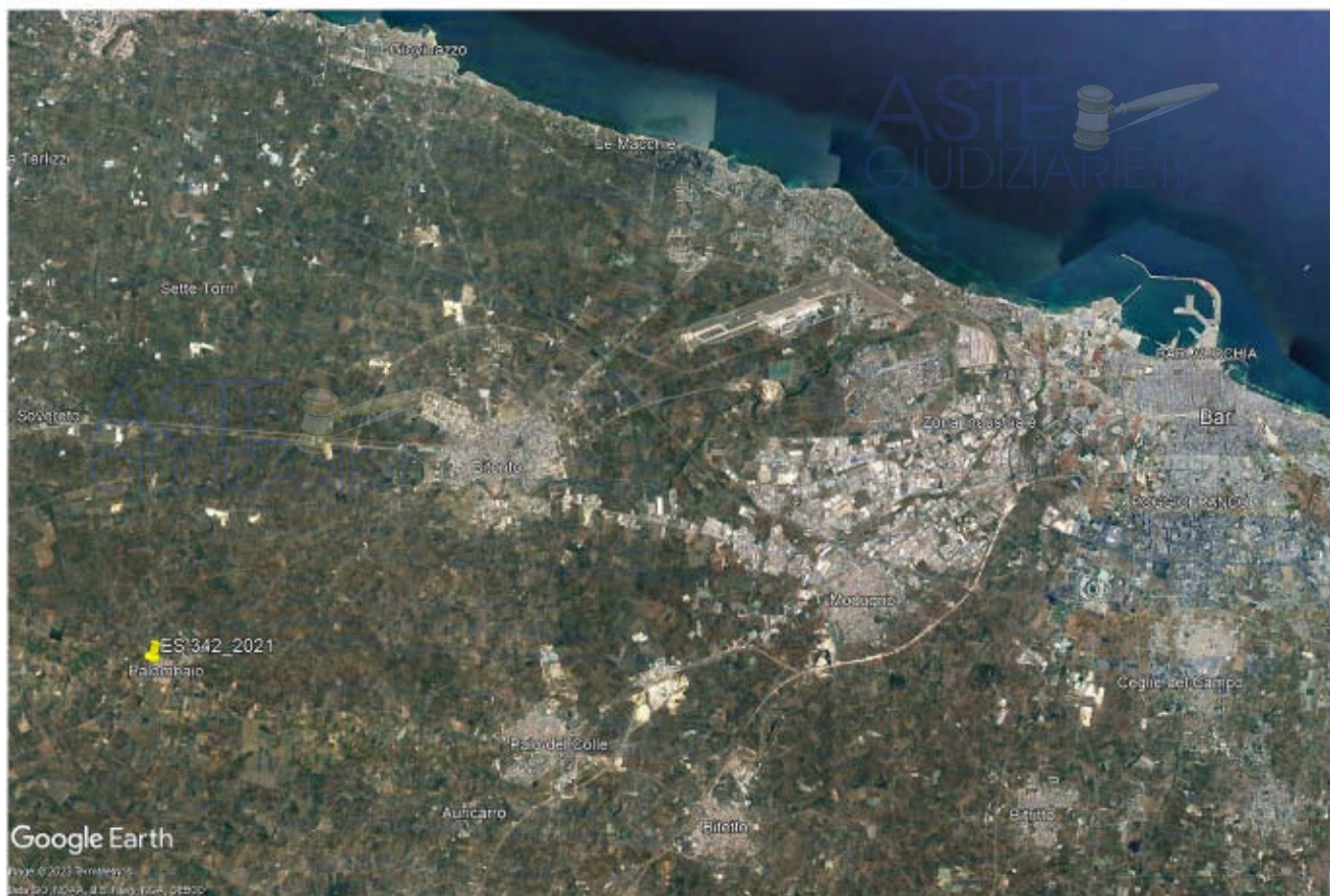
INTESTATI

1	
2	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		102	268	21			C/2	5	25 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 51,65 L. 100.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIAASPRONTE Piano S1										
Notifica					Partita		12859		Mod.58		12859	

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nella parte periferica della frazione di Palambaio, appartenente al comune di Bitonto (Ba).



L'immobile identificato con il **lotto unico** è catastalmente caratterizzato da abitazione tipo economico in Bitonto (frazione Palombaio) alla Via Aspromonte n.69-71 (il civico di accesso pedonale e carrabile sono privi di identificazione esatta), posto al piano rialzato con annesso locale uso deposito posto al piano interrato dello stesso stabile.

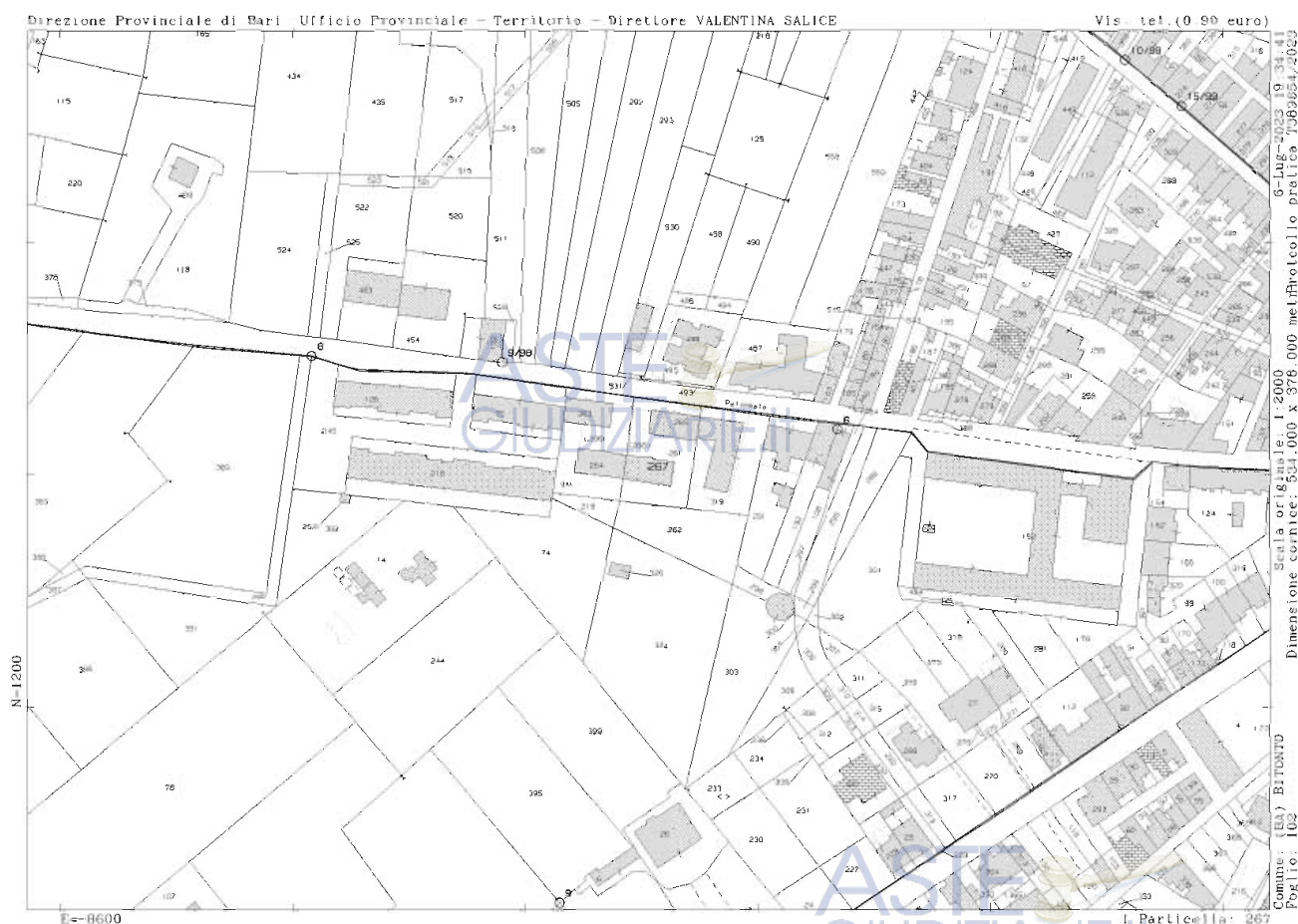
Le coordinate GPS per l'identificazione esatta degli immobili è la seguente: 41° 4'11.47"N 16°36'16.16"E

Lo stabile è formato da tre livelli fuori terra, sul rialzato, oltre ad un piano semi interrato costituito da locali uso deposito.

Lo stabile è privo di ascensore e per raggiungere l'immobile occorre salire una rampa di scale che conduce ai soprastanti livelli.

L'immobile presenta dotazioni impiantistiche di scarsa finitura oltre all'assenza dell'impianto di riscaldamento, attualmente l'immobile è riscaldato con caldaia Pallet posta all'interno della zona soggiorno. L'esperto stimatore non garantisce la conformità degli impianti né tantomeno il loro corretto funzionamento.

Catastalmente l'immobile confina a est con particella 319, a sud con terreno identificato con p.lla 262 e a Nord con Via Aspromonte, a ovest confina con diverse particelle sotto riportate.



3. ANALISI CERTIFICAZIONE IPOCATATALE

Da certificazione ipocatastale a firma del Dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza, iscritto presso il Collegio Notarile in Cosenza, e prodotta per conto del Creditore procedente, limitatamente alla data del 27/07/2022, si ricava quanto di seguito riportato in merito alla situazione ipotecaria del ventennio precedente al pignoramento dell'immobile.

a) **Formalità e pregiudizi contro**

°ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto per Notaio Oliva Luigi del 27 gennaio 2004, Repertorio numero 45884, iscritta il 6 febbraio 2004 ai numeri 5372 R.G. e 1148 R.P., favore di INTESABCI S.P.A., con sede in Milano, e contro

[REDACTED]

1967, per la piena proprietà della quota di 1/2(un mezzo) ciascuno, per la complessiva somma di euro 132.000,00 (centotrentaduemila e zero centesimi) capitale di euro 88.000,00 (ottantottomila e zero centesimi);

° ipoteca giudiziale iscritta il 15 gennaio 2019 ai numeri 1552 R.G. e 166 R.P. a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., con sede in Bergamo, e contro

[REDACTED], nato a [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/2(un mezzo,) per la complessiva somma di euro 35.000,00 (trentacinquemila e zero centesimi) capitale di euro 25.691,81 (venticinquemilaseicentonovantuno e ottantuno centesimi);

° verbale di pignoramento immobili trascritto il 27 luglio 2022 ai numeri 40304 R.G. e 29651 R.P., a favore di SPV PROJECT 1804 S.R.L., con sede in Milano, e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2(un mezzo) ciascuno.
Cosenza, 20 settembre 2022.

dr. LUIGI DE SANTIS

Le informazione sulle iscrizioni sono state riportate così come trascritte all'interno della certificazione notarile allegata agli atti.

b) **Provenienza nel ventennio**

Si riporta quanto presente su certificazione notarile:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

1) **Nel ventennio**, il terreno su cui insistono gli immobili oggetto del pignoramento era di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED], che con atto di compravendita per Notaio Carpinelli Amelia del 19 giugno 1990, Repertorio numero 16896, trascritto il 29 giugno 1990 ai numeri 25423 R.G. e 20109 R.P., lo hanno venduto alla Società [REDACTED], con sede in

Bitonto, per la piena proprietà;

2) la società [REDACTED], con sede in Bitonto, con atto di compravendita per Notaio Oliva Luigi del 27 gennaio 2004, Repertorio numero 45883, trascritto il 6 febbraio 2004 ai numeri 5371 R.G. e 3684 R.P., ha venduto ad [REDACTED], la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dei beni in oggetto.



dr. LUIGI DE SANTIS

Sulla certificazione notarile non si leggono ulteriori osservazioni.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il cespite oggetto della presente espropriazione immobiliare è situato nel quartiere periferico della frazione di Palombaio, appartenente al comune di Bitonto. L'accesso all'immobile si ha dalla via Aspromonte al civico 69-71e fa parte di un complesso di edilizia popolare edificato antecedentemente al 1992, ne da traccia la data di presentazione della planimetria catastale dell'immobile e qui riportata:

Lo stabile, privo di ascensore è dotato di tre piani fuori terra, sul rialzato, e l'immobile oggetto di pignoramento è situato al piano rialzato di tale fabbricato.

Salendo dunque la rampa di scale, alla destra, vi è l'accesso all'unità abitativa. Le finiture dell'appartamento sono tipiche degli anni 90, con infissi in lego e pavimentazione in ceramica. Nel complesso l'intero immobile è apparso in buono stato di manutenzione.

Anche il vano deposito presente al piano interrato, con accesso mediante rampa carrabile, risulta in buono stato manutentivo. Diversamente lo stabile esterno presenta zone in cui è necessario procedere ad interventi di manutenzione straordinaria quali rifacimento dei prospetti e area piazzale esterno.

Nelle pagine successive sono riportate le planimetrie ultime catastali presenti in atti.



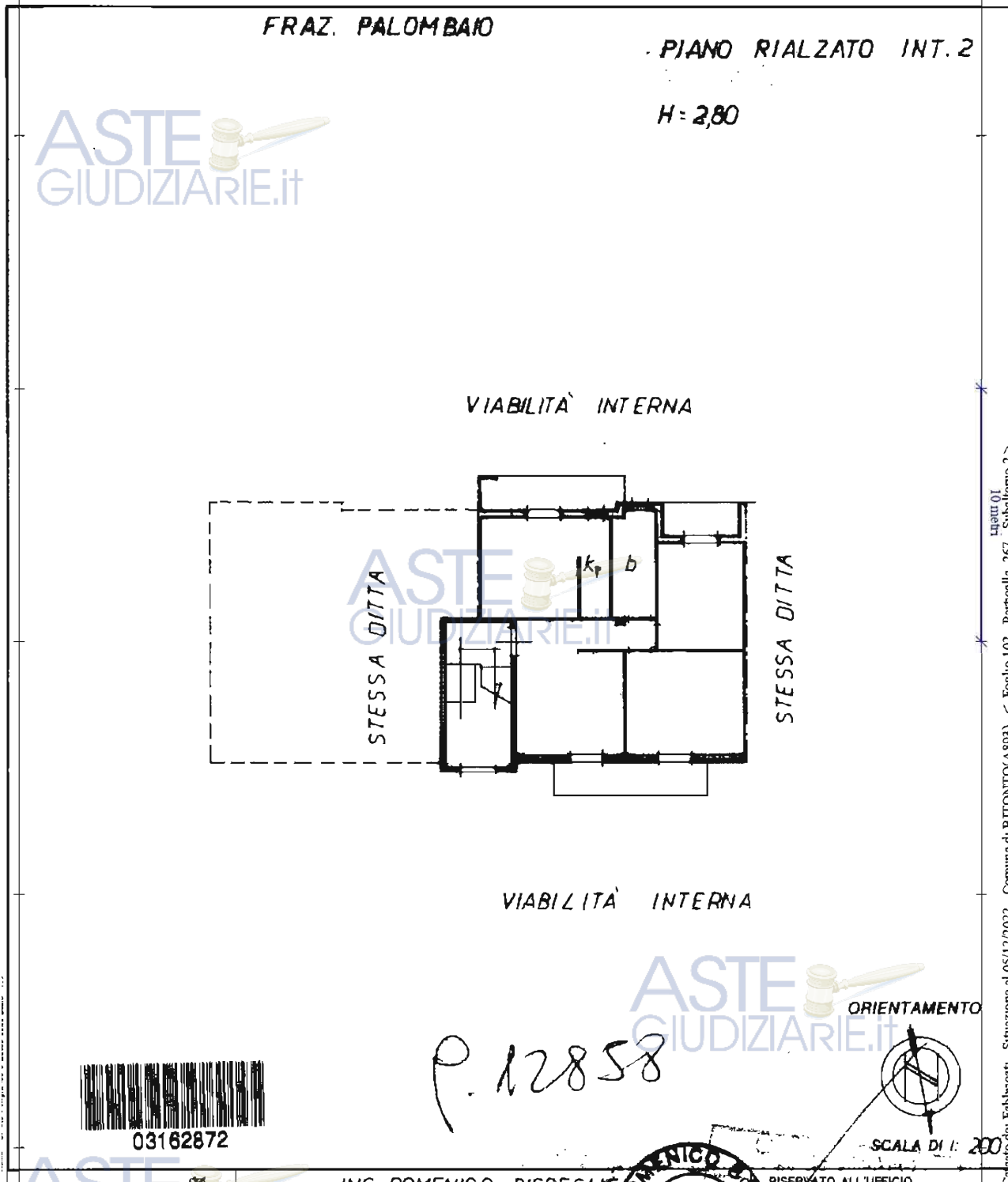
Data presentazione 25/03/1992 - Data 05/12/2022 - n. T422267 - Richiedente. DFNSV'T78P14E155J

MODULARIO F. rig. fond 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di BITONTO via ASPRMONTE civ. N.C.

ASTE GIUDIZIARIE.it MOD. BN (CEU) LIRE 250



Dichiarazione di N.C. Compilata dall'ING. DOMENICO BISCEGLIE (Titolo, cognome e nome) RISERVATO ALL'UFFICIO

Una planimetria in più

Data presentazione: 25/03/1992 - Data: 05/12/2022 - n. T422267 - Richiedente: DFNSV'T78P14E155J

Totale sezioni catastali: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. n. 1085 della provincia di BARI n. 1085

n. 267 sub. 2 data 19/03/92 Firma Ing. Domenico Bisceglie

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORDINE IN EGNERIA 1985

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2022 - Comune di BITONTO(A893) - < Foglio 102 - Particella 267 - Subalitemo 2 >
 VIA ASPROMONTE Interno 2 Piano I

Data presentazione 25/03/1992 - Data 05/12/2022 - n. T422268 - Richiedente. DFNSVT78P14E155J

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

ASTE GIUDIZIARIE

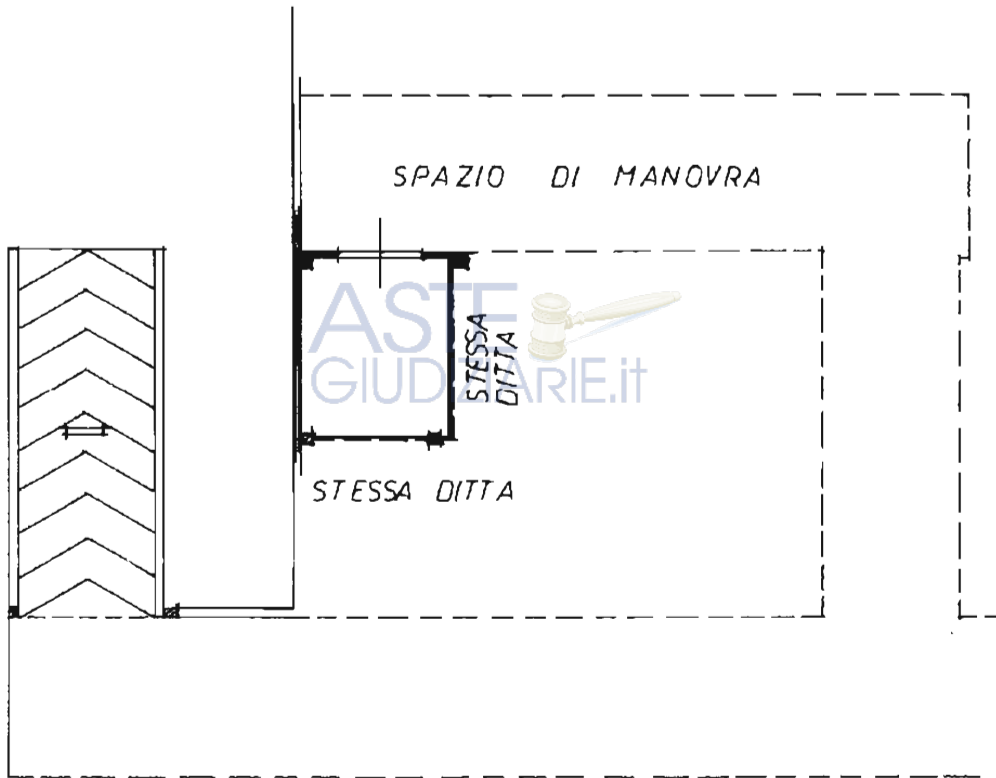
MOD. 6M (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di BITONTO via ASPROMONTE civ. NC

FRAZ. PALOMBAIO

PIANO INTERRATO
H = 2.85

ASTE GIUDIZIARIE.it



SPAZIO DI MANOVRA

STESSA DITTA

ASTE GIUDIZIARIE.it



03162443

P. 12852

ORIENTAMENTO

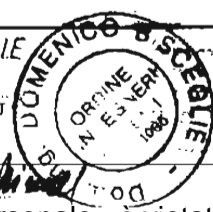


SCALA DI 1:200

Plan. - Modulo Prospettiva - Sezione della Strada - P. 1

Quadr. 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2022 - Comune di BITONTO(A893) - < Foglio 102 - Particella 268 - Suballegato 21 >
VIA ASPROMONTE, PRATO SI

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/>	Dichiarazione di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dall'ING. DOMENICO BISCEGLIE (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 25/03/1992 - Data 05/12/2022 - n. T422268 - Richiedente: DFNSVT78P14E155J	Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2022 - Comune di BITONTO(A893) - < Foglio 102 - Particella 268 - Suballegato 21 >			
Totale superficie catastale: 102	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			
F. 102	della provincia di BARI n. 1085			
n. 268 sub 21	data 19/09/92 Firma (G. Romano)			



STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo, l'immobile è apparso abitato dagli attuali creditori, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo del 06/12/2022 e redatto a cura del Custode, anche presente durante l'incontro.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO TECNICO ED URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile è dotato di agibilità rilasciata in data 16/07/1993 dal sindaco del Comune di Bitonto e sono stati costruiti con concessione edilizia 463 del 21/11/1990, n.156 del 28/02/1991 e concessione n.957 del 12/12/1991 così come riportato all'interno dell'atto di compravendita rep.45883 del 22/04/2004. Non sono state reperite le tavole grafiche allegate alle relative concessioni e per tale regione al fine delle conformità tecnico-urbanistica si farà riferimento alle planimetrie catastali prima richiamate.

Ad ogni modo sotto il profilo catastale, durante il sopralluogo, emersa una diversa distribuzione interna, relativamente al muro rimosso all'interno della zona soggiorno e cucina, inoltre è stato ricavata una chiusura sul balcone con una porta in metallo, che sarà necessario rimuovere.

ONERI DERIVANTI DA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Restano a carico dell'aggiudicatario la rimozione della porta in acciaio posta sul balcone, la verifica degli impianti presenti oltre che la regolarizzazione catastale dell'immobile.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Data la conformazione dell'unità immobiliare e tenuto conto della tipologia di impianti, appare commercialmente opportuna la non divisibilità del bene.

5. STIMA DEL LOTTO

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente e la consistenza (dimensione in metri quadri di superficie commerciale). I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del tecnico operante. La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite operatori dell'intermediazione immobiliare. Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone Il Valore Commerciale unitario:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c$$

dove:

V_m : quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

I_c : è l'indice correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal prodotto di una serie di coefficienti di differenziazione oltre che da valutazioni e variabili in funzione di una personale conoscenza. Il valore commerciale unitario, moltiplicato per la superficie commerciale vendibile darà il Valore

commerciale stimato V_{cs} :

$$V_{cs} = V_{c_{unit}} \times S_{cv}$$



SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Il calcolo della superficie commerciale vendibile verrà computato facendo riferimento a quanto prescritto dalla norma UNI 15733/2011 e dal DPR 138/98 secondo la quale la “*Superficie Convenzionale Vendibile*” (S_{cv}) di un edificio unifamiliare, come quello dell’esecuzione immobiliare in epigrafe, è data dalla somma delle superfici commerciali parziali dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici dei muri interni e perimetrali), e della superficie parziale delle pertinenze di uso esclusivo.

<i>Vano</i>	<i>superficie catastale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm. Vendibile</i>
<i>Immobile A3</i>			
Sup catastale	101,0	1	101,00 mq
<i>Deposito C2</i>			
Sup catastale	30,0	0,6	18,00 mq
		<i>S_{cv} =</i>	<i>119,00</i>

VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio e della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Si precisa che l’immobile è posto in **posizione suburbana** del comune di **Bitonto (fraz. Palombaio)**. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell’immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell’intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche analoghe. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell’offerta.

In casi come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell’Osservatorio Immobiliare che, per la tipologia in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l’OMI individua esattamente la zona denominandola “Suburbana/Palombaio - Codice zona: E2”

VALORE MEDIO DI MERCATO

Da questa indagine è emerso che nella zona di interesse la tipologia prevalente è quella di “abitazioni di tipo economico” con destinazione “residenziale” ed il valore di mercato relativo ad un normale stato conservativo per immobili come quello in esame varia da 600 a 850 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2022). D’altra parte, la ricerca dei valori di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili.

Prendendo atto di quanto prescritto dal provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 27 Luglio 2007 il valore

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di mercato si dovrebbe considerare in funzione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento allo stato conservativo censito "normale".

Calcolo Valore normale unitario II sem-2020		
Valore OMI minimo	V_min=	€ 600
Valore OMI massimo	V_max=	€ 850
Taglio superficie	K1 =	0,5
Livello di piano	K2 =	0,4
media ponderata	K =	0,425
	V_nu=	€ 706,25

Il valore normale unitario è pari a:

$$V_m = 706 \text{ €/mq in c.t.}$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione dell'indice correttivo I_c :

Indice correttivo		
<i>caratteristica</i>	<i>valutazione</i>	<i>indice</i>
Posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza di una via o piazze principali	normale	1
Viabilità e servizi di trasporto	normale	1
Presenza di edifici pubblici e strutture collettive (scuole, mercati, etc.)	normale	1
Presenza di zone a verde pubblico, aree ricreative pubbliche e di interesse culturale.	normale	1
Fonti di inquinamento atmosferico e acustico.	normale	1
Qualificazione dell'ambiente esterno	normale	1
Tipologia costruttiva	CLS	1
Presenza di impianti e servizi accessori	discrete	0,9
Finiture esterne	discrete	0,9
Finiture interne	normale	1
Serramenti	discrete	0,9
Esposizione/Luminosità	discrete	0,9
	Ic =	0,97

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 706 \times 0,97 \cong 683 \text{ €/mq}$$

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 683 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 119 \text{ mq} \cong 81.242\text{€}$$



INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'immobile è gestito da amministratore di condominio ed al momento della redazione della consulenza non è possibile reperire informazioni in ordine alle quote condominiali ordinarie e straordinari previste, oltre che nessuna informazione in ordine ad arretrati o spese deliberate sono state individuate.

In ordine alla conformità urbanistica è bene osservare che l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione della porta in acciaio posta sul balcone a chiusura oltre che ad un accertamento della conformità urbanistica per diversa distribuzione interna degli spazi.

ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 81.242 \text{ €} - 12.186 \text{ €} \cong 69.056 \text{ €}$$

La valutazione dell'immobile, con riferimento al più probabile dei valori di mercato, è valutabile in:

$$V'_{cs} = 69.000 \text{ € in c.t.}$$

Bari li, 06/07/2023

l'esperto stimatore
ing. Salvatore DEFINO

