

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 46/2025 R.G. ESEC.

promosso da

TICINO SPV S.R.L

in danno dei signori

Giudice dell'Esecuzione

Cons. Dott.ssa M. ATTOLLINO

RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

C.T.U. ing. Ester LAGIOIA

ing. ester lagioia

STUDIO DI PROGETTAZIONE EDILE E CONSULENZA

via f. curzio, 51 – cell. 349/3808548 – 70021acquaviva d. fonti (ba)
email: esterlagioia@libero.it – pec: ester.lagioia6314@pec.ordingbari.it

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PERITALI
3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567
4. IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - 5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI
6. STATO DEGLI IMMOBILI
 - 6.1 CARATTERISTICHE EX ART. 10 D.P.R. 633/1972
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
8. VERIFICA SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
 - 9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI
 - 9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO
11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA
12. DETERMINAZIONE VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
 - 12.1 STIMA COMPARATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
 - 12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
13. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI
14. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

A seguito della nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio, giusta ordinanza del 28/03/2025, la scrivente ing. Ester Lagioia, con studio in Acquaviva delle Fonti alla via F. Curzio 51, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Bari al n° 6314 e a quello dei consulenti tecnici d'ufficio al n. 2103, procedeva mediante sottoscrizione del 4/04/2025 all' "Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico" con relativo deposito telematico mediante PCT. Dopo la sospensione del processo esecutivo, l'iter è ripreso con ordinanza emessa in data 25 settembre 2025 con la fissazione della nuova udienza.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 7 ottobre, alla presenza del custode giudiziario e delle parti assistite dal proprio legale, si svolgeva il sopralluogo presso l'abitazione oggetto del presente provvedimento. Nel corso dell'ispezione, la scrivente C.T.U. procedeva alla ricognizione dei luoghi, sia interna che esterna, rilevandone le caratteristiche e la qualità dell'immobile da periziare ed eseguiva opportuni rilievi metrici e fotografici (All. 1).

A conclusione delle indagini effettuate anche presso l'UTC del Comune di Conversano con accesso agli atti nel giorno 30 ottobre 2025, e sulla scorta della documentazione reperita, la sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In particolare il creditore ha optato per il deposito della certificazione

notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.2), ai sensi della legge n. 302/1998, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Detta certificazione, si è constatato, risale sino all'atto di Donazione Accettata a rogito Notaio -----, Repertorio n. 202147 del 25/02/1988, trascritto in data 16/03/1988 ai nn. Registro Particolare 6795 e Registro Generale 8774, a favore di ----- dalla quale, gli attuali esecutati hanno acquistato il bene pignorato con atto di compravendita (All. 3) del 02/02/2011, trascritto in data 22/02/2011, a rogito Notaio ----- in Monopoli (Ba). Si è rilevato, altresì che, all'interno della certificazione notarile sono indicate le risultanze Ipotecarie e i dati catastali del cespite.

4. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE



Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, è costituito da un immobile indipendente distribuito su quattro livelli, ubicato nel Comune di Conversano (BA) alla via Santa Maria La Nova ai civici 37, 39, 41.

Come dichiarato nell'atto di provenienza – Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio ----- Repertorio n. 1922/1494 del 02/02/2011, trascritto in data 22/02/2011 ai nn. Registro Particolare 4484 e Registro Generale 7509, notaio in Monopoli – il bene risulta proprietà, in regime di comunione dei beni, dei sigg. -----
----- - per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e -----
----- - per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ entrambi residenti a Conversano (BA) via Santa Maria La Nova nn. 39-41.

Si dà atto che dai certificati acquisiti presso gli uffici del Comune di Conversano, gli esecutati risultano regolarmente sposati in regime di comunione dei beni, come per legge.

L'immobile, come da verifica effettuata presso il N.C.E.U. di Bari in data 06/10/2025, è attualmente censito con i seguenti identificativi (All. 4):

abitazione: Conversano (Ba) via Santa Maria La Nova n. 39, 41, 43 (si precisa che la numerazione dei civici, riportata sulle visure catastali, risulta errata) Catasto fabbricati, Foglio 41, particella 1356; p. T-1-2-3, cat. A/4, cl. 3, di vani 7, rendita di Euro 361,52.

Dalle indagini effettuate, considerata la natura dell'immobile, la consistenza e l'ubicazione si ritiene che l'unità costituisca, ai fini della vendita, un lotto unico.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il bene in oggetto è ubicato a Conversano, comune del sud-est barese ai margini del centro antico del paese, ed è raggiungibile attraverso un vicolo pedonale, a pochi passi dallo slargo che si apre tra le due torri delle antiche mura che si ergono all'incirca a metà di corso Dante Alighieri.



Vista dell'abitato del centro storico di Conversano (Ba)

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici comunali, è emerso che si tratta di una costruzione realizzata in epoca remota per la quale non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo. Esiste però una sola pratica edilizia (Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera n. 7086 dell'11.03.2011 prot. U.T.C. n. 982 – All. 5) in relazione alla quale furono effettuati i lavori di manutenzione straordinaria che hanno restituito l'attuale unità residenziale. Dall'indagine non sono emerse altre pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Urbanisticamente, il lotto su cui insiste l'immobile ricade in Zona omogenea A1 del vigente PUG.



In questa zona per gli immobili valgono le specifiche prescrizioni del PUG vigente; per tutti gli immobili si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale pertanto, l'attività edilizia è indirizzata verso il risanamento conservativo limitando le demolizioni/ricostruzioni a casi ritenuti

indispensabili. Sono consentite opere di restauro conservativo, opere di consolidamento statico, di bonifica igienica e distributiva interna, demolizioni di superfetazioni, il tutto secondo le prescrizioni di piano e nel rispetto dei regolamenti vigenti e dei vincoli presenti (All. 6).

5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI

L'unità immobiliare pignorata (foto 1-2) è composta da:

- un piano terra, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, suddiviso in un'ingresso con scala (foto 5-6-7) che conduce ai piani superiori e consente l'ingresso a un piccolo vano di passaggio (foto 4). Da quest'ultimo si accede ad un locale adibito a studio dal quale, tramite una botola a pavimento, è possibile scendere in una cantinola interrata (foto 22-23).

- un primo piano, dove dal pianerottolo - che funge da disimpegno e nel quale, in corrispondenza dell'intradosso della rampa di scale, è stato ricavato un piccolo guardaroba - si accede alla camera da letto matrimoniale (foto 8) con annesso bagno (foto 9-10).

- un secondo piano, composto da un disimpegno (foto 11-12) che distribuisce gli accessi a un bagno (foto 13) e a due camere (foto 14-15-16);

- un terzo piano, occupato da una mansarda adibita a soggiorno/pranzo con angolo cottura e un piccolo bagno di servizio (foto 17-18-19). Da qui, attraverso due portefinestre, si accede a un terrazzo con affaccio diretto sulla strada, sormontato da una tettoia in legno (foto 20-21).

La struttura dell'edificio è realizzata con muratura portante. Tutti gli ambienti risultano ben areati ed illuminati naturalmente con affacci diretti sul prospetto principale.

Dall'analisi effettuata, rispetto alla planimetria catastale in possesso, si evidenziano difformità di tipo distributivo e costruttivo.

L'unità abitativa, nello stato in cui si trova (All. 7) è così composta:

piano terra h=2,45 m

1. zona d'ingresso/ vano scale di circa 4,65 mq;
2. deposito e sottoscala di circa 10,95 mq (foto 4);
3. stanza/studio di circa 17,00 mq (foto 3);

primo piano h=2,95 m

1. disimpegno di circa 2,40 mq;
2. guardaroba con altezza pari a 180 cm di circa 2,00 mq;
3. letto matrimoniale di circa 17,00 mq (foto 8);
4. bagno di circa 6,35 mq (foto 9-10);

secondo piano h=2,65 m

1. disimpegno di 5,32 mq circa (foto 11-12);
2. stanza di circa 6,24 mq (foto 14);
3. letto di circa 11,80 mq (foto 15-16);
4. wc di circa 2,80 mq (foto 13);
5. balcone di 4 mq;

terzo piano/mansarda h=2,35 m

1. zona soggiorno/pranzo/cucina di circa 18,80 mq (foto 17-18);
2. wc di circa 1,80 mq (foto 19);
3. terrazza coperta 10,18 mq (foto 20 - 21);

piano interrato h=1,80 m

1. cantinola di circa 15,25 mq (foto 22-23).

Si precisa che le misurazioni riportate fanno riferimento alle superfici utili di ciascun vano.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con rifiniture di tipo medio. Il pavimento è realizzato con listoni in parquet di legno scuro,

mentre, il piano terra, la cantinola ed i servizi hanno pavimenti in ceramica e, ove presenti, rivestimenti sempre in ceramica. La scala interna presenta una finitura in pietra locale chiara con battiscopa scuro. Le pareti dell'intero alloggio sono finite ad intonaco con tinte chiare.

Le porte interne sono in legno laccato bianco, complete di mostrine dello stesso colore e fattura. L'ingresso è delimitato da un portoncino di alluminio marrone scuro mentre, le altre aperture e finestre del prospetto sono dotate di infissi in pvc bianco, protetti esternamente da persiane in alluminio marrone scuro.

L'appartamento dispone di impianto idrico-fognario, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio. Al momento, come dichiarato dagli esecutati, la caldaia murale non è funzionante poiché obsoleta.

Il prospetto principale presenta un basamento di circa un metro in pietra locale squadrata mentre la restante parte risulta intonacata con finitura di colore bianco.

6. STATO DEGLI IMMOBILI

L'unità abitativa esaminata si presenta in condizioni conservative complessivamente discrete, sia per quanto concerne le finiture interne sia per quanto riguarda gli impianti. Si segnala la presenza di problemi all'intradosso del solaio di copertura, dove sono visibili aloni riconducibili a fenomeni infiltrativi pregressi, accompagnati da rigonfiamenti e diffuse fessurazioni dell'intonaco. Sono, inoltre, presenti lesioni dell'intonaco localizzati a ridosso della finestra corrispondente alla stanza centrale di secondo piano. Pertanto, si ritengono necessari interventi mirati al ripristino degli intonaci suddetti.

Si evidenziano, altresì, fenomeni di umidità nella cantinola che, come

riferito, è stata resa accessibile attraverso l'allargamento di una botola già esistente a pavimento. Si fa presente che detta cantinola non risulta riportata nelle planimetrie catastali, per cui si dovrà provvedere alla sua regolarizzazione.

In più, si è rilevato quanto segue:

- l'immobile è occupato dai sigg. _____, entrambi eseguiti poiché proprietari di $\frac{1}{2}$ ciascuno, nonché dal figlio maggiorenne;
- l'abitazione risulta arredata con mobili ed effetti personali di proprietà degli occupanti.

6.1 CARATTERISTICHE EX ART. 10 DPR 633/1972

Considerata l'attuale destinazione degli immobili in oggetto, ai sensi art. 10 DPR 633/1972 non sussiste "...la possibilità di esercizio dell'opzione Iva essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino"

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ubicato a Conversano (Ba) via Santa Maria La Nova n. 37, 39, 41 Catasto fabbricati, Foglio 41, particella 1356; p. T-1-2-3, cat. A/4, cl. 3, di vani 7, risulta NON REGOLARE. Detto immobile, nell'attuale consistenza e distribuzione, deriva dalla ristrutturazione del vecchio stabile, sicuramente avvenuta subito dopo l'acquisto. Purtroppo, l'indagine condotta presso l'ufficio tecnico comunale ha restituito esclusivamente una Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera, protocollata al Comune di Conversano al n. 7086 dell'11.03.2011, riportante lavori di manutenzione straordinaria e modifiche interne. A seguire, in data

22.03.2011, l'Utc comunicava all'istante che la pratica era ritenuta ammissibile a condizione che venisse presentato un regolare progetto. In data 6.06.2011, veniva protocollata la fine lavori senza aver provveduto alle integrazioni richieste. Pertanto, l'immobile è da ritenersi NON REGOLARE.

Dal confronto tra la planimetria di progetto, la planimetria catastale e le rilevanzze scaturite in sede di rilievo sono emerse numerose difformità distributive. Dunque, prima di procedere all'alienazione del bene sarà indispensabile procedere con la sanatoria e successivamente con il nuovo accatastamento e, infine, con la richiesta di agibilità.

Relativamente al titolo di provenienza, si è provveduto ad acquisire copia dell'atto di compravendita direttamente dagli esecutati (All. 3).

8. VERIFICA SUSSISTENZA APE

In riferimento all'unità abitativa, non risulta essere stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Inoltre, pur essendo presente un impianto termico dotato di caldaia murale a gas di vecchia generazione, i proprietari dichiarano che la stessa è obsoleta e necessita di sostituzione.

In ogni caso, raccolto ogni dato relativamente alle caratteristiche dell'involucro edilizio, degli infissi, di ubicazione e climatiche della zona, si è provveduto a redigere la suddetta attestazione che si allega alla presente relazione (All. 8).

9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

L'immobile non risulta di interesse storico artistico. Trattandosi di immobile facente parte del centro storico del comune di Conversano, è assoggettato a tutti i vincoli di Piano.

Non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente agli immobili oggetto di procedimento fatta

eccezione delle formalità che verranno elencate in seguito.

9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Avendo riscontrato una “*parziale difformità*”, rispetto all'accatastamento di primo impianto, in assenza di opportuna documentazione tecnico-progettuale presso gli uffici competenti, al fine di garantire la regolarità urbanistica ed edilizia, sarà necessario procedere con una richiesta di SCIA in sanatoria con conformità semplificata in base all'art. 36 bis del T.U. 380/2001 (testo coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024) che comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro che verrà decisa dall'autorità competente al momento della verifica della domanda presentata.

Un'analisi dei costi della sanatoria per le opere di redistribuzione interna può essere effettuata aggiungendo alla sanzione amministrativa minima l'onorario professionale da riconoscere al tecnico abilitato per la redazione della pratica urbanistica, della pratica catastale e di agibilità, a cui vanno ad aggiungersi i costi per la richiesta dei certificati di conformità degli impianti o DiRi (dichiarazioni di rispondenza degli impianti termico, idrico-fognante e termico) nonché gli oneri previsti per la SCIA in sanatoria e la SCAGI (segnalazione certificata agibilità), oltre alla sanzione prevista suscettibile di adeguamento dopo la verifica dell'Agenzia delle Entrate.

Riassumendo, le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica possono così elencarsi:

Compensi certificati di conformità impianti o DiRi	1.500,00 Euro
diritti di segreteria SUE	141,51 Euro
sanzione amministrativa (minimo previsto)	1.032,00 Euro

diritti catastali	50,00 Euro
oneri tecnici per sanatoria e accatastamento	3.600,00 Euro

Inoltre, sarà necessario procedere alla rimozione della pensilina in legno posta a protezione della terrazza dell'ultimo livello, realizzata in appoggio alla copertura dell'edificio e sporgente rispetto al prospetto. Tale struttura non risulta conforme alle norme previste dello strumento urbanistico vigente. Pertanto, si dovrà quantificare il lavoro complessivo di rimozione, comprensivo di idoneo ponteggio, accatastamento e/o smaltimento dei materiali, nonché di tutte le opere necessarie a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

Ai fini della riduzione in pristino, si prevedono i seguenti costi:

Rimozione pensilina in legno: 50,00 mq x 16,00 €/mq = 800,00 €

Oneri aggiuntivi: 10% (iva) = 80,00 €

Totale complessivo: 880,00 €

A questo punto, dal valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le somme stimate per la regolarizzazione.

Si fa presente che le somme calcolate, per quanto sopra riportato, devono necessariamente considerarsi indicative poiché la quantificazione potrebbe variare sulla base dell'esatta determinazione della sanzione, della parcella professionale del tecnico incaricato nonché dei preventivi presentati dalle ditte interpellate per la redazione dei certificati di conformità e per l'esecuzione delle opere di demolizione della pensilina.

Per tutto quanto detto, l'acquirente dovrà valutare autonomamente se i beni immobiliari in oggetto siano o meno adeguati alle sue esigenze. Dopo le opportune verifiche, l'acquirente potrà decidere di accettare ed acquistare l'immobile soggetto a regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ribadito il dato oggettivo che le parti esegutate risultano proprietari di 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, nel caso in cui si dovesse arrivare alla vendita, resteranno a carico dell'acquirente, in quanto decurtati al valore commerciale stimato, i seguenti oneri:

- spese tecniche per pratica sanatoria edilizia e agibilità;
- pagamento della sanzione amministrativa;
- spese tecniche di variazione catastale;
- spese tecniche per le certificazioni di conformità degli impianti;
- spese e opere per la demolizione della pensilina;

il tutto come meglio quantificate al paragrafo precedente.

10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

Dalla visura dalla certificazione notarile e dalla ispezione Ipotecaria sintetica (All. 9) si evince che l'immobile è censito come segue:

Catasto Fabbricati: Sezione urbana - Unità immobiliare sita Comune di Conversano (BA) - Foglio 41 Particella 1356 - Natura A4 - Abitazione di tipo popolare - via Santa Maria La Nova N. 37-39-41 Piano T-1-2-3 - classe 3 - Consistenza 7 vani - Superficie Catastale Totale: 109 m² - Totale: escluse aree scoperte: 106 m² - Rendita Euro 361,52.

L'immobile risulta intestato all'attualità a: -----

----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----; ----- nata a ----

----- - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----.

PROVENIENZA VENTENNALE:

L'unità immobiliare è nella titolarità dei coniugi in regime di comunione legale dei beni, -----

----- - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e -----

----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, per essere agli stessi pervenuta dalla signora ----

----- nata a Conversano (BA) il 22/04/1966 – C.F.

RTLMRA66D62C975D, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio -----

----- Repertorio n. 1922/1494 del 02/02/2011, trascritto in data 22/02/2011 ai nn. Registro Particolare 4484 e Registro Generale 7509.

Originariamente era pervenuto a ----- in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, con atto di Donazione Accettata a rogito Notaio

----- Repertorio n. 202147 del 25/02/1988, trascritto in data 16/03/1988 ai nn. Registro Particolare 6795 e Registro Generale 8774.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ TRASCRIZIONE del 22/02/2011 - Registro Particolare 4484 Registro Generale 7509, Pubblico ufficiale ----- Repertorio 1922/1494 del 02/02/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

✓ ISCRIZIONE del 22/02/2011 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 7510 Pubblico ufficiale ----- Repertorio 1923/1495 del 02/02/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale € 160.000,00 - durata 28 anni - Totale € 240.000,00.

Soggetti a favore: Unicredit Società per Azioni - Sede Roma (RM) Codice Fiscale 00348170101;

Soggetti contro: -----

----- - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; ----- - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

✓ TRASCRIZIONE del 7/02/2025 - Registro Particolare: 4968 Registro Generale: 6525 del 07/02/2025- Pubblico Ufficiale - Uff. Giud. Unep c/o Corte d'Appello Bari (BA) Repertorio 870, data 21/01/2025 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

Soggetti a favore: TICINO SPV SRL - Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 16030641001;

Soggetti contro: -----

----- - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; ----- - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

All'atto della vendita gli oneri a carico della procedura, riguarderanno esclusivamente le spese di cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

✓ **Ipoteca Volontaria** Registro Particolare 1890 Registro Generale 7510 Pubblico ufficiale ----- - Repertorio 1923/1495 del 02/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

✓ **Atto esecutivo o cautelare**, Repertorio 870 del 21/01/2025 - Verbale di Pignoramento Immobili - Pubblico Ufficiale - Uff. Giud. Unep c/o Corte

d'Appello Bari (BA).

12. DETERMINAZIONE VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Considerata la finalità della presente stima, l'aspetto economico ritenuto più adatto alla soluzione del quesito estimativo è quello del "più probabile valore di mercato" ovvero la determinazione del prezzo che il bene assume nel libero mercato sulla base della valutazione attribuita all'oggetto di stima da ordinari venditori ed ordinari compratori.

Le metodologie utilizzate che conducono al valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia indiretta o analitica che opera basando la stima sulla redditività del bene o sul suo costo di produzione;
- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, applicabile nel caso in cui si verifichi l'esistenza di condizioni a contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili;
- la dinamicità del mercato immobiliare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili all'oggetto di stima, risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo sintetico-comparativo. Esso prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato (riferito al parametro economico €/m² di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari scaturiti da compravendite di immobili aventi destinazione e caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Per questo, la posizione, il tipo di costruzione, la dimensione dell'immobile, le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, costituiscono elementi importanti che concorrono a determinare il prezzo del bene.

A questo punto, calcolata la superficie lorda commerciale assentita,

ragguagliata per le varie porzioni edilizie a diversa caratteristica costruttiva, sarà possibile esprimere il valore dell'immobile attraverso un unico dato di consistenza, immediatamente moltiplicabile per il valore unitario medio di mercato individuato.

12.1 STIMA COMPARATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Allo scopo di conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili si è condotta una rilevazione presso mediatori, agenzie di intermediazione, tecnici della zona.

Alla luce dei dati raccolti relativamente ad immobili paragonabili a quelli di stima e confrontati i dati con quelli forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con le stime fornite dal Borsino Immobiliare della CCIAA di Bari, si è giunti ad identificare il valore dell'usato in zona compreso fra 600,00 e 1.200,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche della zona, delle dotazioni infrastrutturali e commerciali e dei servizi presenti nonché della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche di esposizione, luminosità, distribuzione e funzionalità interna delle varie unità e, ancora, dei prezzi di mercato attualmente praticati nella zona, si ritiene di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, un valore pari a 1.150,00 €/mq.

12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime vanno considerate sino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e,

pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. A questo punto, la superficie commerciale interna, al lordo del 100% murature interne, incluse anche quelle perimetrali e dei muri comuni come sopra meglio specificato, è pari a:

	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE	MQ
Sup. omog. unità residenziale	95,75	1	95,75
Sup. accessorie (sottoscala)	4,16	0,25	1,04
Sup. mansarda	25,16	0,75	18,87
Balcone/ terrazza a livello	14,18	0,30	4,25
cantina		0,20	15,25
TOTALE sup. commerciale			135,16

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore ad essa attribuito si ottiene:

unità abitativa e vani pertinenziali

135,16 x 1.150,00 €/mq = 155.434,00 Euro (Euro centocinquantacinquemilaquattrocentotrentaquattro/00)

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 9.1, va detratta la somma pari a € 7.203,50 necessaria per la regolarizzazione dell'immobile, salvo conguaglio da parte dell'UTC. Pertanto, si ottiene:

$$V = (155.434,00 - 7.203,50) \text{ €} = 148.230,50 \text{ Euro}$$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, pari a:

$$V_m = \text{€ } 148.230,50 - 15\%V = \text{€ } 125.995,92 \text{ che in cifra tonda equivale a}$$

€ 125.990,00 (centoventicinquemilanovecentonovanta/00 Euro).

13. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Considerata la consistenza dell'immobile e le caratteristiche funzionali e distributive, si ritiene possibile la vendita del cespite come lotto unico.

14. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione ritiene di aver assolto il mandato conferitole, rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Certificazione notarile;
3. Atto di provenienza;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione fascicolo tecnico UTC;
6. Estratto NTA del Comune di Conversano;
7. Planimetria dello stato di fatto in scala 1/100;
8. Attestato di prestazione energetica;
9. Ispezione Ipotecaria sintetica.

Acquaviva delle Fonti, 21/11/2025

Con osservanza

Ing. Ester Lagioia