



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N° 168/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara CUTOLO

RELAZIONE DI STIMA
Lotto A e Lotto B



Creditore procedente: GROGU SPV S.R.L.

Debitore: sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX



Indice

PREMESSA.....	4
1. FASI E OPERAZIONI PERITALI	11
2. CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE	13
3. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE.....	17
4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	22
5. DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI DI VENDITA	24
6. CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	25
7. DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE.....	29
8. LOTTO A.....	32
8.1 SCHEDA LOTTO	32
8.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	32
8.1.2. UBICAZIONE E GEOGRAFIA	33
8.1.3. URBANISTICA E VINCOLI	36
8.1.4. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).....	38
8.1.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE	38
8.1.6. STATO DI POSSESSO	38
8.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO A	39
8.2.1. SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO A	39
8.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO	40
8.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	40
8.3.2. COMPARABILE A.....	41
8.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO.....	43
8.3.4. TABELLA DATI.....	43
8.3.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI.....	44
8.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE	45
8.3.7. DUE DILIGENCE	45
8.3.8. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE	47
8.4 ADEGUAMENTO E CORREZIONI ALLA STIMA – PREZZO BASE D’ASTA.....	49
9. LOTTO B.....	50
9.1 SCHEDA LOTTO	50
9.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	50
9.1.2. UBICAZIONE E GEOGRAFIA	51
9.1.3. URBANISTICA E VINCOLI	54

RELAZIONE DI STIMA Lotto A e Lotto B

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

2

9.1.4.	SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	56
9.1.5.	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE	56
9.1.6.	STATO DI POSSESSO	56
9.2	CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO B	57
9.2.1.	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO B	57
9.3	VALUTAZIONE DEL LOTTO	58
9.3.1.	ANALISI DEL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	58
9.3.2.	COMPARABILE B	59
9.3.3.	CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO	60
9.3.4.	TABELLA DATI	60
9.3.5.	ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	61
9.3.6.	TABELLA DI VALUTAZIONE	62
9.3.7.	DUE DILIGENCE	63
9.3.8.	RISULTATI DELLA VALUTAZIONE	65
9.4	ADEGUAMENTO E CORREZIONI ALLA STIMA – PREZZO BASE D’ASTA	66
10.	RIEPILOGO E CONCLUSIONI	67



PREMESSA

L'III.mo Giudice dott.ssa Chiara CUTOLO nominava quale Esperto Stimatore la scrivente ing. Antonia FANIGLIUOLO, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9489, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2881, con studio in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti n. 12, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 168/2023**, promosso da GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05197150260 in danno della sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX nata a Bari il 29.06.1982, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'III.mo Giudice nominava quale Custode l'Avv. Alessandro L. DE FELICE.

Si riporta di seguito uno stralcio del quesito al quale l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima:

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

A) *in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.*

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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



ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, 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 la trascrizione del pignoramento);*
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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 comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

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

B) *Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una somXXXXXXXX descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in 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 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 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. 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 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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, co. 2, 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®



1. FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

Con provvedimento del 21/07/2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara Cutolo nominava l'ing. Antonia Fanigliuolo quale esperto stimatore, e l'avv. Alessandro L. De Felice quale custode.

Il giorno 23/07/2023, in modalità telematica, avveniva la sottoscrizione dell'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte della scrivente ing. Antonia Fanigliuolo.

Previo accordo con il custode, le operazioni peritali venivano fissate per il giorno 12/09/2023 alle ore 15:30 presso gli immobili oggetto di pignoramento e comunicate al creditore procedente e alla debitrice esecutata. In tale data non è stato possibile accedere agli immobili in questione che risultavano disabitati ed era assente il proprietario; si rilevava la necessità dell'accesso forzoso.

In data 02/11/2023 alle ore 15.30 alla presenza dei Carabinieri di Turi e del fabbro, appositamente chiamati dal custode, si riusciva ad accedere agli immobili anche grazie alla presenza dell'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX che ne favoriva l'accesso. In tale data venivano effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici e veniva stilato apposito verbale.

Si rimanda all' **Allegato n. 1** per i verbali relativi ai sopralluoghi effettuati in data 12/09/2023 e 02/11/2023.

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

- l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Terreni – Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia delle visure storiche ventennali, dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali (**Allegato n. 2**);
- l'Ufficio tecnico del Comune di Turi, per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati (**Allegato n. 3**), reperendo la documentazione relativa a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- pratica edilizia n. 40 del 1958 relativa al *“progetto di sopraelevazione e ampliamento al 2° piano della casa posta in Via G. Bovio n. 33” nel cui elaborato grafico “prospetto attuale via G. Bovio”;*
- pratica edilizia n. 52 del 1960 relativa al *“progetto di nuova costruzione di un appartamento per civile abitazione in I° e II° piano in Via G. Bovio n. 26 e Via Jacobellis”.*

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esaminando la documentazione prodotta dal creditore precedente relativa alla nota di trascrizione e al certificato notarile del 25/05/2023 a firma Notar dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Santa XXXXX Capua Vetere, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/05/2023 ai nn. 23727/17995, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono corrispondenti a:

- 1) unità immobiliare sita in Turi (BA) alla Via Vincenzo Iacobellis n. 11, piano terra, riportata in catasto al foglio 21, particella 1532, subalterno 6, categoria C/2;
- 2) unità immobiliare sita in Turi (BA) alla Via Magenta n. 9, piano terra, riportata in catasto al foglio 21, particella 1532, subalterno 1004 (ex p.lla 65 sub. 6), categoria A/4;
- 3) unità immobiliare sita in Turi (BA) alla Via Magenta, piano primo e secondo, riportata in catasto al foglio 21, particella 1532, subalterni 4, 1005, 1006 (ex p.lla 1532 sub. 4 graffata alle p.lle 65 sub. 7 e 1327 sub. 6), categoria A/3.

I beni sopra identificati sono intestati alla sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX nata a Bari il _____, proprietà per 1/1.

Il certificato notarile riporta la descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: *“Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Turi intestato: XXXXXXXXXXX XXXXX nata a _____ proprietà per 1/1, al foglio 21 particelle*

1532 sub. 6 (già particelle 1125 sub. 1002, 1206 sub. 1002, 1327 sub. 1002 e 1532 sub. 1002, ex particelle 1125, 1206 sub. 2, 1327 sub. 4 e 1532), Via Vincenzo Iacobellis n. 11, Piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, superficie totale

45 mq, Rendita Euro 115,27; dati derivanti da: *Variazione del 12/12/2006 in atti dal 12/12/2006 (n. 033766/2006) ist. BA 442662/06 – variazione riferimento alla mappa il fg. 21 p.lla 1125 sub. 1002 graffata con la p.lla 1206 sub. 1001 graffata anche con la p.lla 1327 sub. 1002 e p.lla 1532 sub. 1002 assume il nuovo identificativo fg. 21 p.lla 1532 sub. 6;*

- *1532 sub. 1004 (già particella 65 sub. 6, ex particella 65 sub. 1), Via Magenta n. 9, Piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie totale 25 mq, Rendita Euro 61,97; dati derivati da: *Variazione del 28/10/2013 Pratica n. BA0347161 in atti dal 28/10/2013 bonifica identificativo catastale (n. 107086.1/2013) annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 21 pla 65 sub 6 per allineamento mappe;**
- *1532 sub. 4, 1532 sub. 1005 e 1532 sub. 1006 (già particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4, ex particelle 1125 sub. 1000, 1206 sub. 1000, 1327 sub. 1000 e 1532 sub. 1000, già particelle 1125, 1206 sub. 2, 1327 sub. 4 e 1532), Via Magenta, Piano 1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 98 mq, Rendita Euro 253,06; dati derivanti da: *Variazione del 12/12/2006 Pratica n. BA0449977 in atti dal 12/12/2006 VAM – IST. BA 442662/06 (n. 33762.1/2006) Annotazioni: ist. BA 442662/06 – variazione riferimento alla mappa il fg. 21 p.lla 1125 sub. 1000 graffata con la p.lla 1206 sub. 1000 p.lla 1327 sub. 1000 e con la p.lla 1532 sub. 1000 assume il nuovo identificativo fg. 21 p.lla 65 sub. 7 graffata con la p.lla 1327 sub. 6 graffata con la p.lla 1532 sub. 4 e *Variazione del 28/10/2013 Pratica n. BA0347161 in atti dal 28/10/2023 Bonifica identificativo catastale (n. 107087.1/2013) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 21 pla 65 sub 7 per allineamento mappe”.***

La scrivente ha potuto accertare che la storia ipotecaria, riportata nel certificato notarile prodotto dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In ragione di quanto riportato nel certificato notarile si evince la **storia ipotecaria dall'attualità a ritroso di seguito riportata.**

“L'intera proprietà delle unità immobiliari in Turi distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 65 sub. 6 natura A4, particella 1532 sub. 6 natura C2 e particelle 65 sub. 7,

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1327 sub. 6 e 1532 sub. 4 natura A3, è pervenuta alla signora XXXXXXXXXXX XXXXX nata a
, dai coniugi

in regime di comunione legale, con l'atto di
compravendita per notar Francesco Mazza di Valenzano del 14/7/2008 repertorio n. 35797,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17/7/2008 ai nn. 33551
registro generale e 21902 registro particolare.

Ai coniugi

di Bari il 4/11/1960 in regime di comunione legale, la piena proprietà di una casa di civile
abitazione in Turi alla Via Magenta n. 7 composta da due piccoli vani al piano terra aventi
accesso uno dalla Via Magenta n. 9 e uno dalla Via Iacobellis senza numero civico, tre vani
e accessori al piano superiore al piano primo e terrazzo e ripostiglio al piano secondo, il
tutto distinto al NCEU alla partita 913 foglio 21 particella 1532 per porzione; partita 1368
foglio 21 particella 65 subalterno 3 per intero categoria A/4 di 3,5 vani; particella 65
subalterno 1 per porzione e particella 1327 subalterno 4 per porzione, è pervenuta dai
coniugi . XXXXX nata il

in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Daniela
Auricchio di Turi del 21/5/1986 repertorio n. 169, trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Bari il 3/6/1986 ai nn. 16861 registro generale e 13615 registro
particolare”.

Sempre con riferimento al certificato notarile è stato possibile accertare che le unità
immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle formalità di seguito riportate.

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 33552 registro particolare n. 6791
del 17/7/2008 di euro 280.000,00 a favore Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza
c.f. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati; contro
XXXXXXXXXX XXXXXX nata a ; in virtù di atto per notar Francesco
Mazza di Valenzano del 14/7/2008 repertorio n. 35798. Mutuo di euro 140.000,00
da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Turi
distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 65 sub. 6 natura A4, particella
1532 sub. 6 natura C2 e particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4 natura A3.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 23727 registro particolare n. 17995 del 17/5/2023; a favore Grogu Spv S.r.l. con sede in Conegliano c.f. 05197150260; contro XXXXXXXXXXX XXXXX nata a : in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 20/4/2023 repertorio n. 3389. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Turi, alla Via Vincenzo Iacobellis, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 1532 sub. 6 natura C2 di mq 36 al piano T n. civico 11, particella 1532 sub. 1004 (già particella 65 sub. 6) natura A4 al piano T n. civico 9 e particelle 1532 sub. 4, 1532 sub. 1005 e 1532 sub. 1006 (già particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4) natura A3 di 3,5 vani al piano 1-2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per opportuna verifica si allegano le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente sugli immobili oggetto di pignoramento (*Allegato n. 4*).

Si allega inoltre copia dell'atto di compravendita con la quale l'esecutata ha acquisito gli immobili, rilasciata dal notaio Francesco Macchia su richiesta della scrivente (*Allegato n. 5*).

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenda del Territorio, la scrivente ha individuato i beni oggetto di pignoramento secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

- 1) foglio 21, particella 1532, subalterno 6, Via Vincenzo Iacobellis n. 11, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 36 m², superficie catastale totale 45 m², rendita catastale € 115,27;
- 2) foglio 21, particella 1532, subalterno 1004, Via Magenta n. 9, piano terra, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 25 m², rendita catastale € 61,97;
- 3) foglio 21, particella 1532, subalterni 4, 1005 e 1006, Via Magenta, piano 1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 98 m², superficie totale escluse aree scoperte 94 m², rendita catastale € 253,06.

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

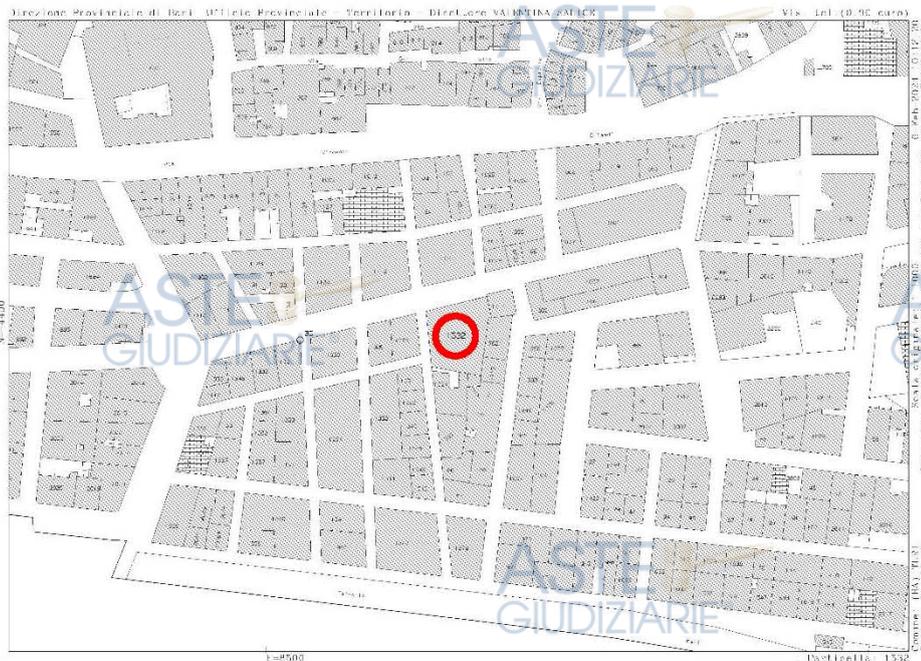


Figura 1: Stralcio estratto di mappa catastale – Comune di Turi – Foglio 21, particella 1532.

Data presentazione: 05/05/1978 - Data: 28/08/2023 - n. T210401 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B

MODULO UNICO
F. 201 n. 7/2015

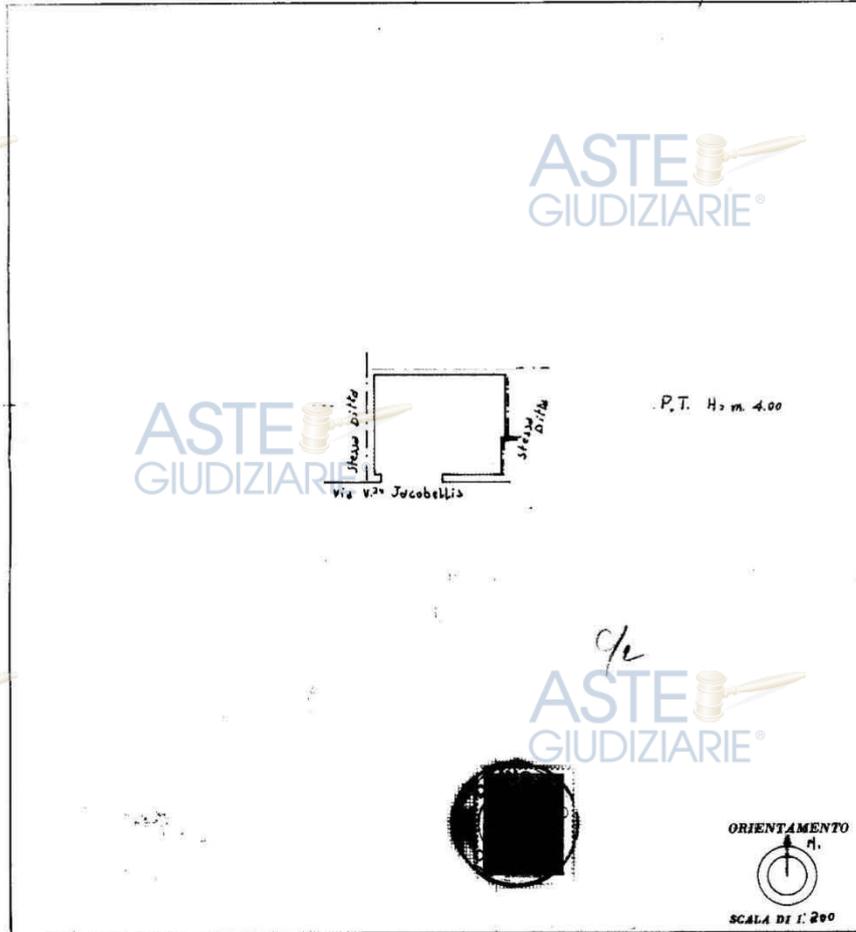
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Libro 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TURI Via V.º Jacobellis n. 11

Attribuita alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compiata dal Geom. Vito Difino
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Bari

DATA 28-6-1977

Firma: Geom. Vito Difino

DATA 28/08/2023

PROT. N° 1532/16

5.21 p.la 1532 n.l.6

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/05/1978 - Data: 28/08/2023 - n. T210401 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 2: Planimetria catastale – Foglio 21, particella 1532, subalterno 6.

Data presentazione: 27/08/1977 - Data: 28/08/2023 - n. T210402 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B

MODULARI®
L. 140 N. 7 - 313

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Libre 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TURI Via Magenta n. 9
Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. Vito Difino
(Titolo, nome e cognome del servizio)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Bari

DATA 28-6-1977
Firma: Geom. Vito Difino

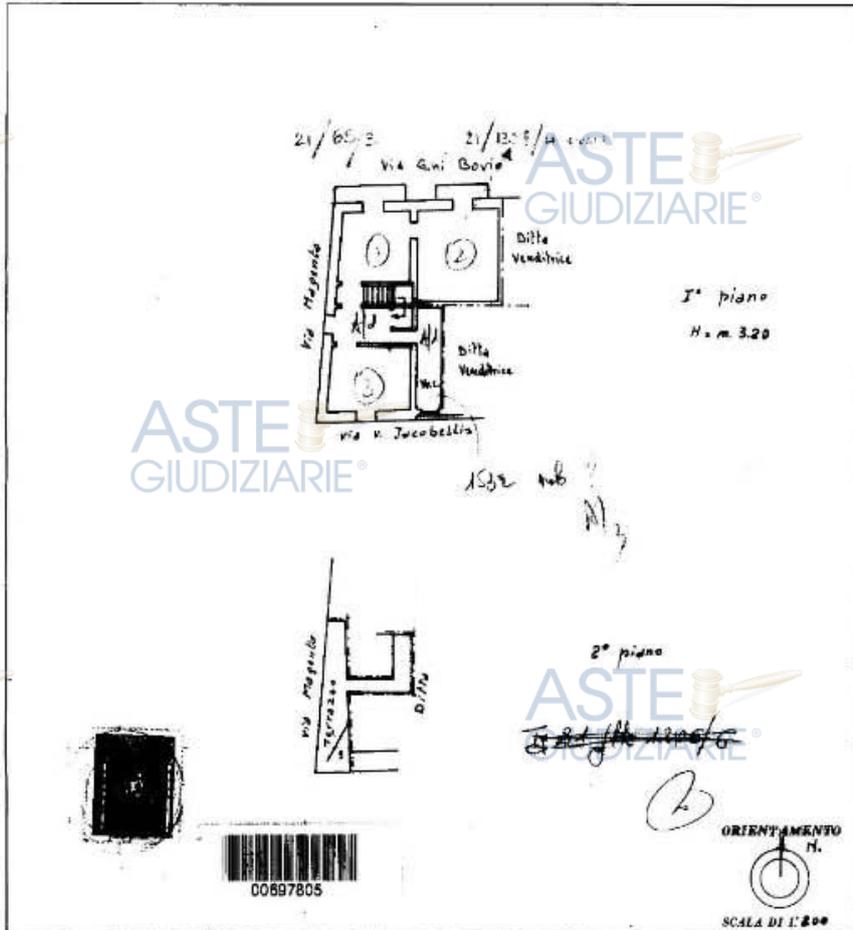
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/08/1977 - Data: 28/08/2023 - n. T210402 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 3: Planimetria catastale – Foglio 21, particella 1532, subalterno 1004.

Data presentazione: 25/02/1975 - Data: 28/08/2023 - n. T210403 - Richiedente: FNGINTN79E58C975B

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(ALTERNATIVO ALLO STATO DI FINE)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TURRÌ Via Magenta n°
 2106
 Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA PROT. N° <u>65/7</u> <u>15/7/16</u> <u>15/2/14</u>		Completata dal <u>Gen. Vito Didimo</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>Bari</u> DATA <u>14-12-1974</u> Firma: <u>Didimo Vito</u>
DATA PROT. N° <u>1000</u> <u>21/11/65</u> <u>267</u> <u>1327</u> <u>sub. 6</u> <u>1537</u> <u>sub. 6</u>		

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 25/02/1975 - Data: 28/08/2023 - n. T210403 - Richiedente: FNGINTN79E58C975B
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 4: Planimetria catastale – Foglio 21, particella 1532, subalterni 4, 1005, 1006.

Si rimanda all'**Allegato n. 2** per l'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali degli immobili e le visure storiche.

In ordine alla **regolarità catastale** la scrivente riporta di seguito le difformità riscontrate rispetto allo stato rilevato in sito.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subalterno 6 (deposito/magazzino piano terra):

- accorpamento con l'unità immobiliare identificata con il sub. 1004;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza di un piano interrato con relativa scala di accesso;
- chiusura del varco di accesso su Via Iacobellis e apertura di n. 2 finestre.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subalterno 1004 (abitazione piano terra):

- accorpamento con l'unità immobiliare identificata con il sub. 6;
- apertura di una finestra su Via Magenta;
- apertura di un varco di collegamento tra l'unità immobiliare e il vano scale a servizio dell'appartamento al primo piano (sub. 4, 1005, 1006).

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subalterni 4, 1005, 1006 (abitazione piano primo e terrazza piano secondo):

- presenza al primo piano di un balcone prospiciente Via Magenta e sporto di affaccio prospiciente Via Iacobellis;
- diversa configurazione dell'ingresso al primo piano per l'avvio di lavori di ristrutturazione mai terminati.

Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità catastale si rimanda all'**Allegato grafico LOTTO A: Regolarità catastale e Allegato grafico LOTTO B: Regolarità catastale.**



4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Turi ed ai rilievi eseguiti in loco, la scrivente ha ricostruito, per quanto possibile, la storia e la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Turi sono state rintracciate pratiche edilizie riconducibili soltanto parzialmente agli immobili oggetto di pignoramento. In particolare si tratta delle seguenti pratiche edilizie:

- **pratica edilizia n. 40 del 1958** relativa al *“progetto di sopraelevazione e ampliamento al 2° piano della casa posta in Via G. Bovio n. 33”* nel cui elaborato grafico *“prospetto attuale via G. Bovio”* **si identifica la porzione del prospetto su Via Bovio dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento posta al piano primo (fg. 21 p.lla 1532 sub. 4, 1005, 1006);**
- **pratica edilizia n. 52 del 1960** relativa al *“progetto di nuova costruzione di un appartamento per civile abitazione in I° e II° piano in Via G. Bovio n. 26 e Via Iacobellis”* nel cui elaborato grafico si individua la planimetria del locale preesistente posto al piano terra sito in Via Iacobellis e corrispondente all'unità pignorata identificata al fg. 21 p.lla 1532 sub. 6 soggetto con tale pratica alla sopraelevazione di due piani; **in particolare in tale pratica si identifica la porzione del prospetto su Via Iacobellis dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento posta al piano primo (fg. 21 p.lla 1532 sub. 4, 1005, 1006).**

Così come deducibile dall'atto di compravendita del 14/07/2008 (*Allegato n. 5*) repertorio n. 35797, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17/07/2008 ai nn. 33551/21902, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX è divenuta proprietaria degli immobili pignorati e nel quale si attesta che *“la costruzione del fabbricato di cui è parte quanto compravenduto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967”*, anche le pratiche sopra riportate risultano anteriori al 1967.

In ordine alla regolarità edilizia e urbanistica la scrivente evidenzia quanto segue.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subalterno 6 (deposito/magazzino piano terra) la pratica di riferimento è la n. 52 del 1960. Rispetto alla tavola grafica della suddetta pratica edilizia, lo stato di fatto differisce in quanto: l'unità deriva da un frazionamento della porzione di fabbricato ben più ampia per il quale non è stata rintracciata alcuna istanza/permesso; l'immobile è stato accorpato con l'unità immobiliare identificata con il sub. 1004 (abitazione piano terra) e presenta una diversa distribuzione degli spazi interni nonché un piano interrato con relativa scala di accesso; è stata effettuata la chiusura del varco di accesso su Via Iacobellis e l'apertura di n. 2 finestre, con variazione di prospetto.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subalterni 1004 (abitazione al piano terra) non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia e urbanistica in quanto non è stata rinvenuta alcuna pratica di riferimento.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subalterni 4, 1005, 1006 (abitazione al piano primo e terrazza al piano secondo) dalla pratica n. 40 del 1958 è possibile fare esclusivamente una verifica del prospetto su Via Bovio che risulta conforme. Dalla pratica n. 52 del 1960 è possibile verificare soltanto la porzione del prospetto su Via Iacobellis dell'attuale vano adibito a bagno; per tale porzione si rileva una difformità del prospetto e una fusione non riconducibile ad alcuna istanza/permesso. Non è stata rinvenuta alcuna pratica per la porzione angolare tra Via Iacobellis e Via Magenta. Inoltre si segnala che per tale unità immobiliare sono in corso lavori di ristrutturazione per i quali non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia/comunicazione presso l'Ufficio tecnico del Comune di Turi.

Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità edilizia si rimanda ai seguenti allegati:

Allegato grafico LOTTO A: Regolarità edilizia

Allegato grafico LOTTO B: Regolarità edilizia.

5. DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI DI VENDITA

In ragione delle caratteristiche e della fruibilità degli immobili pignorati, così come rilevati allo stato attuale, la scrivente ritiene conveniente, in termini di commerciabilità, la suddivisione in n. 2 lotti di vendita come di seguito individuati:

LOTTO A: unità abitativa posta al piano terra (fg. 21 p.lla 1532 sub. 1004) con accesso da Via Magenta n. 9 annessa all'unità immobiliare (fg. 21 p.lla 1532 sub. 6) a destinazione deposito/magazzino (Via Iacobellis) con relativo piano cantinato sottostante.

LOTTO A:

foglio 21, particella 1532, subalterno 6, Via Vincenzo Iacobellis n. 11, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 36 m², superficie catastale totale 45 m², rendita catastale € 115,27

foglio 21, particella 1532, subalterno 1004, Via Magenta n. 9, piano terra, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 25 m², rendita catastale € 61,97

LOTTO B: unità abitativa posta al piano primo e terrazza al piano secondo (fg. 21 p.lla 1532 sub. 4, 1005, 1006).

LOTTO B:

foglio 21, particella 1532, subalterni 4, 1005 e 1006, Via Magenta, piano 1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 98 m², superficie totale escluse aree scoperte 94 m², rendita catastale € 253,06.

L'individuazione dei lotti è sinteticamente descritta nella tabella di seguito riportata.

	Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Via
LOTTO A	Piena proprietà	21	1532	6	C/2	Magazzini e locali di deposito	Vincenzo Iacobellis n. 11
	Piena proprietà	21	1532	1004	A/4	Abitazione di tipo popolare	Via Magenta n. 9
LOTTO B	Piena proprietà	21	1532	4, 1005, 1006	A/3	Abitazione di tipo economico	Via Magenta n. 7

Tabella 1: Definizione e descrizione lotti di vendita

6. 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;
- "**...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle**

“normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

- **“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di stima immobiliare la valutazione risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.



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

Il *market comparison approach* (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

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

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

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

lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano, la presenza di un garage direttamente collegato all'insieme o di un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento).

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity* la scrivente ha verificato che **nel Comune di Turi, nei pressi degli immobili oggetto di valutazione è attivo un modesto mercato immobiliare di abitazioni di tipo economico, di tipo popolare e di magazzini/depositi.**

In ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato, le ricerche eseguite hanno permesso di individuare immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia abitativa ai lotti oggetto di valutazione.

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

7. DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

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

I criteri di misurazione adottati nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione delle seguenti grandezze:

- **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);**
- **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN).**

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata 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 oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Per **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

La SIN include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici delle sottofinestre (sgusci);
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.1 SCHEDA LOTTO

8.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO A	
Denominazione	Unità abitativa posta al piano terra con accesso da Via Magenta n. 9 annessa all'unità immobiliare a destinazione deposito/magazzino con relativo piano cantinato sottostante.
Ubicazione	Via Magenta n. 9 angolo Via Iacobellis Turi (BA)
Identificativi catastali	Foglio 21, Particella 1532, Subaltermi 6 e 1004
Destinazione	Abitazione di tipo popolare e Deposito/Magazzino
Proprietà	Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXXXX
Utilizzo	Libero
Superficie commerciale totale u.i.	79,00 m ² (SEL)



Tabella 2: Denominazione e principali caratteristiche lotto A

Il lotto di vendita rientra nell'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita **B1: Centrale/Fino a Via: V. Casamassima – Elefante – Di Pinto – Longo – Alfieri – V. Veneto – Princ. Di Napoli – Conversano – Piave - Ferrovia.**

Per tale zona territoriale B1 non vi sono valori riferiti ad abitazioni di tipo popolare pertanto si evidenziano i valori riferiti ad abitazioni di tipo economico. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce in riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2023) **per la tipologia di abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 550,00 €/m² ed un massimo di 800,00 €/m².**

Per la stessa zona, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce in riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2023) **per la tipologia di magazzini, valori di mercato compresi tra un minimo di 450,00 €/m² ed un massimo di 650,00 €/m².**



Figura 7: Stralcio zone OMI del Comune di Turi con individuazione (pallino nero) del lotto di vendita all'interno della zona B1.

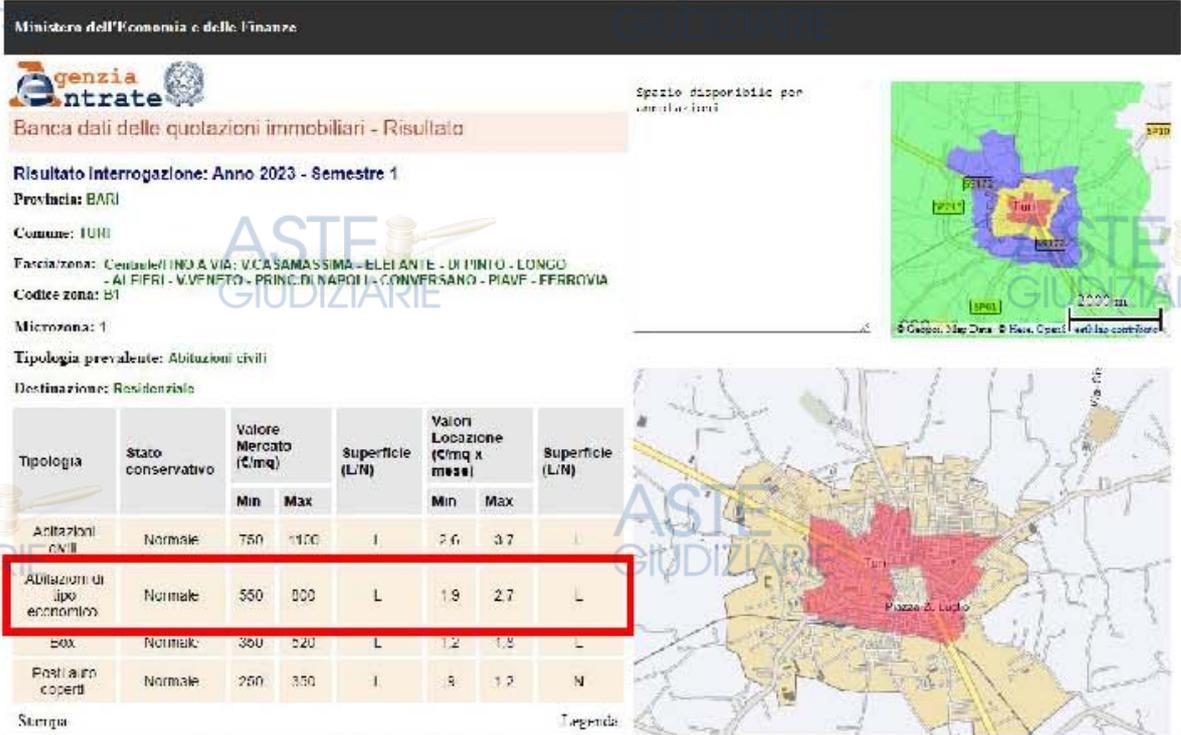


Figura 8: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – Abitazioni di tipo economico

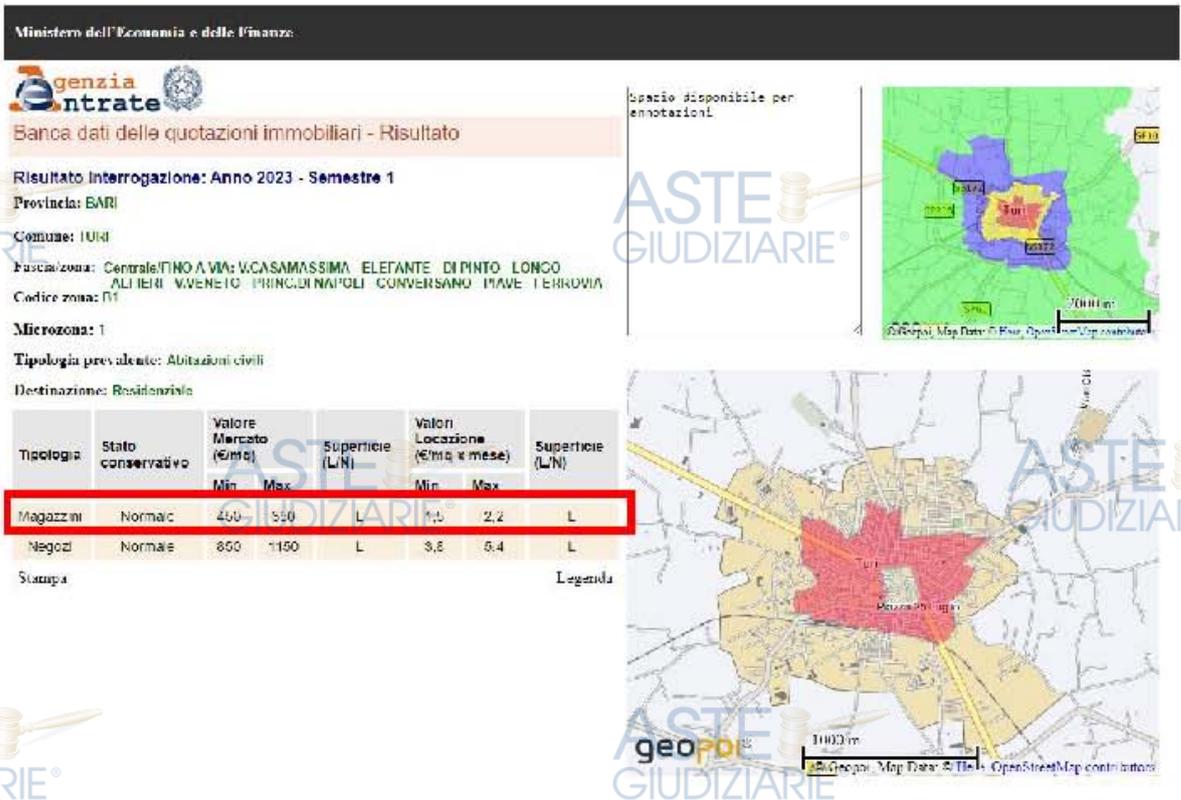


Figura 9: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – Magazzini

8.1.3. URBANISTICA E VINCOLI

Il lotto di vendita è identificato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Turi all'interno del Contesto residenziale storico consolidato - zona A2 (PUG/S).

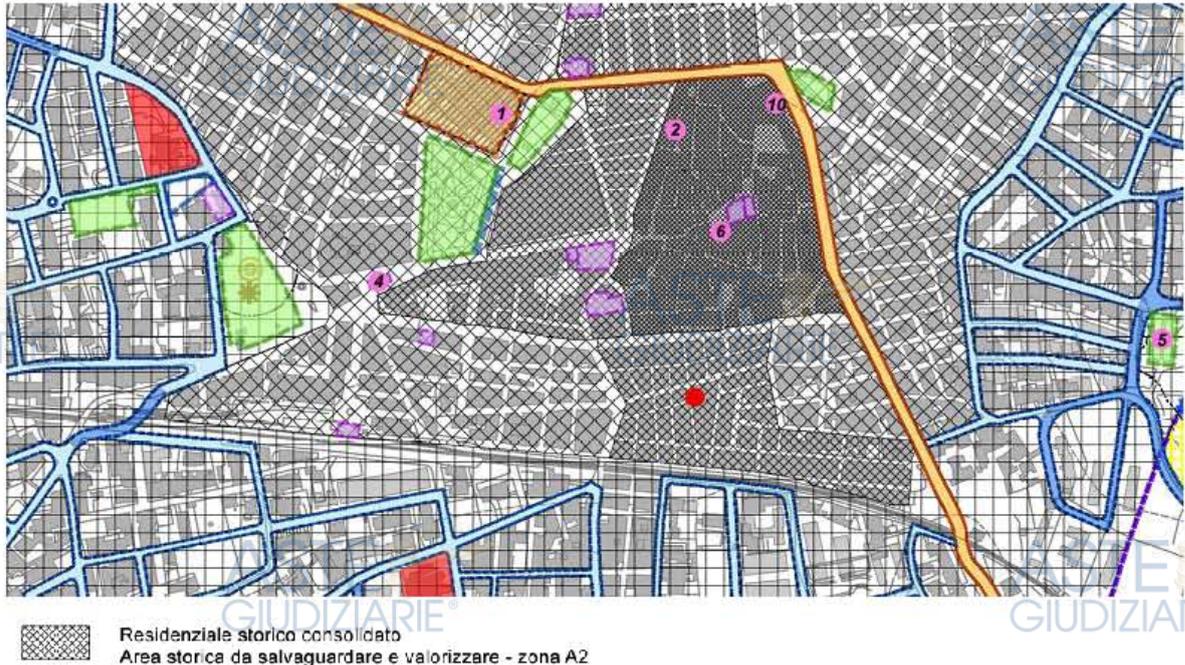


Figura 10: Stralcio PUG Comune di Turi: localizzazione lotto di vendita (pallino rosso) all'interno del Contesto residenziale storico consolidato – zona A2 del PUG/S.

Il contesto di riferimento è normato dall'art. 37.2 delle NTA del PUG, di seguito riportato.

ART.37.2 CONTESTO RESIDENZIALE STORICO CONSOLIDATO – ZONA A2. (PUG/S)

Il contesto si attua attraverso PdC o SCIA.

L'area è rappresentata dai quartieri storici di Turi.

La zona è saturata e, di conseguenza, valgono, per sostituzioni e ampliamenti, gli indici e i parametri sostanzialmente previsti dal Pdf:

Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiario	Iff	< 5 m ³ /m ²	1,5 m ² /m ²
Altezza massima degli edifici	Hmax	20 ml	

Distanza dai confini	Dc	≥ 5,00 ml oppure in aderenza
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	≥ 10,00 ml
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	≥ 7,00
Standards		18 m ² /ab se ceduti

Trattandosi di quartieri di interesse storico significativo, le opere ammesse devono essere progettate in continuità stilistica con i manufatti esistenti così da conservarne la tipologia e lo stile architettonico. Colori, materiali e strutture costruttive dovranno armonizzarsi con gli edifici esistenti.

Questi edifici, conformati in buona parte da costruzioni tipiche e peculiari della tradizione storica e architettonica di Turi, sono stati costruiti prevalentemente fino alla metà del secolo scorso e sono localizzati all'esterno della zona A (Centro Storico).

Pertanto, con la finalità di consentire sia il rispetto dimensionale dei rapporti altimetrici tra questa edilizia ed il contiguo Centro Storico, sia per perpetuare il loro significato culturale, gli interventi costruttivi devono essere finalizzati al miglioramento delle qualità abitative ed igieniche, anche degli spazi interni.

L'elenco degli organismi da salvaguardare nel centro di Turi viene integralmente confermato dal PUG. Per edifici di particolare interesse architettonico, storico e/o ambientale, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole del PUG, la minima unità operativa è costituita dal singolo complesso edilizio.

Per tali edifici sussiste l'obbligo di mantenere, per le parti delle strutture originarie, inalterate le facciate, sia esterne che interne, i cortili, gli androni, i loggiati, le coperture, le strutture portanti, l'ubicazione delle scale, la sagomatura e la volumetria degli ambienti interni che hanno particolare interesse sia per la singolarità formale che per la presenza di decorazioni di pregio.

Poiché la loro sussistenza ha testimonianza di valore culturale locale e interessa l'intera collettività, saranno vietate sulle facciate sia interne che esterne verande, pensiline, nuovi balconi, ecc., che modifichino l'aspetto formale dell'edificio, nonché, ove non facenti parte degli elementi di decoro originari del manufatto, rivestimenti di ceramica e metallici. Non saranno ammesse sostituzioni di elementi di completamento, come infissi, intonaci, inferriate, ecc., con elementi non in uso nella tradizione locale.

In caso di crollo o di demolizione di strutture voltate, la riedificazione deve essere effettuata con la ricostruzione delle volte.

Nella zona è consentita la sopraelevazione, nel rispetto delle istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, di abitazioni disposte nel solo piano stradale, la cui cubatura, pur eccedendo gli indici di zona, non ecceda quella esistente sul piano stradale. La possibilità è ammessa nel

rispetto di tutte le condizioni di tutela ambientale indicate nel presente articolo, di tutte le condizioni riportate al capo IX.

Per il patrimonio edilizio esistente realizzato dopo il 1945 sono consentiti interventi di sostituzioni, demolizioni e ricostruzioni e ristrutturazione edilizia secondo i parametri dell'art. 37.2.

Per il patrimonio edilizio risalente al periodo ante 1945 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi conservativi, nonché la sopraelevazione del solo piano terra esistente, in conformità del terzo comma dell'art. 37.2.

8.1.4. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Per gli immobili che costituiscono il lotto A non è stato fornito nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si specifica che per l'immobile identificato al foglio 21 particella 1532 sub. 6 non è prevista la redazione di un APE in quanto lo stesso ha destinazione magazzino/deposito; per l'immobile identificato al foglio 21 particella 1532 sub. 1004 non è tecnicamente possibile redigere un APE in quanto, allo stato attuale, non è uno spazio confinato perché è stata demolita parte della parete confinante con il sub. 6.

8.1.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE

Il lotto A è composto da un'unità abitativa al piano terra con accesso da Via Magenta n. 9 composta da un vano adibito a cucina/soggiorno, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. Dal disimpegno si accede alle scale che conducono al piano interrato adibito a cantina. Il vano destinato a cucina/soggiorno, coincidente con l'immobile identificato al foglio 21 particella 1532 sub. 1004, è caratterizzato da una copertura a botte ed è presente una finestra completa di persiana che affaccia su Via Magenta; inoltre tale vano è direttamente connesso tramite un piccolo varco (attualmente chiuso con un pannello) con il vano scale che conduce al primo piano in cui è presente un appartamento che ha accesso da Via Magenta n. 7. Il bagno e la camera da letto invece, hanno ognuno un affaccio su Via Iacobellis e le aperture sono complete di tapparelle. Il bagno si presenta piastrellato e completo di lavabo, bidet, gabinetto e vasca da bagno. **L'unità abitativa si presenta in condizioni igienico-sanitarie precarie difatti durante il sopralluogo è apparso evidente che il bagno fosse stato oggetto di fuoriuscita di liquami.** All'interno dell'appartamento non sono stati rintracciati impianti di climatizzazione invernale ed estiva.

Le fotografie esterne ed interne delle unità immobiliari che costituiscono il lotto A di vendita sono riportate nell'*Allegato fotografico – Lotto A*.

8.1.6. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari che costituiscono il lotto A al momento del sopralluogo risultavano libere.

8.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO A

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto A.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni a campione effettuate in sito e dall'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali.

8.2.1. SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO A

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale del lotto A, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO				
	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	33,50	1,00	33,50
Superficie deposito	SUD	45,50	0,80	36,40
Superficie cantina	SUC	18,00	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE (m ²)		97,00		79,00 (arrotondato)

Tabella 3: Tabella consistenza lotto A



8.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

8.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area è attivo un **modesto mercato di compravendita di abitazioni di tipo popolare e magazzini/depositi**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatorcity*, hanno condotto all'individuazione di n. 2 immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto oggetto di valutazione.

Si specifica che uno di questi immobili (**Allegato n. 3**) recentemente compravenduto, pur riportando caratteristiche simili al lotto oggetto di stima, è stato valutato dalla scrivente come non rappresentativo del mercato immobiliare di riferimento in quanto lo stesso è stato compravenduto ad un prezzo nettamente inferiore rispetto ai valori riscontrati in fase di analisi del segmento di mercato.

Pertanto per stimare il valore di mercato del lotto A si farà riferimento ad un solo comparabile, recentemente compravenduto e ritenuto sufficiente a rappresentare il mercato attuale (**Allegato n. 6**).

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

Così come descritto precedentemente, la zona del Comune di Turi in cui è localizzato il lotto A è classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare come **B1: Centrale/Fino a Via V. Casamassima – Elefante – Di Pinto – Longo – Alfieri – V. Veneto – Princ. Di Napoli – Conversano – Piave – Ferrovia.**

Per tale zona territoriale B1 non vi sono valori riferiti ad abitazioni di tipo popolare pertanto si evidenziano i valori riferiti ad abitazioni di tipo economico. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce in riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2023) **per la tipologia di abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 550,00 €/m² ed un massimo di 800,00 €/m².**

Per la stessa zona, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce in riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2023) **per la tipologia di magazzini, valori di mercato compresi tra un minimo di 450,00 €/m² ed un massimo di 650,00 €/m².**

8.3.2. COMPARABILE A

Il comparabile recentemente compravenduto, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di valutazione, utilizzato per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" è caratterizzato da:

- a) casa di abitazione alla Via Pietro De Donato Giannini n. 71 composta da piano terra e due piccoli vani e balcone al primo piano;
- b) locale deposito al piano seminterrato con accesso da Via Nicola Colapinto n. 1;
- c) casa di abitazione alla Via Paolo Caracciolo n. 2 composta da un vano al piano terra.

Il comparabile individuato per la stima è situato nel Comune di Turi, nella stessa zona del lotto di vendita.

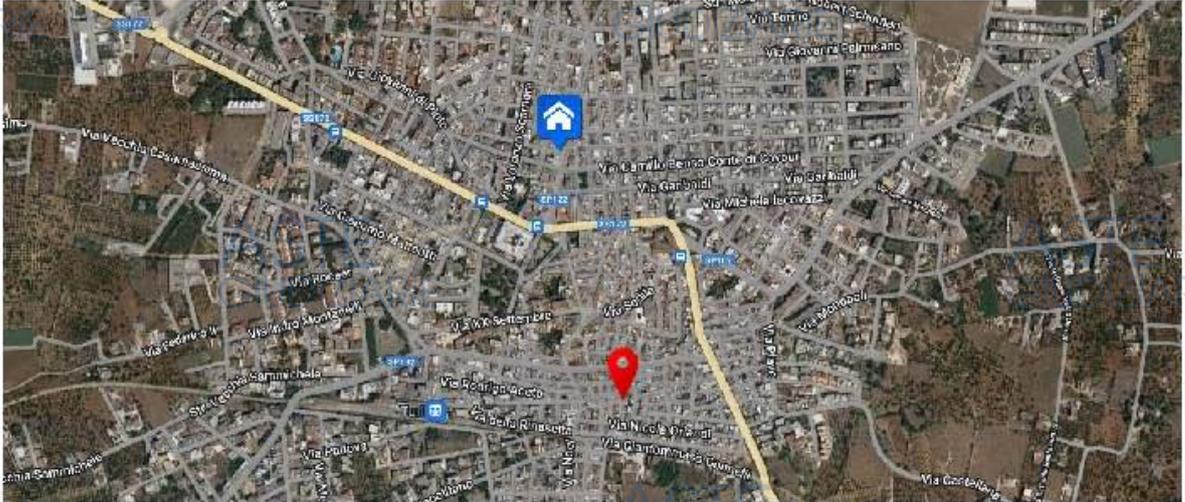


Figura 11: Individuazione lotto oggetto di stima (rosso) e comparabile (blu)

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei principali dati che caratterizzano l'immobile comparabile, preso come riferimento nella stima.

DATI COMPARABILE A	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Turi (BA), Via Pietro De Donato Gianni n. 71, Via Nicola Colapinto n. 1 e Via Paolo Caracciolo n. 2
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: <ul style="list-style-type: none"> - casa di abitazione composta da piano terra e due piccoli vani e balcone al primo piano; - locale deposito al piano seminterrato; - casa di abitazione composta da un vano al piano terra.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	117,00 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato 6</i>
Data	29/05/2023
Prezzo di vendita	33.500,00 euro

Tabella 4: Tabella dati del comparabile A

8.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono quelle desumibili per il comparabile dall'atto di compravendita dell'immobile e riguardano: la data del contratto e la superficie commerciale.

■ **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.

8.3.4. TABELLA DATI

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per il comparabile e per il lotto di vendita da valutare (*subject*).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Subject
Prezzo di vendita (PRZ) €	33.500,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/05/2023	30/01/2024
Superficie commerciale (SUP) m ²	117,00	79,00

Tabella 5: Tabella dei dati

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

Data la seguente superficie commerciale (SUPc):

Comparabile A: 117,00 m²

La determinazione del prezzo medio della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUPc}$$

$$p_A(\text{SUPc}) = 33.500,00 * 1,00 / 117,00 = 286,32 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio} = 286,32 \text{ €/m}^2$$

8.3.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato e studiato attraverso l'analisi dei prezzi effettuata sul sito *www.immobiliare.it* che riporta un lieve incremento dei prezzi nell'ultimo anno.

$$[i(\text{DAT})] = 0,0036 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale del comparabile rilevato risulta allora:

$$p(\text{DAT}) = 33.500,00 * (-0,0036) / 12 = - 10,05 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale del comparabile rilevato risulta pari al prezzo medio precedentemente calcolato:

$$p_A(\text{SUP}) = 286,32 * 1,00 = 286,32 \text{ €/m}^2$$

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei prezzi marginali.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	
Caratteristiche	Comparabile A
Data (DAT) €/mese	-10,05

Superficie commerciale (SUP) €/m ²	286,32
---	--------

Tabella 6: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali

8.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Per il comparabile è svolto, per ogni caratteristica, 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 l'immobile di confronto (comparabile A).

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e Caratteristica	COMPARABILE A	
	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		33.500,00
Data (DAT)	(0-8)	80,40
Superficie commerciale (SUP)	(79,00-117,00)	-10.880,34
PREZZO AGGIUSTATO		22.700,06

Tabella 7: Tabella di valutazione

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* è rappresentato dal prezzo corretto secondo il principio di equiprobabilità, per il quale il prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore è uguale a: **22.700,06 €**

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o Metodo di Confronto del Mercato) per il lotto A è pari al valore arrotondato di € 22.700,00 (ventiduemilasettecento,00 euro).

8.3.7. DUE DILIGENCE

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto di vendita 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.

DUE DILIGENZE / ANALISI DI CONFORMITÀ		Conformità
Analisi della provenienza dei beni		
<p>"L'intera proprietà delle unità immobiliari in Turi distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 65 sub. 6 natura A4, particella 1532 sub. 6 natura C2 e particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4 natura A3, è pervenuta alla signora XXXXXXXXXXX XXXXX nata c dai coniugi nata c</p> <p>in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Francesco Mazza di Valenzano del 14/7/2008 repertorio n. 35797, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17/7/2008 ai nn. 33551 registro generale e 21902 registro particolare. Ai coniugi nato nata a in regime di comunione legale, la piena proprietà di una casa di civile abitazione in Turi alla Via Magenta n. 7 composta da due piccoli vani al piano terra aventi accesso uno dalla Via Magenta n. 9 e uno dalla Via Iacobellis senza numero civico, tre vani e accessori al piano superiore al piano primo e terrazzo e ripostiglio al piano secondo, il tutto distinto al NCEU alla partita 913 foglio 21 particella 1532 per porzione; partita 1368 foglio 21 particella 65 subalterno 3 per intero categoria A/4 di 3,5 vani; particella 65 subalterno 1 per porzione e particella 1327 subalterno 4 per porzione, è pervenuta dai coniugi XXXXX nata a in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Daniela Auricchio di Turi del 21/5/1986 repertorio n. 169, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 3/6/1986 ai nn. 16861 registro generale e 13615 registro particolare".</p>		
Verifica dello stato di possesso dei beni	Libero	
Libero		
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	
<p>Per l'unità immobiliare individuata al foglio 21 p.lla 1532 sub. 6 (deposito/magazzino piano terra) sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none">- accorpamento con l'unità immobiliare identificata con il sub. 1004;- diversa distribuzione degli spazi interni;- presenza di un piano interrato con relativa scala di accesso;- chiusura del varco di accesso su Via Iacobellis e apertura di n. 2 finestre. <p>Per l'unità immobiliare individuata al foglio 21 p.lla 1532 sub. 1004 (abitazione piano terra) sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none">- accorpamento con l'unità immobiliare identificata con il sub. 6;- apertura di una finestra su Via Magenta;- apertura di un varco di collegamento tra l'unità immobiliare e il vano scale a servizio dell'appartamento al primo piano (sub. 4, 1005, 1006). <p>(Allegato grafico LOTTO A: Regolarità catastale)</p>		
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	
<p>Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subalterno 6 (deposito/magazzino piano terra) la pratica edilizia di riferimento è la n. 52 del 1960. Rispetto alla tavola grafica della suddetta pratica edilizia, lo stato di fatto differisce in quanto: l'unità deriva da un frazionamento della porzione di fabbricato ben più ampia per il quale non è stata rintracciata alcuna istanza/permesso; l'immobile è</p>		

stato accorpato con l'unità immobiliare identificata con il sub. 1004 (abitazione piano terra) e presenta una diversa distribuzione degli spazi interni nonché un piano interrato con relativa scala di accesso; è stata effettuata la chiusura del varco di accesso su Via Iacobellis e l'apertura di n. 2 finestre, con variazione di prospetto.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subalterni 1004 (abitazione al piano terra) non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia e urbanistica in quanto non è stata rinvenuta alcuna pratica di riferimento.

(Allegato grafico LOTTO A: Regolarità edilizia)

Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non rinvenuta
Non è stata rinvenuta specifica autorizzazione di abitabilità riconducibile all'immobile oggetto di valutazione.	
Stima costi di ripristino non conformità verificate	€ 8.000,00

Tabella 8: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sui beni.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Vincoli ed oneri gravanti sui beni

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 33552 registro particolare n. 6791 del 17/7/2008 di euro 280.000,00 a favore Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza c.f. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati; contro XXXXXXXXXXXX XXXXXX nata a ; in virtù di atto per notar Francesco Mazza di Valenzano del 14/7/2008 repertorio n. 35798. Mutuo di euro 140.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Turi distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 65 sub. 6 natura A4, particella 1532 sub. 6 natura C2 e particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4 natura A3.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 23727 registro particolare n. 17995 del 17/5/2023; a favore Grogu Spv S.r.l. con sede in Conegliano c.f. 05197150260; contro XXXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Bari il 29/6/1982; in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 20/4/2023 repertorio n. 3389. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Turi, alla Via Vincenzo Iacobellis, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 1532 sub. 6 natura C2 di mq 36 al piano T n. civico 11, particella 1532 sub. 1004 (già particella 65 sub. 6) natura A4 al piano T n. civico 9 e particelle 1532 sub. 4, 1532 sub. 1005 e 1532 sub. 1006 (già particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4) natura A3 di 3,5 vani al piano 1-2.

Tabella 9: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni

8.3.8. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita per il lotto A, distinguendo:

RELAZIONE DI STIMA Lotto A e Lotto B

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

47

- ✓ il valore ottenuto dalla stima market comparison approach (metodo del confronto del mercato);
- ✓ i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- ✓ il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima secondo il market comparison approach e i costi legati alle non conformità.

Per il Lotto A identificato catastalmente al fg. 21 p.lla 1532 sub. 6 e fg. 21 p.lla 1532 sub. 1004 il più probabile valore di mercato è pari a € 14.700,00 (diconsi in cifra tonda euro quattordicimilasettecento,00).

	Valore (€)
Stima market comparison approach	22.700,00
Costi di non conformità	8.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	14.700,00

Tabella 10: Riepilogo della valutazione dell'immobile



8.4 ADEGUAMENTO 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 A identificato catastalmente al fg. 21 p.lla 1532 sub. 6 e fg. 21 p.lla 1532 sub. 1004 il prezzo a base d'asta pari al valore corretto con l'abbattimento forfettario ammonta ad € € 12.495,00 (diconsi in cifra tonda euro dodicimilaquattrocentonovantacinque,00).**

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	14.700,00
Abbattimento forfettario del 15%	2.205,00
VALORE ADEGUATO (Prezzo base d'asta)	12.495,00

Tabella 11: Adeguamenti e correzioni alla stima



9.1 SCHEDA LOTTO

9.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO B	
Denominazione	Unità abitativa posta al piano primo e terrazza al piano secondo.
Ubicazione	Via Magenta n. 7 Turi (BA)
Identificativi catastali	Foglio 21, Particella 1532, Subalterni 4, 1005 e 1006
Destinazione	Abitazione di tipo economico
Proprietà	Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXXXX
Utilizzo	Libero
Superficie commerciale totale u.i.	104,00 m ² (SEL)



Tabella 12: Denominazione e principali caratteristiche lotto B

Il lotto di vendita rientra nell'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita **B1: Centrale/Fino a Via: V. Casamassima – Elefante – Di Pinto – Longo – Alfieri – V. Veneto – Princ. Di Napoli – Conversano – Piave - Ferrovia.**

Per tale zona territoriale B1 la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce in riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2023) **per la tipologia di abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 550,00 €/m² ed un massimo di 800,00 €/m².**



Figura 14: Stralcio zone OMI del Comune di Turi con individuazione (pallino nero) del lotto di vendita all'interno della zona B1.



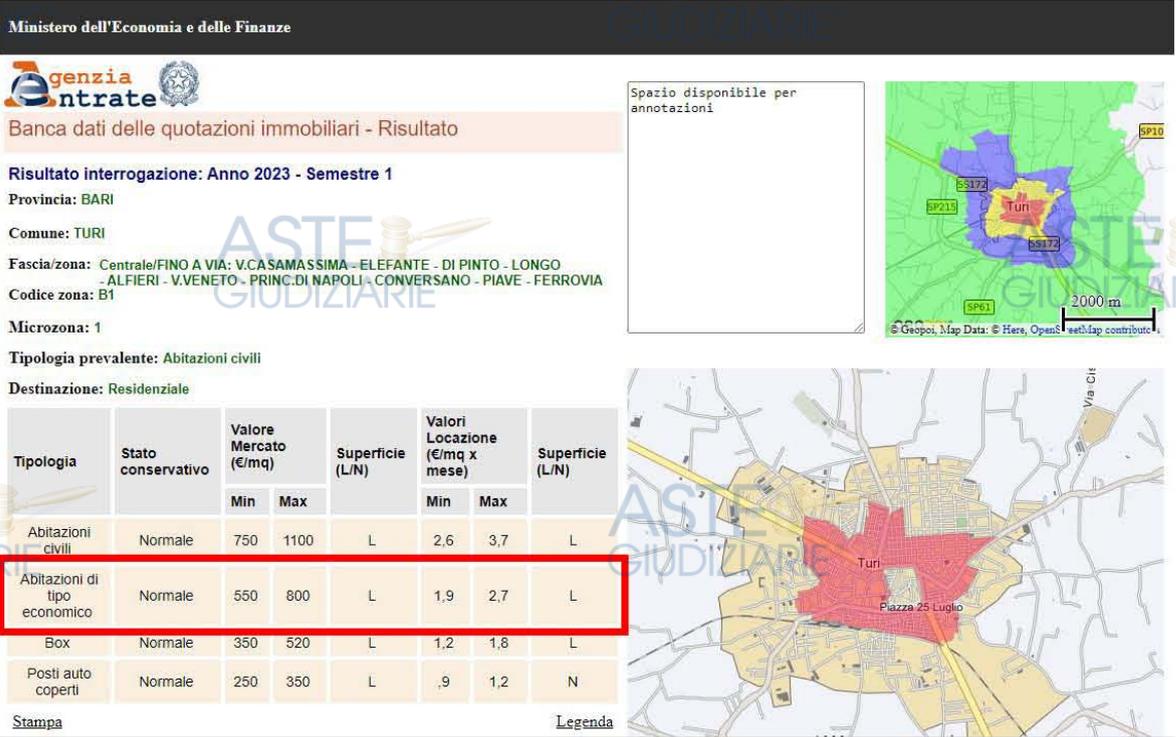


Figura 15: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – Abitazioni di tipo economico.

9.1.3. URBANISTICA E VINCOLI

Il lotto di vendita è identificato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Turi all'interno del **Contesto residenziale storico consolidato - zona A2 (PUG/S)**.

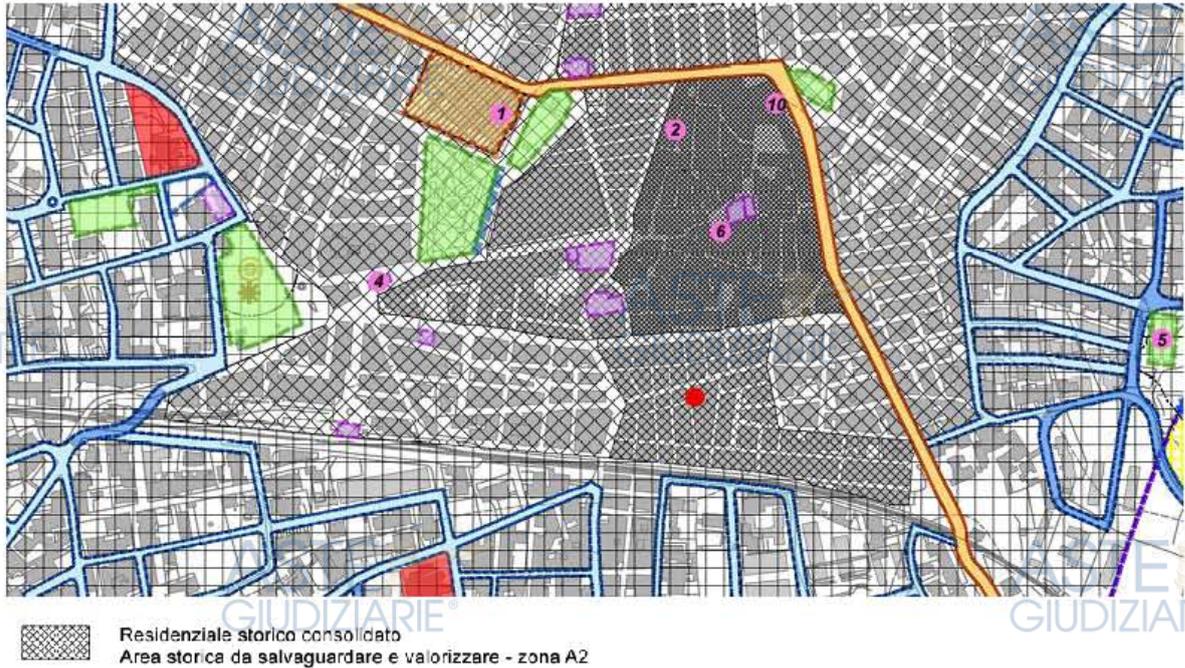


Figura 16: Stralcio PUG Comune di Turi: localizzazione lotto di vendita (pallino rosso) all'interno del Contesto residenziale storico consolidato – zona A2 del PUG/S.

Il contesto di riferimento è normato dall'art. 37.2 delle NTA del PUG, di seguito riportato.

ART.37.2 CONTESTO RESIDENZIALE STORICO CONSOLIDATO – ZONA A2. (PUG/S)

Il contesto si attua attraverso PdC o SCIA.

L'area è rappresentata dai quartieri storici di Turi.

La zona è saturata e, di conseguenza, valgono, per sostituzioni e ampliamenti, gli indici e i parametri sostanzialmente previsti dal PdF:

Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiario	Iff	< 5 m ³ /m ²	1,5 m ² /m ²
Altezza massima degli edifici	Hmax	20 ml	

Distanza dai confini	Dc	≥ 5,00 ml oppure in aderenza
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	≥ 10,00 ml
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	≥ 7,00
Standards		18 m ² /ab se ceduti

Trattandosi di quartieri di interesse storico significativo, le opere ammesse devono essere progettate in continuità stilistica con i manufatti esistenti così da conservarne la tipologia e lo stile architettonico. Colori, materiali e strutture costruttive dovranno armonizzarsi con gli edifici esistenti.

Questi edifici, conformati in buona parte da costruzioni tipiche e peculiari della tradizione storica e architettonica di Turi, sono stati costruiti prevalentemente fino alla metà del secolo scorso e sono localizzati all'esterno della zona A (Centro Storico).

Pertanto, con la finalità di consentire sia il rispetto dimensionale dei rapporti altimetrici tra questa edilizia ed il contiguo Centro Storico, sia per perpetuare il loro significato culturale, gli interventi costruttivi devono essere finalizzati al miglioramento delle qualità abitative ed igieniche, anche degli spazi interni.

L'elenco degli organismi da salvaguardare nel centro di Turi viene integralmente confermato dal PUG. Per edifici di particolare interesse architettonico, storico e/o ambientale, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole del PUG, la minima unità operativa è costituita dal singolo complesso edilizio.

Per tali edifici sussiste l'obbligo di mantenere, per le parti delle strutture originarie, inalterate le facciate, sia esterne che interne, i cortili, gli androni, i loggiati, le coperture, le strutture portanti, l'ubicazione delle scale, la sagomatura e la volumetria degli ambienti interni che hanno particolare interesse sia per la singolarità formale che per la presenza di decorazioni di pregio.

Poiché la loro sussistenza ha testimonianza di valore culturale locale e interessa l'intera collettività, saranno vietate sulle facciate sia interne che esterne verande, pensiline, nuovi balconi, ecc., che modifichino l'aspetto formale dell'edificio, nonché, ove non facenti parte degli elementi di decoro originari del manufatto, rivestimenti di ceramica e metallici. Non saranno ammesse sostituzioni di elementi di completamento, come infissi, intonaci, inferriate, ecc., con elementi non in uso nella tradizione locale.

In caso di crollo o di demolizione di strutture voltate, la riedificazione deve essere effettuata con la ricostruzione delle volte.

Nella zona è consentita la sopraelevazione, nel rispetto delle istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, di abitazioni disposte nel solo piano stradale, la cui cubatura, pur eccedendo gli indici di zona, non ecceda quella esistente sul piano stradale. La possibilità è ammessa nel

rispetto di tutte le condizioni di tutela ambientale indicate nel presente articolo, di tutte le condizioni riportate al capo IX.

Per il patrimonio edilizio esistente realizzato dopo il 1945 sono consentiti interventi di sostituzioni, demolizioni e ricostruzioni e ristrutturazione edilizia secondo i parametri dell'art. 37.2.

Per il patrimonio edilizio risalente al periodo ante 1945 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi conservativi, nonché la sopraelevazione del solo piano terra esistente, in conformità del terzo comma dell'art. 37.2.

9.1.4. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Per l'immobile che costituisce il lotto B non è stato fornito nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) e non è possibile redigerlo in quanto all'interno dell'abitazione sono stati avviati e mai terminati lavori di ristrutturazione edile ed impiantistica che vanno ad inficiare le prestazioni sia dell'involucro edilizio che dell'impianto termico, attualmente non documentabili per i lavori sospesi.

9.1.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE

Il lotto B è composto da un'unità abitativa al piano primo con accesso da Via Magenta n. 7 e piccola terrazza al piano secondo. L'abitazione è caratterizzata da numerosi affacci verso l'esterno e gode di tripla esposizione; in particolare è presente n. 1 affaccio con balcone su Via Magenta, n. 2 affacci su Via Iacobellis e n. 2 affacci con balcone su Via Bovio. L'unità abitativa al primo piano è composta da n. 3 vani, un disimpegno e un locale destinato a bagno. Quest'ultimo è caratterizzato da una finestra con affaccio su Via Iacobellis ed in particolare la finestra è ricompresa nell'area di balcone facente capo ad altra unità immobiliare. L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edile ed impiantistica mai terminati pertanto sono assenti gran parte delle porte interne e il vano adibito a bagno risulta privo di pavimentazione, piastrelle e sanitari. Anche parte dell'ingresso all'abitazione è privo di pavimentazione. **Si segnala che la porzione di solaio del vano che affaccia su Via Iacobellis risulta ammalorata come è stato possibile accertare in corrispondenza delle zone di controsoffitto scoperte, con zone in incipiente distacco.** Tra il disimpegno e i vani con affaccio su Via Bovio è presente la scala di accesso al piano secondo dove vi è una piccola terrazza di forma stretta e lunga.

Le fotografie esterne ed interne dell'unità immobiliare che costituisce il lotto B di vendita sono riportate nell'*Allegato fotografico LOTTO B*.

9.1.6. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare che costituisce il lotto B al momento del sopralluogo risultava libera.

9.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO B

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto B.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni a campione effettuate in sito e dall'elaborazione dei dati desunti dalla planimetria catastale.

9.2.1. SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO B

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale del lotto B, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO				
	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00
Superficie balconi	SUB	6,00	0,30	1,8
Superficie terrazza	SUT	20,00	0,10	2
TOTALE SUPERFICIE (m²)		126,00		104,00 (arrotondato)

Tabella 13: Tabella consistenza lotto B

9.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

9.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatricity*, hanno condotto all'individuazione di n. 2 immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto oggetto di valutazione.

Si specifica che uno di questi immobili (**Allegato n.9**) recentemente compravenduto, pur riportando caratteristiche simili al lotto oggetto di stima, è stato valutato dalla scrivente come non rappresentativo del mercato immobiliare di riferimento in quanto l'immobile è stato compravenduto ad un prezzo nettamente inferiore rispetto ai valori riscontrati in fase di analisi del segmento di mercato.

Pertanto per stimare il valore di mercato del lotto B si farà riferimento ad un solo comparabile recentemente compravenduto e ritenuto sufficiente a rappresentare il mercato attuale (**Allegato n.7**).

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

Così come descritto precedentemente, la zona del Comune di Turi in cui è localizzato il lotto B è classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare come **B1: Centrale/Fino a Via:**

DATI COMPARABILE	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Turi (BA), Via Giuseppe Mazzini n. 13, 15, 17
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: unità immobiliare costituita al primo piano da due vani, disimpegno, bagno e ripostiglio; al secondo piano da vano cucina e pranzo, disimpegno e bagno e al terzo piano da lastrico solare; al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da garage e deposito con servizio.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	260,00 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato 7</i>
Data	26/05/2023
Prezzo di vendita	113.000,00 euro

Tabella 14: Tabella dati del comparabile B

9.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono quelle desumibili per il comparabile dall'atto di compravendita dell'immobile e riguardano: la data del contratto e la superficie commerciale.

■ **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.

9.3.4. TABELLA DATI

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per il comparabile e per il lotto di vendita da valutare (*subject*).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile B	Subject
Prezzo di vendita (PRZ) €	113.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/05/2023	30/01/2024
Superficie commerciale (SUP) m ²	260,00	104,00

Tabella 14: Tabella dei dati

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

Data la seguente superficie commerciale (SUPc):

Comparabile B: 260,00 m²

La determinazione del prezzo medio della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$p_B(SUPc) = 113.000,00 * 1,00 / 260,00 = 434,62 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio = 434,62 €/m²

9.3.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il **prezzo marginale della caratteristica data (DAT)** è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato e studiato attraverso l'analisi dei prezzi effettuata sul sito *www.immobiliare.it* che riporta un lieve incremento dei prezzi nell'ultimo anno.

$$[i(DAT)] = 0,0036 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale del comparabile rilevato risulta allora:

$$p(\text{DAT}) = 113.000,00 * (-0,0036) / 12 = - 33,90 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale del comparabile rilevato risulta pari al prezzo medio precedentemente calcolato:

$$p_B(\text{SUP}) = 434,62 * 1,00 = 434,62 \text{ €/m}^2$$

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei prezzi marginali.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	
Caratteristiche	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-33,90
Superficie commerciale (SUP) €/m ²	434,62

Tabella 16: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali

9.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Per il comparabile è svolto, per ogni caratteristica, 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 l'immobile di confronto (comparabile B).

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e Caratteristica	COMPARABILE B	
	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		113.000,00
Data (DAT)	(0-8)	271,20
Superficie commerciale	(104,00-260,00)	-67.800,00

(SUP)	
PREZZO AGGIUSTATO	45.471,20

Tabella 17: Tabella di valutazione

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* è rappresentato dal prezzo corretto secondo il principio di equiprobabilità, per il quale il prezzo corretto ha pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore è uguale a: **45.471,20 €**

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (*o Metodo di Confronto del Mercato*) per il lotto B è pari al valore arrotondato di € **45.500,00** (quarantacinquemilacinquecento,00 euro).

9.3.7. DUE DILIGENCE

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto di vendita 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.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
<p>Analisi della provenienza dei beni</p> <p>“L’intera proprietà delle unità immobiliari in Turi distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 65 sub. 6 natura A4, particella 1532 sub. 6 natura C2 e particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4 natura A3, è pervenuta alla signora XXXXXXXXXXXX XXXXX nata a dai coniugi nata a in regime di comunione legale, con l’atto di compravendita per notar Francesco Mazza di Valenzano del 14/7/2008 repertorio n. 35797, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17/7/2008 ai nn. 33551 registro generale e 21902 registro particolare. Ai coniug. nato a in regime di comunione legale, la piena proprietà di una casa di civile abitazione in Turi alla Via Magenta n. 7 composta da due piccoli vani al piano terra aventi accesso uno dalla Via Magenta n. 9 e uno dalla Via Iacobellis senza numero civico, tre vani e accessori al piano superiore al piano primo e terrazzo e ripostiglio al piano secondo, il tutto distinto al NCEU alla partita 913 foglio 21 particella 1532 per porzione; partita 1368 foglio 21 particella 65 subalterno 3 per intero categoria A/4 di 3,5 vani; particella 65 subalterno 1 per porzione e particella 1327 subalterno 4 per porzione, è pervenuta dai coniugi XXXXX nata a in regime di comunione legale, con l’atto di compravendita per notar Daniela Auricchio di Turi del</p>	-

21/5/1986 repertorio n. 169, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 3/6/1986 ai nn. 16861 registro generale e 13615 registro particolare”.	
Verifica dello stato di possesso dei beni	Libero
Libero	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme
Per l'unità immobiliare individuata al foglio 21 p.lla 1532 sub. 4, 1005, 1006 sono state riscontrate le difformità di seguito elencate: <ul style="list-style-type: none"> - presenza al primo piano di un balcone prospiciente Via Magenta e sporto di affaccio prospiciente Via Iacobellis; - diversa configurazione dell'ingresso al primo piano per l'avvio di lavori di ristrutturazione mai terminati. 	
<i>(Allegato grafico LOTTO B: Regolarità catastale)</i>	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme
Per l'unità immobiliare identificata al foglio 21 particella 1532 subaltemi 4, 1005, 1006, dalla pratica edilizia n. 40 del 1958 è possibile fare esclusivamente una verifica del prospetto su Via Bovio che risulta conforme. Dalla pratica edilizia n. 52 del 1960 è possibile verificare soltanto la porzione del prospetto su Via Iacobellis dell'attuale vano adibito a bagno; per tale porzione si rileva una difformità del prospetto e una fusione non riconducibile ad alcuna istanza/permesso. Non è stata rinvenuta alcuna pratica per la porzione angolare tra Via Iacobellis e Via Magenta. Inoltre si segnala che per tale unità immobiliare sono in corso lavori di ristrutturazione per i quali non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia/comunicazione presso l'Ufficio tecnico del Comune di Turi.	
<i>(Allegato grafico LOTTO B: Regolarità edilizia)</i>	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non rinvenuta
Non è stata rinvenuta specifica autorizzazione di abitabilità riconducibile all'immobile oggetto di valutazione.	
Stima costi di ripristino non conformità verificate	€ 20.000,00

Tabella 18: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sui beni.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	
Vincoli ed oneri gravanti sui beni	
-	Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 33552 registro particolare n. 6791 del 17/7/2008 di euro 280.000,00 a favore Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza c.f. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati; contro XXXXXXXXXXX XXXXX nata _____, in virtù di atto per notar Francesco Mazza di Valenzano del 14/7/2008 repertorio n. 35798. Mutuo di euro 140.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Turi distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 65 sub. 6 natura A4, particella 1532 sub. 6 natura C2 e particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4 natura A3.
-	Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 23727 registro particolare n. 17995 del 17/5/2023; a favore Grogu Spv S.r.l. con sede in Conegliano c.f. 05197150260; contro XXXXXXXXXXX XXXXX nata a _____; in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 20/4/2023 repertorio n. 3389. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Turi, alla Via Vincenzo Iacobellis, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 1532 sub. 6 natura C2 di mq 36 al piano T n. civico 11, particella 1532 sub. 1004 (già particella 65 sub. 6) natura A4 al piano T n. civico 9 e

particelle 1532 sub. 4, 1532 sub. 1005 e 1532 sub. 1006 (già particelle 65 sub. 7, 1327 sub. 6 e 1532 sub. 4)
natura A3 di 3,5 vani al piano 1-2.

Tabella 19: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni

9.3.8. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita per il lotto B, distinguendo:

- ✓ il valore ottenuto dalla *stima market comparison approach* (metodo del confronto del mercato);
- ✓ i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- ✓ il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima secondo il *market comparison approach* e i costi legati alle non conformità.

Per il Lotto B identificato catastalmente al fg. 21 p.lla 1532 sub. 4, 1005, 1006 il più probabile valore di mercato è pari a € 25.500,00 (diconsi in cifra tonda euro venticinquemilacinquecento,00).

	Valore (€)
Stima market comparison approach	45.500,00
Costi di non conformità	20.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	25.500,00

Tabella 20: Riepilogo della valutazione dell'immobile

9.4 ADEGUAMENTO 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 B identificato catastalmente al fg. 21 p.lla 1532 sub. 4, 1005, 1006 il prezzo a base d'asta pari al valore corretto con l'abbattimento forfettario ammonta ad €21.675,00 (diconsi in cifra tonda euro ventunomilaseicentosettantacinque,00).**

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	25.500,00
Abbattimento forfettario del 15%	3.825,00
VALORE ADEGUATO (Prezzo base d'asta)	21.675,00

Tabella 21: Adeguamenti e correzioni alla stima



10. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

La scrivente, incaricata di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 168/2023, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato e rilevato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Turi, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- recuperato la copia dell'atto di provenienza degli immobili eseguiti;
- effettuato ricerche presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di stimatrixcity, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili effettuate nella zona di interesse.

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

In ragione delle caratteristiche e della fruibilità degli immobili pignorati, così come rilevati allo stato attuale, la scrivente ritiene conveniente, in termini di commerciabilità, la suddivisione in n. 2 lotti di vendita come di seguito individuati:

LOTTO A: unità abitativa posta al piano terra (fg. 21 p.lla 1532 sub. 1004) con accesso da Via Magenta n. 9 annessa all'unità immobiliare (fg. 21 p.lla 1532 sub. 6) a destinazione deposito/magazzino (Via Iacobellis) con relativo piano cantinato sottostante.

LOTTO B: unità abitativa posta al piano primo e terrazza al piano secondo (fg. 21 p.lla 1532 sub. 4, 1005, 1006).

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.

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

Per il LOTTO A, tenendo dei costi di non conformità, il valore di mercato è pari a € 14.700,00 (diconsi in cifra tonda euro quattordicimilasettecento,00); il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a € 12.500,00 (diconsi in cifra tonda euro dodicimilacinquecento,00).

Per il LOTTO B tenendo dei costi di non conformità, il valore di mercato è pari a € 25.500,00 (diconsi in cifra tonda euro venticinquemilacinquecento,00); il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a € 21.675,00 (diconsi in cifra tonda euro ventunomilaseicentosestantacinque,00).

Si segnala infine che per le attività legate alla vendita, necessita garantire l'accessibilità agli immobili per i quali bisogna garantire le condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti; in particolare:

- per il lotto A necessita una pulizia approfondita dovuta soprattutto alla presenza di resi di liquami;
- per il lotto B, oltre alle condizioni di pulizia degli ambienti, visti i lavori in corso e la presenza di porzioni di solaio con elementi di controsoffittatura in incipiente distacco, necessita porre in essere tutti gli apprestamenti idonei per la sicurezza.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, la scrivente rassegna la presente relazione di stima, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE

Conversano (BA), li data del deposito

ASTE
GIUDIZIARIE

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

ing. Antonia FANIGLIUOLO

(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ALLEGATI

Allegato n. 1: Verbali operazioni peritali

Allegato n. 2: Estratto di mappa catastale, planimetrie catastali e visure storiche

Allegato n. 3: Pratiche edilizie

Allegato n. 4: Ispezioni ipotecarie

Allegato n. 5: Atto di compravendita degli immobili

Allegato n. 6: Comparabile A – Atto di compravendita del 29/05/2023

Allegato n. 7: Comparabile B – Atto di compravendita del 26/05/2023

Allegato n. 8: Comparabile escluso dalla valutazione del Lotto A

Allegato n. 9: Comparabile escluso dalla valutazione del Lotto B

Allegato grafico LOTTO A: Regolarità catastale

Allegato grafico LOTTO B: Regolarità catastale

Allegato grafico LOTTO A: Regolarità edilizia

Allegato grafico LOTTO B: Regolarità edilizia

Allegato fotografico LOTTO A

Allegato fotografico LOTTO B

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RELAZIONE DI STIMA Lotto A e Lotto B

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

69

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE