

TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 67/2024

Su ricorso della
BANCA INTESA SANPAOLO - INTRUMITALY SPA
in danno della

sig.ra

e sig.

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA

TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RG. 67/2024

Su ricorso della

BANCA INTESA SANPAOLO - INTRUM ITALY SPA

in danno della

sig.ra

e sig.

RELAZIONE DI CONSULENZA

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott. RUFFINO Antonio alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 21/05/2024;

- che il giorno 21/05/2024 accettava l'incarico di C.T.U. e



prestava il giuramento secondo la nuova formula di rito;

- che nello stesso giorno il C.T.U. scaricava on line la documentazione depositata all'atto del ricorso;
- che veniva disposto che il C.T.U. effettuasse ulteriori accertamenti, come riportato nel decreto di fissazione di udienza.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Marco Lastilla con lettera raccomandata A/R, convocava le parti interessate, per il giorno 14 giugno 2024 alle ore 09:30, presso l'immobile in Adelfia (BA), alla via Vincenzo Bellini n°19, con preghiera di far si che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, ed il Sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Marco Lastilla, ha avuto la presenza della sig.ra
in qualità di esecutati che hanno dato accesso all'immobile, mentre per parte attrice nessuno si è presentato.

Nel corso delle stesse, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alle misurazioni e alle ricognizioni delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili, alle qualità e alla loro consistenza, al rilievo fotografico e a quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 10:08 della stessa giornata.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

to del procedimen
oggetto della pr

ASTE GIUDIZIARIE®

Unità immobiliare
abitazioni,

di fatto di due p
Comune di Adelfia

Proprietà p

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE di via Vi
GIUDIZIARIE®

vico n°17) piano 1

ASTE GIUDIZIARIE®  **4**

ASTE GIUDIZIARIE®



categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 85 mq, Rendita Catastale Euro 189,80;

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 05/03/2024 al n.10638 del registro generale e n.8184 del registro particolare, a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. sede in Torino c.f. 00799960158, contro sig.ri

Proprietà

per $\frac{1}{2}$, dell'immobile di tipo economico, sita in Adelfia (BA), alla via Vincenzo Bellini n°19, composta dalla fusione di fatto di due piccoli immobili al piano T-1-2 e catastalmente al fg.26, particella 574, sub. 2 e 3, cat. A/4 e A/3, vani 1+3,5.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, ma l'appartamento è occupato dall'esecutato, sig.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Monopoli in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, autorizzazioni, Concessioni o permessi Edilizi di costruire.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Lotto unico:

Abitazione di tipo economico, sita in Adelfia (BA), alla via Vincenzo Bellini n°19, composta dalla fusione di fatto di due piccoli immobili al piano T-1-2 e catastalmente al fg.26, particella 574, sub. 2 e sub.3, cat. A/4 e A/3, vani 1+3,5.

E' ubicata in una zona centrale di Adelfia in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a bassa percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto.

La struttura in questione è sita in Adelfia, sulla via Vincenzo Bellini al n°19 ed è composta da una struttura in muratura portante.

All'esterno è rivestita parzialmente con pietra a faccia vista in basso e per il resto è tinteggiata.

È fondamentale precisare che trattasi di immobile nato dalla fusione di fatto di due piccole abitazioni attualmente ancora divisibili e possibilmente indipendenti con l'abbattimento di una uscita che all'attualità è stata murata.

La prima difformità subito riscontrabile è la chiusura dell'accesso al sub. 3 che si immetteva direttamente nel vano scala e che lasciando l'unico accesso ha reso di fatto uniti i due sub.

La seconda difformità è l'ampliamento del secondo piano nella zona del terrazzino, dove si è ampliata la volumetria andando a



chiudere con la veranda.

Per quanto riguarda, l'accesso la spesa è davvero limitata dovendo di fatto solo demolire un muro, mentre la volumetria del piano secondo non risultando nessun condono sull'immobile ed essendo scaduti i termini, non è sanabile, quindi, assolutamente abusiva ed andrà demolita, tranne che si dimostri che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come previsto dall'articolo 34 del Testo unico per edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), per cui il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

Per tutto quanto ora esposto e comprendendo eventuali demolizioni, spese tecniche e sanzioni, si applicherà una riduzione totale calcolata in 5.500,00 €, che sarà sottratta al valore dell'immobile, ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.

Mediocre dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione datata e con finiture di pessima qualità, da mantenere.

L'appartamento è organizzato con soggiorno e cucina all'ingresso oltre bagno, camere da letto e bagno al primo piano e lavanderia al piano secondo oltre ampio terrazzino oggi chiuso da veranda e che come già detto andrebbe demolito.

L'immobile è inoltre dotato di quattro balconi, due al primo e due

al secondo piano.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato la completa indipendenza della palazzina.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato ad uso residenziale;
Contesto:	Centrale;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Mediocre;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Pessimo;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Muratura portante;
Copertura:	Piana e praticabile;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura e faccia vista;
Serramenti esterni:	Alluminio;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	due igienici;
Impianto idrico:	Funzionante;
Impianto elettrico:	Funzionante;
Impianto di riscaldamento:	Autonomo.

DATI METRICI

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di consistenza:

Superficie appartamento 1	41,00 mq
Superficie appartamento 2	75,00 mq
Superficie scoperta	<u>33,00 mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	149,00 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando le superficie dell'appartamento al 30% della superficie scoperta, per cui:

$$(41,00+75,00) \text{ mq} + (33,00 * 30\%) = \\ 116,00 \text{ mq} + 10,00 \text{ mq} = \mathbf{126,00 \text{ mq.}}$$

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è pessimo ed attualmente risulta essere occupata dall'esecutato, sig.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Le trascrizioni e le iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

Abitazione di tipo economico, sita in Adelfia (BA), alla via Vincenzo Bellini n°19, composta dalla fusione di fatto di due piccoli immobili al piano T-1-2 e catastalmente al fg.26, particella 574, sub. 2 e sub.3, cat. A/4 e A/3, vani 1+3,5.

INTESTAZIONE:

per ½.

PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

La casa per civile abitazione in Adelfia-Montrone alla Via Bellini costituita da piano terra, primo e piano volumi tecnici ed annessa terrazza per complessivi vani tre ed accessori, il tutto censito al N.C.E.U. al foglio 12 p.lla 586/2 n. civico 35/37 al piano terra di un vano categoria A/4 e al foglio 12 particella 586/3 n. civico 17 al piano 1-2, è per-venuta ai coniugi il

on l'atto di compra-vendita per notar Massimo Cesaroni di Polignano a Mare del 20/7/1989 repertorio n. 53435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 22/7/1989 ai nn.29742 registro generale e 24250 registro particolare.



ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:

1. Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 35156 registro particolare n. 7899 del 9/7/2004 di euro 60.000,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10 contro
C

Entrambi in regime di comunione dei beni in virtù di atto per notar Nicola De Sanctis di Bari dell'8/7/2004 repertorio n. 491. Mu-tuo fondiario di euro 40.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia, alla Via Vincenzo Bellini, distinte al Catasto Urbano al foglio 12 particella 586 sub. 2 natura A4 di 1 vano al piano T n. civico e particella 586 sub. 3 natura A3 di 3,5 vani al piano 1-2 n. civico 17, di cui i signori risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

2. Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 10638 registro particolare n. 8184 del 5/3/2024 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro

in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 3/2/2024 repertorio n. 580. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Adelfia,

alla Via Vincenzo Bellini, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 586 sub. 2 (già foglio 12 particella 586 sub. 2) natura A4 di 1 vano al piano T n. civico 35-37 e particella 586 sub. 3 (già foglio 12 particella 586 sub. 3) natura A3 di 3,5 vani al piano 1-2 n. civico 17, di cui i signori isultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del

Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d'asta, in quanto quest'ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono un'asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due

soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d'asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica

considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- **Data (DAT):** La data 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.

Lotto unico:

Abitazione di tipo economico, sita in Adelfia (BA), alla via Vincenzo Bellini n°19, composta dalla fusione di fatto di due piccoli immobili al piano T-1-2 e catastalmente al fg.26, particella 574, sub. 2 e sub.3, cat. A/4 e A/3, vani 1+3,5.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 700,00 ed € 900,00 al mq per superficie commerciale, considerando il balcone al 30% del valore. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 08/2019 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Adelfia (BA), VIA ALCIDE DE GASPERI 6/A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 mapp. 1204 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 144,76 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare 027400/2019;

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Adelfia (BA), VIA GIROLAMO SAVONAROLA 1/A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 mapp. 1956 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 105,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Numero di registro particolare 003627/2022;

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 163.000,00 €, ubicato nel comune di Adelfia (BA), VIA ETTORE CARAFA 59, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 mapp. 1576 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 197,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	110 000,00	90 000,00	163 000,00	----
Data giorno/mese/anno	01/08/2019	01/01/2022	01/03/2023	08/10/2024
Superficie commerciale m ²	144,76	105,00	197,00	126,00

Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(DAT)] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = $110.000,00 \cdot (-0,03) / 12 = -91,67 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a $110.000,00 + (-91,67 \cdot (-63)) = 115.790,28 \text{ €}$

2. Comparabile B = $90.000,00 \cdot (-0,03) / 12 = -75,00 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a $90.000,00 + (-75,00 \cdot (-34)) = 92.527,50 \text{ €}$

3. Comparabile C = $163.000,00 \cdot (-0,03) / 12 = -135,83 \text{ €/mese}$

da cui il relativo prezzo corretto pari a $163.000,00 + (-135,83 \cdot (-20)) = 165.657,81 \text{ €}$

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	115 790,28	144,76	799,88
Comparabile B	92 527,50	105,00	881,21
Comparabile C	165 657,81	197,00	840,90
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	373 975,58	446,76	837,08

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**837,08 €/m²**) per la superficie commerciale (**126,00 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 105.472,57 €.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2023, riferiti alla zona ritenuta centrale che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **105.500,00 €**.

Si dovrà ora sottrarre l'importo della regolarizzazione come sopra meglio specificato per cui:

$$105.500,00 \text{ €} - 5.500,00 \text{ €} = \underline{\underline{100.000,00 \text{ €}}}$$

Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

$$100.000,00 \text{ €} - 15\% = \underline{\underline{85.000,00 \text{ €}}}$$

Per quanto riguarda l'IVA sull'acquisto di un immobile abitativo (e le sue pertinenze), occorre distinguere tra i casi in cui si applica l'IVA e quelli in cui si applica l'Imposta di Registro.

Le soluzioni alternative sono riassunte nella seguente tabella:

Venditore	Acquirente	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	Senza agevolazioni "prima casa"		9%	50 euro	50 euro

Con agevolazioni
"prima casa"

2%

50 euro

50 euro

FORMALITA' DA CANCELLARE

In seguito alla vendita dell'immobile oggetto della seguente perizia si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 05/03/2024 al n.10638 del registro generale e n.8184 del registro particolare, a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. sede in Torino c.f. 00799960158, contro sig.ri

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Abitazione di tipo economico, sita in Adelfia (BA), alla via Vincenzo Bellini n°19, composta dalla fusione di fatto di due piccoli immobili al piano T-1-2 e catastalmente al fg.26, particella 574, sub. 2 e 3, cat. A/4 e A/3, vani 1+3,5.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

Lotto unico: Abitazione di tipo economico, sita in Adelfia (BA), alla

via Vincenzo Bellini n°19, composta dalla fusione di fatto di due piccoli immobili al piano T-1-2 e catastalmente al fg.26, particella 574, sub. 2 e sub.3, cat. A/4 e A/3, vani 1+3,5.

Valore complessivo = € 105.500,00

(Diconsi Euro cento cinquemila cinquecento/00)

Valore decurtato dell'abuso = € 100.000,00

(Diconsi Euro centomila/00)

Valore decurtato del 15%* = € 85.000,00

(Diconsi Euro ottantacinquemila/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

È fondamentale precisare che trattasi di immobile nato dalla fusione di fatto di due piccole abitazioni attualmente ancora divisibili e possibilmente indipendenti con l'abbattimento di una uscita che all'attualità è stata murata.

Per facilitare le operazioni di vendita, saranno allegate alla presente, le singole relazioni per il lotto unico indicato e che portano la dicitura "Schede di bando per vendita immobiliare" sia nella forma "normale" che con la "cancellazione dei dati sensibili".

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto

all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Schede di bando per vendita immobiliare;
2. Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali;
3. Rilievo fotografico (50 foto);
4. Visure Catastali storiche;
5. Planimetrie Catastali;
6. Estratto catastale di mappa;
7. Localizzazione Satellitare;
8. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate.

La presente relazione consta di n°23 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 09 ottobre 2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. **Gabriele GEMMA**