



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N° 80/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara CUTOLO

RELAZIONE DI STIMA
Lotto unico



Creditore procedente: IFIS NPL INVESTING SPA

Debitori: Sig.ri



PREMESSA	3
1. FASI E OPERAZIONI PERITALI	11
2. CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE	12
3. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE	14
4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	17
5. DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA	18
6. CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	19
7. DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	23
8. LOTTO UNICO	26
8.1 SCHEDA LOTTO	26
8.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	26
8.1.2. UBICAZIONE E GEOGRAFIA	27
8.1.3. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	30
8.1.4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI	30
8.1.5. STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE	31
8.1.6. SPESE CONDOMINIALI	31
8.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO	31
8.2.1. SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO	31
8.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO	32
8.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	32
8.3.2. COMPARABILI	33
8.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO	36
8.3.4. TABELLA DATI	38
8.3.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	39
8.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE	42
8.3.7. DUE DILIGENCE	43
8.3.8. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE	45
8.4 ADEGUAMENTO E CORREZIONI ALLA STIMA – PREZZO BASE D’ASTA	46
9. RIEPILOGO E CONCLUSIONI	47
ALLEGATI	48

PREMESSA

L'Ill.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. 80/2024**, promosso da IFIS NPL INVESTING SPA con sede in Venezia codice fiscale 04494710272 in danno del sig.

L'Ill.mo Giudice nominava quale Custode la dott.ssa *Simona Calabrese*.

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:

RELAZIONE DI STIMA Lotto unico

Esperto Stimatore Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO

Via Giacomo Matteotti n.12, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 3212323

PEC: a.fanigliuolo@pec.it

- *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 and 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 proprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente 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 sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di*



immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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, verificaci 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, verificaci 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 eseguita 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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione*

RELAZIONE DI STIMA Lotto unico

Esperto Stimatore Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO

Via Giacomo Matteotti n.12, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 3212323

PEC: a.fanigliuolo@pec.it

7

“Sistema Informativo Territoriale” del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca “ricerche territoriali”, del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;

11) 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);

12) 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;

13) 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 alleggi 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;

14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

16) 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;

17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

18) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla



documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip”.



RELAZIONE DI STIMA Lotto unico

Esperto Stimatore Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO

Via Giacomo Matteotti n.12, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 3212323

PEC: a.fanigliuolo@pec.it



1. FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

Con provvedimento del 21/05/2024, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Chiara Cutolo nominava l'ing. Antonia Fanigliuolo quale esperto stimatore, e la dott.ssa Simona Calabrese quale custode.

Con PEC del 29/05/2024, in modalità telematica, avveniva la sottoscrizione dell'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte della scrivente ing. Antonia Fanigliuolo.

Con comunicazione del custode, le operazioni peritali venivano fissate per il giorno 19/06/2024 alle ore 17:00 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Dopo rinvio, le operazioni di accesso iniziavano in data 26/06/2024 alle ore 17:00; in tale occasione si redigeva verbale di visita negativo per assenza dei debitori.

In data 09/09/2024 alle ore 9,30 si procedeva all'accesso forzoso con l'ausilio di una pattuglia dei carabinieri del comune di Triggiano (*Allegato 1*).

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 2*);
- l'Ufficio tecnico del Comune di Triggiano, per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato reperendo la documentazione tecnico amministrativa delle pratiche edilizie in capo all'immobile (*Allegato 3*).

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 ai debitori esaminando la documentazione prodotta dal creditore precedente relativa alla nota di trascrizione registro generale n.7673 e registro particolare n. 5936 del 16/02/2024 e al certificato notarile del 20/02/2024 a firma Notar dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

La nota di trascrizione ed il certificato notarile individuano l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare, corrispondente a:

- ✓ abitazione di tipo economico in Triggiano (BA), Via Ferrari n. 23, piano S1, interno 9, individuata al Nuovo Catasto Urbano del comune di Triggiano al Foglio 10 Particella 460 Subalterno 9, natura A3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale euro 369,27.

I beni sopra identificati sono intestati al sig. x proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e della sig.ra x proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

La scrivente ha potuto accertare che il certificato notarile, nel ventennio preso in esame, alla data del 16/02/2024 ha rilevato le provenienze e le formalità di seguito riportate.

Agli esecutati sig. x, la quota pari ad 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile sito in Triggiano al Foglio 10 Particella 460 Subalterno 9 è pervenuta per **atto di compravendita del 11/01/2001 Numero di repertorio 137446 Notaio Fornaro Ernesto Sede Bari trascritto il 02/02/2001 nn. 3664/2567 da potere x** acquisito dalla scrivente presso l'Archivio notarile di Bari (*Allegato 4*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione nn. 49338/7112 del 03/12/2020 ipoteca di rinnovazione dell'iscrizione nn. 42331/8484 del 19/12/2000 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/12/2000** Numero di repertorio 137073 Notaio Fornaro Ernesto Sede Bari a favore di IFIS NPL SPA sede Venezia codice fiscale 04494710272 contro x capitale € 46.481,12 totale 92.962,24, grava su Triggiano Foglio 10 Particella 460 Subalterno 9.
- **Trascrizione nn. 7673/5936 del 16/02/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 05/02/2024** Numero di repertorio 1283 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari Sede Bari a favore di IFIS NPL INVESTING S.P.A. sede Venezia codice fiscale 04494710272 contro c.f.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

capitale € 46.481,12 totale 92.962,24, grava su Triggiano Foglio 10 Particella 460 Subalterno 9.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA Lotto unico

Esperto Stimatore Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO

Via Giacomo Matteotti n.12, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 3212323

PEC: a.fanigliuolo@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

13
ASTE
GIUDIZIARIE®



3. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

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

- **Appartamento: foglio 10, particella 460, subalterno 9, Via Ferrari n. 23, piano seminterrato, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 129 m², totale escluse aree scoperte 129 m², rendita catastale € 369,27.**

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, la planimetria dell'unità abitativa e la planimetria del box auto così come denunciate al catasto.



Figura 1: Stralcio estratto di mappa catastale.

Data presentazione: 03/06/1980 - Data: 29/05/2024 - n. T388130 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B

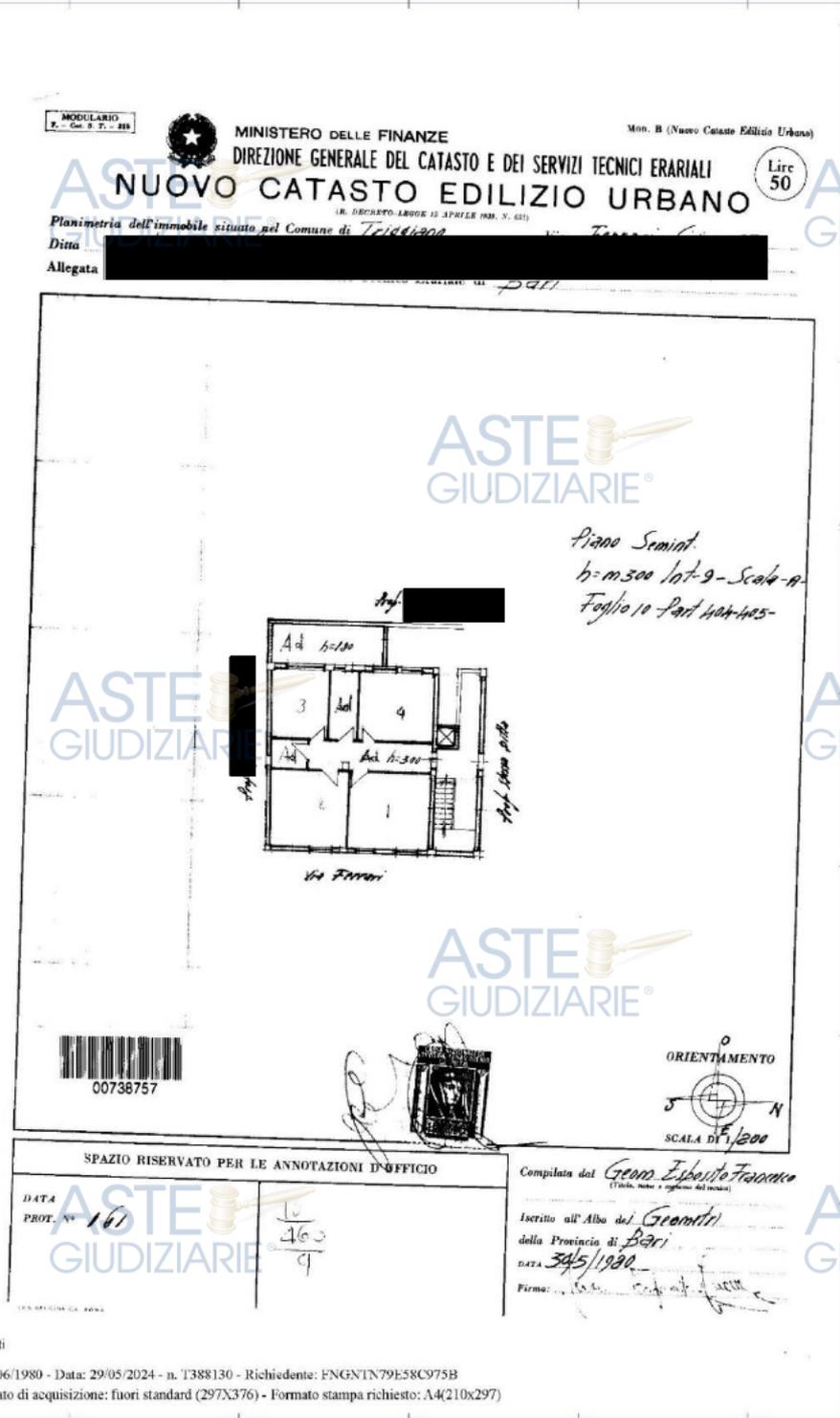


Figura 2: Planimetria catastale appartamento.

Si rimanda all'Allegato 2 per l'estratto di mappa catastale, la planimetria catastale e le visure storiche.

RELAZIONE DI STIMA Lotto unico

Esperto Stimatore Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO

Via Giacomo Matteotti n.12, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 3212323

PEC: a.fanigliuolo@pec.it



In ordine alla **regolarità catastale** la scrivente riporta di seguito, con riferimento all'appartamento, le difformità riscontrate rispetto allo stato rilevato in sito:

1. lievi modifiche interne nelle aperture tra gli ambienti e nello spostamento di alcuni tramezzi;
2. lievi variazioni di altezza.



Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità catastale si rimanda all'**Allegato grafico n.1: Regolarità catastale**.



RELAZIONE DI STIMA Lotto unico

Esperto Stimatore Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO

Via Giacomo Matteotti n.12, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 3212323

PEC: a.fanigliuolo@pec.it



4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale edificato in forza dei seguenti titoli:

- **Pratica n. 49/74 del 12/12/1974 intestata alla sig.ra x;**
- **Autorizzazione in variante approvata dalla Commissione edilizia nella seduta del 15 novembre 1977.**

Per l'intero fabbricato, nel quale è compreso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato rilasciato il permesso di abitabilità in data 08 agosto 1979.

Per lo specifico immobile oggetto di pignoramento, **in data 5 settembre 2000, è stato rilasciato certificato di accoglimento della domanda di condono n.67/85 per cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione.**

In ordine alla **regolarità edilizia e urbanistica** la scrivente evidenzia che dall'analisi delle pratiche edilizie in capo all'immobile è emerso che **l'ultima rappresentazione grafica assentita fa riferimento all'elaborato tecnico a sanatoria Legge 47/85 a firma del tecnico Domenico Battista, di cui al certificato di accoglimento della domanda di condono del 5 settembre 2000**, rispetto alla quale l'unità abitativa presenta le seguenti difformità:

1. lievi modifiche interne nelle aperture tra gli ambienti e nello spostamento di alcuni tramezzi;
2. lievi variazioni di altezza.

Per lo specifico immobile, in seguito al cambio di destinazione d'uso non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità edilizia si rimanda all'**Allegato grafico n. 2: Regolarità edilizia.**

5. DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

Si riportano di seguito la definizione e la descrizione dell'unico lotto individuato per la vendita.

Il lotto unico di vendita situato nel Comune di Triggiano (BA) alla Via Ferrari n.23, scala A è costituito dalla proprietà in regime di comunione dei beni di: *appartamento posto al seminterrato con porta di ingresso a sinistra scendendo le scale, composto di 5,5 vani, confinante con vano scale, vano ascensore, via Ferrari, altra proprietà e atrio condominiale.*

Il bene sopra descritto è individuato al catasto fabbricati del Comune di Triggiano, secondo i seguenti identificativi:

- appartamento: foglio 10, particella 460, subalterno 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani.

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente descritta nella tabella sinottica di seguito riportata.

	Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Via
LOTTO UNICO	Proprietà in regime di comunione dei beni	10	460	9	A/3 Abitazione di tipo economico	Via Ferrari n.23 scala A

Tabella 1: Definizione e descrizione lotto di vendita.

Risultando il bene di tipo abitativo, essendo già trascorsi 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino, sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

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,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Triggiano, nei pressi dell'immobile oggetto di valutazione è attivo un discreto mercato immobiliare di abitazioni.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato, le ricerche eseguite hanno permesso di individuare tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia abitativa al lotto 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).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA Lotto unico

Esperto Stimatore Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO

Via Giacomo Matteotti n.12, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 3212323

PEC: a.fanigliuolo@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

22

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui 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 aggetti 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®

- 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, disimpegni, 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. LOTTO UNICO

8.1 SCHEDA LOTTO

8.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO UNICO	
Denominazione	Appartamento al piano seminterrato
Ubicazione	Via Ferrari n.23, scala A Triggiano (BA)
Identificativi catastali	Foglio 10, Particella 460, Subalterno 9
Destinazione	Abitazione di tipo economico
Proprietà	In regime di comunione sig. x e sig.ra x
Utilizzo	Occupato dalla sig.ra x e relativo nucleo familiare (comodato d'uso)
Superficie commerciale totale	116,00 m² (SEL)



Tabella 2: Denominazione e principali caratteristiche lotto unico.

8.1.2. UBICAZIONE E GEOGRAFIA

Il lotto di vendita è situato nel Comune di Triggiano alla via Ferrari n.23.



Figura 3: Ortofoto della zona.

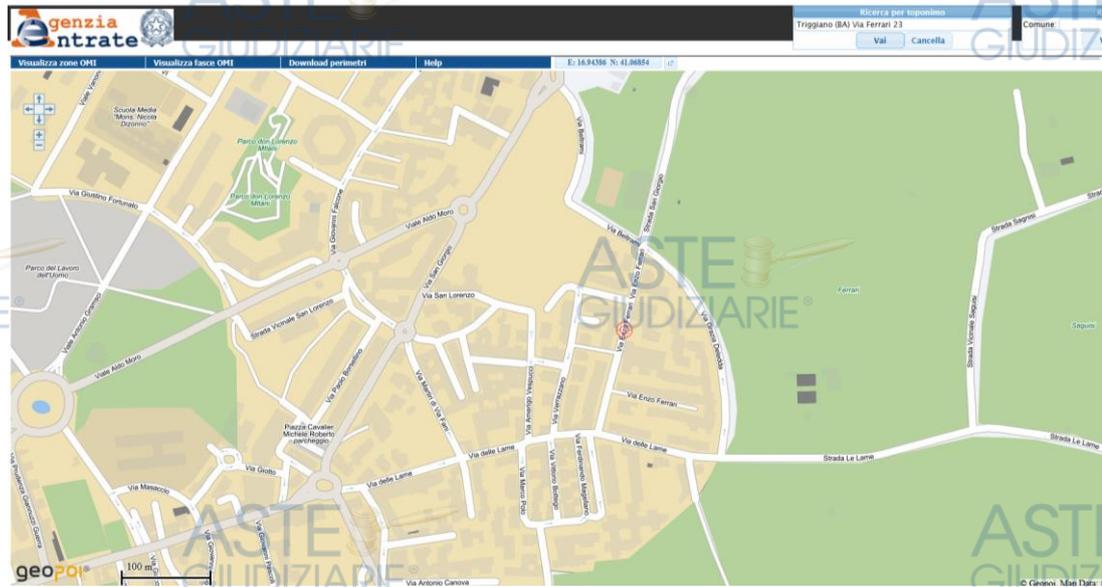


Figura 4: Mappa della zona.

L'appartamento oggetto di pignoramento è compreso all'interno di un fabbricato condominiale situato in un'area semicentrale della città di Triggiano, dove in un'area di 500 metri di raggio scarseggiano i servizi, come rilevato dal sistema di ricerca offerto dal sito <https://www.formaps.it/>.

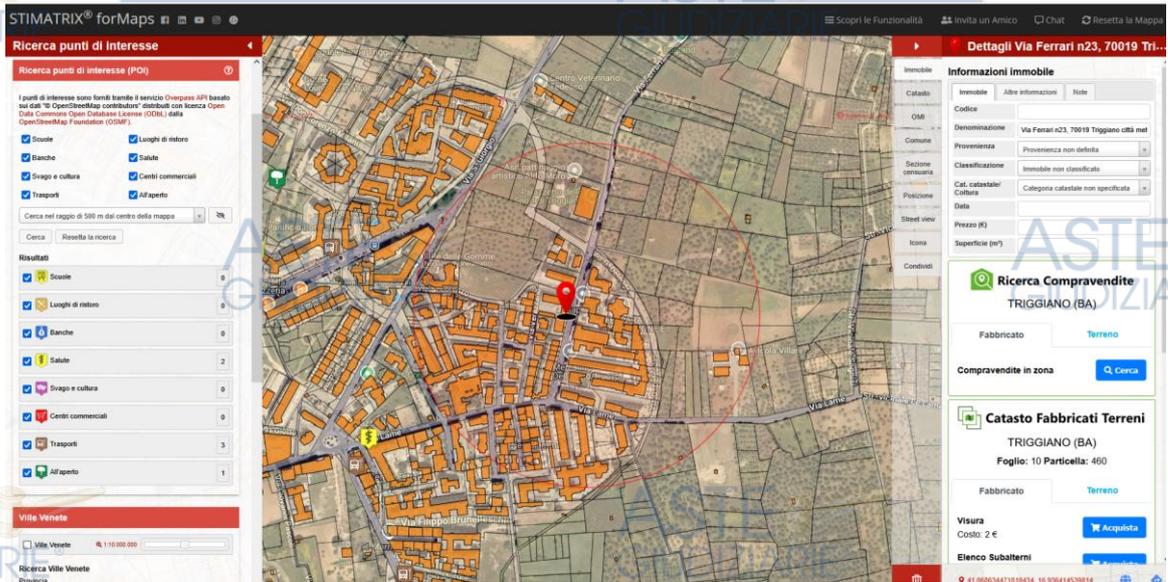


Figura 5: Servizi presenti nel raggio di 500 metri.

Il lotto unico di vendita rientra nell'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita **C1: Semicentrale Vie: Capurso, Bari, Noicattaro**.

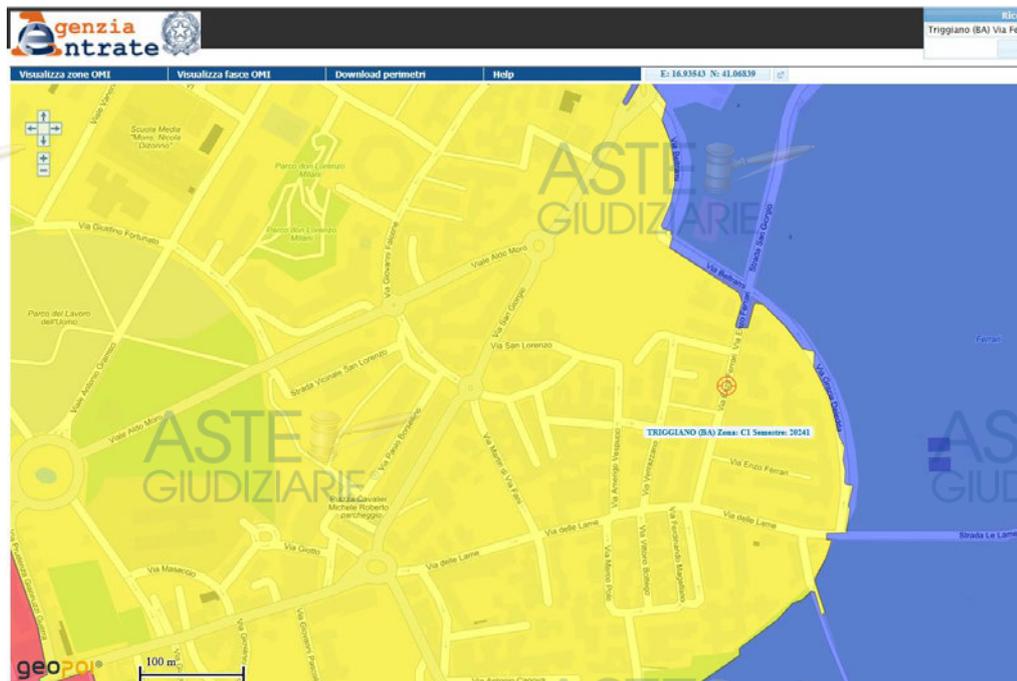


Figura 6: Stralcio zone O.M.I. del comune di Triggiano: zona C1 semicentrale.



In riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2024), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce:

- per la tipologia di abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 950,00 €/m² ed un massimo di 1.350,00 €/m²;

Geopoi

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: BARI

Comune: TRIGGIANO

Fascia/zona: Semicentrale/VIE%20PER%20CAPURSO,BARI,NOICATTARO

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1650	L	4,5	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1350	L	3,2	4,5	L
Autorimesse	Normale	355	485	L	1,5	2	L
Box	Normale	550	750	L	1,9	2,6	L
Posti auto coperti	Normale	315	450	L	1,1	1,6	N
Posti auto scoperti	Normale	180	240	L	,8	1	N

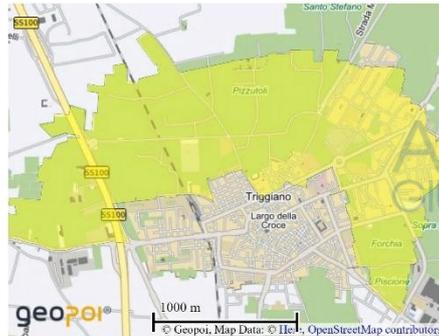


Figura 7: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate.



8.1.3. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Per l'unità abitativa oggetto di valutazione è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato al contratto di comodato.

Lo stesso attestato con scadenza 16/05/2024, allo stato attuale risulta non rinnovabile per lo stato dell'impianto a caldaia che risulta dismesso e per il quale non è stata fornita alcuna documentazione relativa ai controlli (*Allegato 5*).

8.1.4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato residenziale realizzato nella seconda metà degli anni '70, composto da n. 4 piani fuori terra, un piano seminterrato con relativa area pertinenziale per posti auto.

L'unità abitativa pignorata è localizzata al piano seminterrato del fabbricato condominiale ed è stata resa abitabile successivamente mediante domanda di condono edilizio.

L'appartamento si trova in scarso stato di manutenzione, **presenta notevoli situazioni di degrado e insalubrità richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità delle minime condizioni igienico sanitarie** e dell'impianto di riscaldamento che risulta dismesso anche per l'assenza di gas. L'abitazione di forma quadrata, situata ad angolo del fabbricato e avente una altezza utile di 2,87 metri presenta una zona soggiorno, una cucina con annesso deposito di altezza pari ad 1,90 metri, un bagno, due camere da letto e un ripostiglio oltre ad un corridoio centrale.

Gli ambienti risultano completamente degradati per ampi e diffusi fenomeni di umidità sulle pareti e perimetrali e interne; non ci sono balconi ma soltanto finestre a nastro poste superiormente alle pareti perimetrali.

Le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'*Allegato fotografico*.



8.1.5. STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE

L'unità abitativa al momento del sopralluogo risultava in possesso della signora xin forza di contratto di comodato stipulato con il sig. x e fornito in copia dalla comodataria in sede di operazioni peritali; il contratto di comodato risulta non registrato (*Allegato 6*).

8.1.6. SPESE CONDOMINIALI

La scrivente c.t.u. non è risuscita ad acquisire le informazioni su eventuali debiti e/o spese condominiali non pagate; né tantomeno sull'esistenza di eventuali spese di manutenzione straordinaria già deliberate.

8.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

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 e dalle tavole progettuali acquisite.

8.2.1. SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale del lotto, 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	110,00	1,00	110,00
Superficie deposito	SUD	18,00	0,30	6,00
TOTALE SUPERFICIE (m²)		128,00		116,00

Tabella 3: Tabella consistenza lotto.

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 **discreto mercato di compravendita di abitazioni**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di n. 3 immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto oggetto di valutazione.

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 Triggiano in cui è localizzato il lotto unico è classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare come **C1: Semicentrale Vie: Capurso, Bari, Noicattaro**.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, in riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2024):

- **per la tipologia di abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 950,00 €/m² ed un massimo di 1.350,00 €/m².**

8.3.2. COMPARABILI

I tre comparabili recentemente compravenduti, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di valutazione, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "market comparison approach" sono:

- **COMPARABILE A**, appartamento a piano primo, sito nel Comune di Triggiano alla via Delle Lame n.25, atto di compravendita del 05/09/2024 (*Allegato 7*);
- **COMPARABILE B**, appartamento al terzo piano su rialzato con sovrastante lastrico solare, sito nel Comune di Triggiano alla Via Ferrari, interno 10, atto di compravendita del 07/08/2024 (*Allegato 8*);
- **COMPARABILE C**, appartamento e magazzino/deposito, sito nel Comune di Triggiano alla via Rondò San Giorgio n.9, atto di compravendita di settembre 2024 (*Allegato 9*).

I comparabili individuati per la stima sono situati nella stessa zona del lotto di vendita.



Figura 9: Individuazione lotto oggetto di stima (rosso) e comparabili (blu)

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.

DATI COMPARABILE A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Triggiano (BA), Via Delle Lame n.25
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento a piano primo composto da 6 vani
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	131 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato 7</i>
Data	05/09/2024
Prezzo di vendita	186.000,00 euro

Tabella 4: Tabella dati comparabile A.

DATI COMPARABILE B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Triggiano (BA), Via Ferrari, interno 10
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento a terzo piano su rialzato composto da 2 vani più accessori e lastrico solare.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	105 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato 8</i>
Data	07/08/2024
Prezzo di vendita	115.000,00 euro

Tabella 5: Tabella dati comparabile B.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI COMPARABILE C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Triggiano (BA), Via Pondò San Giorgio n.9
Descrizione	Da dati atto di compravendita risulta: abitazione con magazzino/deposito
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	137 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (non disponibile) – <i>Allegato 9</i>
Data	09/2024
Prezzo di vendita	145.000,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tabella 6: Tabelle dati comparabile C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

35
ASTE
GIUDIZIARIE®



8.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono quelle desumibili per i comparabili dagli atti di compravendita degli immobili e riguardano nel caso specifico: la data del contratto, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare.

- **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.
- **Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

Classe	Nomenclatore (STM)	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione	2

	ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Tabella 7: Definizione scala di misura della qualità stato di manutenzione unità immobiliare.

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** la caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

Classe	Nomenclatore (SMF)	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Tabella 8: Definizione scala di misura caratteristica stato di manutenzione fabbricato.

8.3.4. TABELLA DATI

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo di vendita (PRZ) €	186.000,00	115.000,00	145.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	05/09/2024	07/08/2024	09/2024	02/2025
Superficie commerciale (SUP) m ²	131,00	105,00	137,00	116,00
Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4= discreto 5=buono	4	3	3	1
Stato di manutenzione fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	3	3	2

Tabella 9: 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.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$p_A(SUP) = 186.000,00 * 1,00 / 131,00 = 1.419,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUP) = 115.000,00 * 1,00 / 105,00 = 1.095,24 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUP) = 145.000,00 * 1,00 / 137,00 = 1.058,39 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo} = 1.419,85 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio minimo = 1.058,39 €/m²

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 generale incremento dei prezzi.

$$[i(\text{DAT})] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 186.000,00 * (-0,10) / 12 = - 1.550,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 115.000,00 * (-0,10) / 12 = - 958,33 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 145.000,00 * (-0,10) / 12 = - 1.208,33 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta pari al prezzo medio minimo precedentemente calcolato:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.058,39 * 1,00 = 1.058,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.058,39 * 1,00 = 1.058,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1.058,39 * 1,00 = 1.058,39 \text{ €/m}^2$$

Il **prezzo marginale dello stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare (STM)**

è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è



calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]
1 (minimo o scarso)	3 (sufficiente)	50.000,00
1 (sufficiente)	4 (discreto)	75.000,00

Tabella 10: Prezzo marginale caratteristica stato di manutenzione unità immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 75.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 50.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 50.000,00 \text{ €}.$$

Il prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; i costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]
2 (mediocre)	4 (discreto)	24.000,00
2 (mediocre)	3 (sufficiente)	12.000,00

Tabella 11: Prezzo marginale caratteristica stato di manutenzione fabbricato.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 24.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 12.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 12.000,00 \text{ €}.$$

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei prezzi marginali.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	- 1.550,00	- 958,33	- 1.208,33
Superficie commerciale (SUP) €/m ²	1.058,39	1.058,39	1.058,39
Stato di manutenzione unità immobiliare (STM) €	-75.000,00	-50.000,00	-50.000,00
Stato di manutenzione fabbricato (SMF) €	-24.000,00	-12.000,00	-12.000,00

Tabella 12: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali.



8.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto 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 gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Prezzo e	COMPARABILE A		COMPARABILE B		COMPARABILE C	
Caratteristica	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)
Prezzo totale (PRZ)		186.000,00		115.000,00		145.000,00
Data (DAT)	(0-5)	7.750,00	(0-6)	5.750,00	(0-5)	7.750,00
Superficie commerciale (SUP)	(116-131)	-15.875,91	(116-105)	11.642,34	(116-137)	-22.226,28
Stato di manutenzione unità immobiliare (STM)	(1-4)	-75.000,00	(1-3)	-50.000,00	(1-3)	-50.000,00
Stato di manutenzione fabbricato (SMF)	(2-4)	-24.000,00	(2-3)	-12.000,00	(2-3)	-12.000,00
PREZZO AGGIUSTATO		78.874,09		70.392,34		66.815,39

Tabella 11: Tabella di valutazione

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame la divergenza, inferiore al 20% risulta accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(78.874,09 - 66.815,39) * 100] / 66.815,39 = 18,05\%$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$(78.874,09 + 70.392,34 + 66.815,39) / 3 = 72.027,27 \text{ €}$$

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o Metodo di Confronto del Mercato) per l'unità immobiliare è pari al valore arrotondato di € 72.000,00 (settantaduemila,00 euro).

8.3.7. DUE DILIGENCE

La corretta determinazione del valore di mercato dei beni immobili 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>Agli esecutati sig. la quota pari ad 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile sito in Triggiano al Foglio 10 Particella 460 Subalterno 9 è pervenuta per atto di compravendita del 11/01/2001 Numero di repertorio 137446 Notaio Fornaro Ernesto Sede Bari trascritto il 02/02/2001 nn. 3664/2567 da potere acquisito dalla scrivente presso l'Archivio notarile di Bari (<i>Allegato 4</i>).</p>	-
<p>Verifica dello stato di possesso dei beni</p> <p>In possesso della signora e dal suo nucleo familiare in forza di contratto di comodato stipulato con il sig. e fornito in copia dalla comodataria in sede di operazioni peritali (<i>Allegato 6</i>).</p>	Occupato



Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme
<p>Le difformità riscontrate rispetto allo stato rilevato in sito:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lievi modifiche interne nelle aperture tra gli ambienti e nello spostamento di alcuni tramezzi; 2) lievi variazioni di altezza. <p><i>(Allegato grafico n. 1: Regolarità catastale)</i></p>	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme
<p>Le difformità riscontrate rispetto allo stato rilevato in sito:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lievi modifiche interne nelle aperture tra gli ambienti e nello spostamento di alcuni tramezzi; 2) lievi variazioni di altezza. <p><i>(Allegato grafico n. 2: Regolarità edilizia)</i></p>	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non conforme
<p>Per l'intero fabbricato, nel quale è compreso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato rilasciato il permesso di abitabilità in data 08 agosto 1979.</p> <p>Per lo specifico immobile oggetto di pignoramento, in seguito al cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.</p>	
Stima costi di ripristino non conformità verificate	3.000,00

Tabella 13: 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
<p>Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iscrizione nn. 49338/7112 del 03/12/2020 ipoteca di rinnovazione dell'iscrizione nn. 42331/8484 del 19/12/2000 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/12/2000 Numero di repertorio 137073 Notaio Fornaro Ernesto Sede Bari a favore di IFIS NPL SPA sede Venezia codice fiscale 04494710272 contro , capitale € 46.481,12 totale 92.962,24, grava su Triggiano Foglio 10 Particella 460 Subalterno 9. - Trascrizione nn. 7673/5936 del 16/02/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 05/02/2024 Numero di repertorio 1283 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari Sede Bari a favore di IFIS NPL INVESTING S.P.A. sede Venezia codice fiscale 04494710272 contro , capitale € 46.481,12 totale 92.962,24, grava su Triggiano Foglio 10 Particella 460 Subalterno 9.

Tabella 14: 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 l'unità immobiliare in oggetto, 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 l'immobile appartamento a piano seminterrato, il più probabile valore di mercato è pari a € 69.000,00 (diconsi in cifra tonda euro sessantanovemila,00).

	Valore (€)
Stima market comparison approach	72.000,00
Costi di non conformità	3.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	69.000,00

Tabella 15: Riepilogo valutazione 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 abitazione al piano seminterrato, identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Triggiano al foglio 10, particella 460, subalterno 9, il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta a € 58.650,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquantottoseicentocinquanta,00).**

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO	69.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	10.350,00
VALORE ADEGUATO (Prezzo base d'asta)	58.650,00 (arrotondato)

Tabella 16: Adeguamenti e correzioni alla stima.



9. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

La scrivente, incaricata di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 80/2024, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato e rilevato l'immobile 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 Triggiano, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- 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 postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

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; tale valutazione ha condotto ad un **valore di mercato, che tiene conto dei costi di ripristino delle non conformità, pari a € 69.000,00 (diconsi in cifra tonda euro sessantanovemila,00).**

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta ad € 58.650,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquantottomilaseicentocinquanta,00).

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.

Conversano (BA), li data del deposito

Con osservanza
L'Esperto Stimatore
ing. Antonia FANIGLIUOLO



ALLEGATI

Allegato 1: Verbale operazioni peritali

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

Allegato 3: Pratiche edilizie

Allegato 4: Atto di compravendita dell'immobile

Allegato 5: Attestato di prestazione energetica

Allegato 6: Contratto di comodato

Allegato 7: Comparabile A – Atto di compravendita del 05/09/2024

Allegato 8: Comparabile B – Atto di compravendita del 07/08/2024

Allegato 9: Comparabile C – Dati compravendita di settembre 2024

Allegato grafico n.1: Regolarità catastale

Allegato grafico n.2: Regolarità edilizia

Allegato fotografico