

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

FASCICOLETTO SEPARATO EPURATO INERENTE IL LOTTO UNICO DELLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 185/2022 R.G.E. PROMOSSA DALLA

CONTRO XXXXXXXX.

A) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare, porzione di un fabbricato a strutture portanti in cemento armato sito nel Comune di Turi (BA), alla Via **Giovanni Di Pinto, numero civico 6**, è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano, con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



È parte integrante della consistenza dell'immobile una pertinenziale autorimessa posta al piano interrato e precisamente la seconda a sinistra di chi accede al piano mediante la rampa carrabile.



L'immobile è ubicato in posizione centrale del Comune di Turi (BA), Codice di Zona B1, microzona catastale 1, in una zona completamente urbanizzata sia a livello primario che a livello secondario, a pochi passi dalla Via Lorenzo Scamera.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 185/2022 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 40°55'5.97"N e 17° 1'6.66"E.

- COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'appartamento in oggetto è porzione di un edificio costituito da tre piani fuori terra oltre il piano terra, il piano interrato ed il piano copertura.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in cemento armato con solaio piani in latero cemento.

Le rifiniture sono di media qualità.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi buono.

L'appartamento in questione, posto al terzo piano, con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, è composto da ingresso, salone, corridoio di disimpegno, tre vani utili, cucina, bagno, bagno di servizio, ripostiglio e tre balconi.

L'altezza utile dei suddetti vani è di m. 2.95 circa.

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

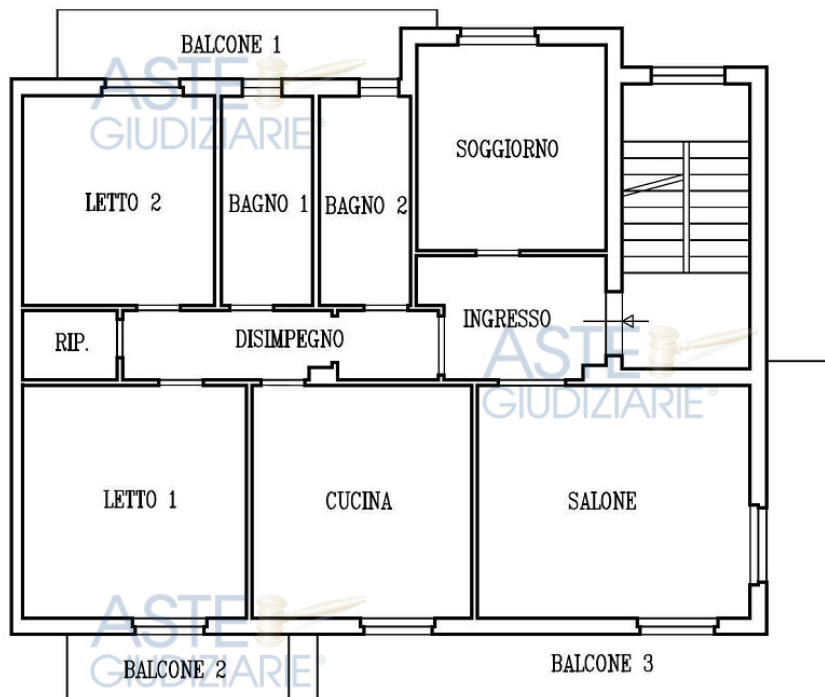
VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

RAPP. 1:100

m.1.00



PIANO TERZO



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 185/2022 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

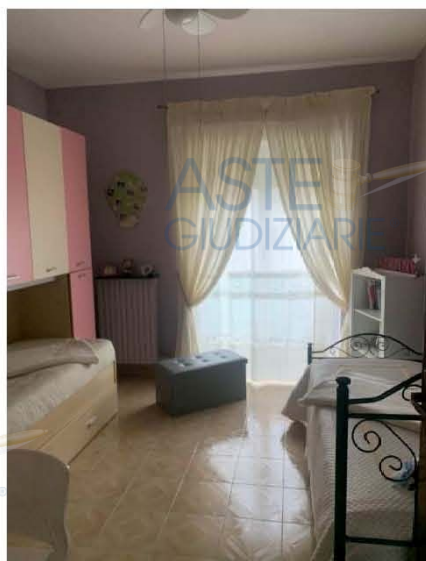
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



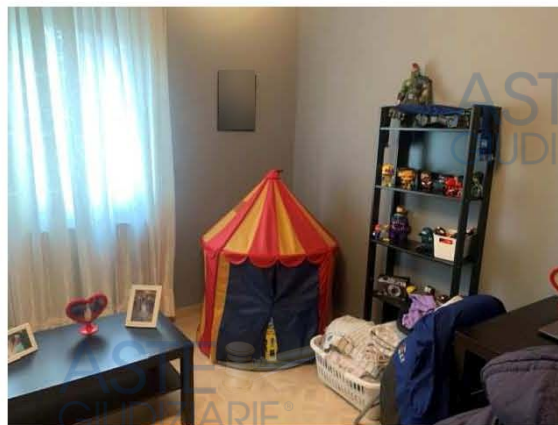
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 185/2022 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 185/2022 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'autorimessa di pertinenza, posta al piano interrato, con accesso dalla seconda saracinesca a sinistra per chi percorre la rampa carrabile con accesso dal cancello sulla via Giovanni Di Pinto e svolta a sinistra, è composta da un unico vano, nel quale è stato ricavato un soppalco nella zona retrostante; l'altezza utile del suddetto vano è di mt. 2,87 ca., l'altezza del soppalco è di mt. 0,94 ca..

RAPP. 1:100

m.1.00



PIANO INTERRATO



- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA	CONDIZIONI
Ingresso	Sud	7,05	discrete
corridoio di disimpegno	Nord	7,15	discrete
salone	Sud-Ovest	21,15	discrete
cucina	Ovest	17,05	discrete
letto 1	Nord-Ovest	17,40	discrete
ripostiglio	Nord	2,15	discrete
letto 2	Nord-Est	13,45	discrete
bagno 1	Est	6,35	discrete
bagno 2	Est	6,35	discrete
soggiorno	Est	12,95	discrete
balcone 1	Est	8,15	discrete
balcone 2	Ovest	5,05	discrete
balcone 3	Sud-Ovest	17,90	discrete
vano autorimessa	Est	18,90	mediocri

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della **<<superficie commerciale>>** si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Ingresso	8,00	1,00	8,00
corridoio di disimpegno	8,05	1,00	8,05
salone	24,45	1,00	24,45
cucina	18,75	1,00	18,75
letto 1	19,35	1,00	19,35
ripostiglio	2,60	1,00	2,60
letto 2	15,15	1,00	15,15
bagno 1	7,40	1,00	7,40
bagno 2	7,35	1,00	7,35
soggiorno	14,60	1,00	14,60
balcone 1	8,15	0,25	2,04
balcone 2	5,05	0,25	1,26
balcone 3	17,90	0,25	4,48
vano autorimessa	21,25	0,50	10,63
Sommano superficie commerciale			144,10
che si arrotondano a m²			144,00

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 144,00**.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

STRUTTURA

In elevazione : in cemento armato

Solai : piani in latero cemento

Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : intonaco spatolato tinteggiato al quarzo

Basamento : segati in travertino

Balconi : ringhiera in ferro

Infissi esterni : finestre in alluminio laccato e vetro con tapparelle in p.v.c.

Portone stabile : in alluminio anodizzato dorato e vetro

Ingresso autorimessa: saracinesca metallica

ANDRONE E SCALE

Pavimento : segati in marmo

Gradini : segati in marmo

Pianerottoli : segati in marmo

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

PAVIMENTI

Vani utili : piastrelle in ceramica 30x30 cm.

Cucina : piastrelle in ceramica 20x20 cm.

Balconi : piastrelli in ceramica 10x20 cm.

Autorimessa : marmette di cemento 15x15 cm a scaglia piccola di marmo

INTONACI

Pareti : intonaco comune

Soffitti : intonaco comune

Finiture : idropittura, pittura plastica e cieli di algalite (salone)

INFISSI

Infissi interni : porte in legno tamburato e vetro

Porta d'ingresso : blindata

BAGNI

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm ed idropittura

Sanitari : vasi igienici, lavabi, bidet, piatto doccia e vasca

IMPIANTI

Riscaldamento : autonomo

Condizionamento : presenti split nei vani cucina e letto 1

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : allacciato alla rete urbana

Videocitofono : presente

Ascensore : non presente

- **CONFINI**: l'appartamento in oggetto confina: a **Nord** con proprietà xxxxx, ad **Est** con cortile interno, a **Sud** con vano scala e atrio condominiale, ad **Ovest** con via Giovanni Di Pinto, salvo altri.

La pertinenziale cantinola confina: a **Nord** con proprietà , ad **Est** con area di accesso e manovra, a **Sud** ed **Ovest** con altre autorimesse, salvo altri.

- **DATI CATASTALI**: l'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Turi (BA), in ditta xxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/1, alla partita 1002767: -relativamente all'appartamento al **foglio di mappa 21, particella 2785, subalterno 7**, Via Giovanni Di Pinto, Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale m² 136, superficie catastale totale escluso aree scoperte m² 128, rendita catastale € 671,39; -relativamente al vano autorimessa al **foglio di mappa 21, particella 2785, subalterno 10**, Via Giovanni Di Pinto, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 19, superficie catastale totale m² 25, rendita catastale € 42.19.

Dall'esame delle visure analitico storico catastale eseguite, si desume che l'unità immobiliare al foglio di mappa 21, particella 2785, subalterno 7, è stata interessata dalle seguenti variazioni:

- variazione del 19/03/1990 in atti dal 07/10/1994 classamento notificato ai sensi art.12 legge 154/88 in data 10/07/90 rettifica classamento automatico (n. 1591/ I.1/1990);
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- classamento automatico in atti dal 17.09.1990 (n. 109b/1986).

L'unità immobiliare al foglio di mappa 21, particella 2785, subalterno 10 è stata invece interessata dalle seguenti variazioni:

- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- variazione del 19.03.1990 in atti dal 07.10.1994 classamento notificato ai sensi art. 12 legge 154/88 in data 10.07.1990 rettifica classamento automatico (n. 1591/I.2/1990);

- classamento automatico in atti dal 17.09.1990 (n. 109b/1986).

Dal confronto della planimetria catastale con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano lievi discrasie metriche.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, è stato edificato negli anni 1983-1986.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire discreto lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le rifiniture interne sono di livello medio.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque da ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata, a cura e spese dell'aggiudicatario e previo adeguamento degli impianti, di Attestato di Prestazione Energetica che non è possibile allo stato redigere non essendo gli impianti termici adeguati.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Turi, dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti in data 15.02.2023 Prot. n. 3841, è emerso che l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione, è stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 97, (Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 57/77) Pratica Edilizia n. 72/82 intestata a xxxxxxxx, rilasciata dal Sindaco del Comune di Turi in data 13.07.1983, su parere favorevole della Commissione Edilizia in data 05.05.1982, n. 7.
- Concessione Edilizia n. 1 (Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 97/83), Pratica Edilizia n. 29/84, intestata a xxxxxxxx, rilasciata dal Sindaco del Comune di Turi in data 10.01.1986.
- Concessione Edilizia n. 100 (variante finale alla Concessione Edilizia n. 97/83 e n. 1/986), Pratica Edilizia n. 68/86, intestata a xxxxxxxxxx, rilasciata dal Sindaco del Comune di Turi in data 13.06.1986, Progettista risulta essere stata l'Arch. Laura Masi.

I lavori di costruzione del fabbricato hanno avuto inizio in data 19.09.1983 e sono stati ultimati in data 15.05.1986.

Il collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato risulta essere stato redatto in data 30.08.1985, n. 1325/84.

L'edificio risulta essere stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Turi data 06.05.1987.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano relativamente all'appartamento lievi difformità metriche, mentre relativamente al vano adibito ad autorimessa la realizzazione di un'abusiva zona soppalcata e lievi discrasie metriche.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario dei rilevati abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi, con l'esclusione della zona soppalcata che va demolita e ridotta in pristino, potranno ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=2%**.

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** nell'attuale situazione dei luoghi, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale unitamente al Custode designato, l'unità immobiliare in oggetto, è occupata dall'esecutato Sig. xxxxxx.

In data 07.02.2023 la scrivente c.t.u. ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate informativa circa la sussistenza di eventuali contratti di locazioni e/o comodato in essere.

L'Agenzia delle Entrate con comunicazione in data 13.03.2023, Prot. n. 29177/2023 attestava l'inesistenza di contratti di locazione per l'immobile in oggetto.

- **DIVISIBILITA':** l'unità immobiliare in oggetto non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA:** dall'esame della relazione notarile ventennale in atti, si desume che la piena proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Turi (BA) al foglio di mappa 21, particella 2785, subalterno 7 e subalterno 10, è pervenuta al Sig. xxxxxx, in virtù di atto compravendita in data 10.07.2006, a rogito Dr. Arturo Della Monica, notaio in Bari, Repertorio n. 73260, Raccolta n. 12837, registrato a Bari il 24.07.2006 al n. 10830/1T, trascritto presso il Servizio di

Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari Territorio in data 25.07.2006 al n. 41330 di registro generale ed a n. 28138 di registro particolare, da parte dei coniugi xxxxxxx, proprietari dello stesso in virtù di atto di compravendita in data 12.02.2003, a rogito Dr. Luigi D'Agosto, notaio in Gioia del Colle (BA), Repertorio N. 87589, registrato a in Gioia del Colle (BA) il 03.03.2003 al n. 1112/1V e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio in data 13.02.2003 al n. 6761 di registro generale ed a n. 4893 di registro particolare, da parte dei Sigg.ri xxxxxx, proprietari dell'immobile in oggetto in virtù di atto di compravendita di atto di compravendita in data 30.01.1990, a rogito Dr. Giuseppe Ladisa, notaio in Castellana Grotte (BA), Repertorio n. 945, registrato il 14.02.1990 al n. 2277 da parte della Sig.ra xxxxxxx.

REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ricerche effettuate dalla scrivente, si desume che il Sig. xxxxxxxx, ha acquistato l'immobile in oggetto da celibe.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti. Si fa pertanto riferimento al contenuto delle citate pratiche edilizie agli atti del Comune di *Turi* che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito nell'intera consistenza, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, dipendenza e pertinenza, comunione, oneri, diritto, ragione ed azione, servitù attive e passive legalmente esistenti, apparenti e non apparenti, nulla escluso od

eccettuato, con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti e agli impianti dell'intero edificio comuni per legge e per destinazione del pater familias, con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale e che qui si abbiano integralmente riportate e trascritte.

-Esistenza di un usufrutto: non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della relazione notarile ventennale in atti datata 16.05.2022, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile dal Notaio in Palermo, Dott.ssa Giulia Barbagallo, aggiornata alla data del 10.05.2022, si desume che sull'immobile in oggetto, censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Turi, al foglio 21, particella 2785, subalterni 7 e 10, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 13.05.2010, al n.23085 di registro generale e al n. 4899 di registro particolare, a **favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Spa**, con sede in Siena (C.F. 00884060526) **contro xxxxxxxx**, quale debitore non datore di ipoteca, in virtù di atto pubblico notarile del 07.05.2010 a rogito Dott.ssa Triola Lorenza, di Ceglie del Campo (BA), repertorio n. 7608/2019, per complessivi € 292.000,00.
- 2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 10.05.2022, al n. 24052 di registro generale e al n. 17734 di registro particolare, a **favore della BRAMITO SPV S.r.l.**, con sede in Roma (C.F.14367871002), **contro** il signor **xxxxxx**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili in virtù di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari il 07.04.2022, repertorio n. 3265.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-

EDILIZIA E CATASTALE.

-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali: ci si riporta a quanto sopra relazionato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per l'immobile in oggetto per quel che consta alla scrivente, non risulta costituito un condominio.

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il *metodo sintetico comparativo*, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di

parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/Fino a Via: Casamassima - Elefante - Di Pinto - Longo - Alfieri - Via Veneto - Princ.dii Napoli - Conversano - Piave - Ferrovia, del Comune di Turi, Codice di zona B1, microzona catastale 1,

(1° semestre 2022) si desumono per abitazioni di tipo civile in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 750,00 e €/mq 1.100,00**, da cui mediando, si ottiene il valore **L1a = €/mq 925,00**.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/Fino a Via: Casamassima - Elefante - Di Pinto - Longo - Alfieri - Via Veneto - Princ.dii Napoli - Conversano - Piave - Ferrovia del Comune di Turi, si desumono per abitazioni in stabili di prima fascia, valori variabili tra **€/mq 832,00 e €/mq 1.176,00**, da cui mediando, si ottiene il valore **L2a = €/mq 1.004,00**.

Dalle indagini di mercato eseguite ricercando nel periodo dal 01.01.2019 al 30.10.2022, tramite il Servizio di Consultazione dei Valori Immobili Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato e similari di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

TURI (BA) - CODICE DI ZONA B1 - DAL 01/06/2021 AL 30/10/2022						
N.O.	DATA	CODICE DI ZONA	CATEGORIA	m²	PREZZO (€/m²)	VALORE UNITARIO (€/m²)
1	ott-22	B1	A/3	198	170.000,00	807,60
			C/6	25		
2	giu-26	B1	A/3	139	85.000,00	541,40
			C/6	36		
3	ott-21	B1	A/2	104	65.616,00	630,92
5	mar-22	B1	A/2	186	107.000,00	575,27
5	mag-22	B1	A/3	136	115.000,00	668,22
			C/6	54		
			C/2	26		
6	giu-22	B1	A/3	150	103.000,00	618,62
			C/6	33		
7	ott-22	B1	A/3	104	71.000,00	622,81
			C/6	20		
					MEDIA	637,83

Luminosità: variabile dal -5% al + 100%

Esposizione e vista: variabile dal -10% al + 10%

Edificio: variabile dal -15% al + 10%

Riscaldamento: variabile dal -5% al + 5%

Stato locativo: variabile dal -20% al + 0%

Moltiplicando tra loro, per ciascun immobile oggetto di stima, i parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle unità immobiliari di che trattasi, si otterrà il coefficiente totale di comparazione.

Applicando il coefficiente totale di comparazione, trasposto numerico delle differenze dal valore medio zonale, si otterrà per l'unità immobiliare in questione, il valore unitario di mercato corretto che, moltiplicato per la superficie vendibile, al netto delle riduzioni per irregolarità urbanistiche per tener conto degli oneri per la demolizione delle parti abusive ed il ripristino della regolarità urbanistica e catastale, consente di ottenere il valore commerciale dell'immobile in oggetto, come desumibile dal seguente prospetto calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE - m²	144,00
VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO - €/m²	950,00
STATO DI CONSERVAZIONE: normale stato	1,00
COEFFICIENTE DI PIANO: piano 3° senza ascensore	0,80
LUMINOSITA': luminoso	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA: mista	1,00
EDIFICIO: 20-40 anni normale stato	1,00
RISCALDAMENTO: presente	1,05
STATO LOCATIVO-PARAMETRI GIURIDICI: occupato dal debitore	1,00
COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE	0,882
VALORE DI MERCATO UNITARIO CORRETTO - €/m²	837,90
VALORE TOTALE - €	€ 120.657,60
RIDUZIONE FORFETTARIA URBANISTICA	0,02
VALORE COMMERCIALE	€ 118.244,45

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, il più probabile **VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto a corpo pari a: **€ 118.244,45#**

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti e/o per lo smaltimento di eventuali rifiuti speciali: **Ko = 15% → 17.736,67#**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad:

(€ 118.244,45 - € 17.736,67) = **€ 100.507,78 #**

che si arrotondano ad € 100.500,00

(diconsi Euro centomilacinquecento/00).

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti. Si precisa che devono ritenersi esclusi dalla presente stima tutti i macchinari e manufatti presenti all'interno degli immobili pignorati.

Bari lì 10 marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Damiana Guarini