



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E.: DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 171/2024 R.G.E.  
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**.



**ESPERTO STIMATORE: ING. MAURO SANTORO**





**INDICE**

|   |                                                                                                                                                                                                               |    |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | <b>PREMESSA</b>                                                                                                                                                                                               | 3  |
| 2 | <b>DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE</b>                                                                                                                                                           | 4  |
| 3 | <b>IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI.</b> | 5  |
| 4 | <b>RISPOSTE AI QUESITI</b>                                                                                                                                                                                    | 7  |
| 5 | <b>CONCLUSIONI</b>                                                                                                                                                                                            | 28 |
| 6 | <b>ELENCO ALLEGATI</b>                                                                                                                                                                                        | 28 |



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato il giuramento di rito quale Esperto stimatore nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto. Al C.T.U. è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda alla lettura al Decreto di nomina dell'Esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

1. l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione dei beni;
3. lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;



8. determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con indicazione dei parametri di raffronto.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *“sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*. Inoltre, nella documentazione in atti risultano depositate le visure storiche catastali degli immobili pignorati aggiornate al 20/03/2024. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile.

Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre le certificazioni catastali mancanti, aggiornando quelle in atti, allegandole alla presente relazione (cfr. All. N. 4).

Lo scrivente ha potuto svolgere il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 11/09/2024. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato ed alla continua presenza della parte debitrice ha potuto accedere agli immobili accertando l'ubicazione, la consistenza ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità dei beni ispezionati e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie estratte dai competenti Uffici tecnici e lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico comunale le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti il cespite in oggetto (cfr. All. N. 5).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Altamura il Certificato Contestuale di Stato di Famiglia, di Residenza e l'Estratto per riassunto dell'Atto di





matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine delle parti debitorie (cfr. All. N. 6). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che OMISSIS nato ad OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS nata OMISSIS:

- hanno contratto matrimonio in OMISSIS. Non risultano annotazioni a margine.
- risultano residenti in OMISSIS.

L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.



Infine, il C.T.U. allega la copia del seguente atto pubblico e certificazioni relativi ai beni immobili in oggetto:

- 1) Atto notarile pubblico di compravendita degli immobili in Catasto Fg. 165, P.lla 258, Sub. nn. 10 e 21, a rogito OMISSIS, notaio in OMISSIS; favore: OMISSIS; contro: OMISSIS (cfr. All. N. 7).
- 2) Contratto di locazione relativo all'immobile oggetto della Procedura in oggetto, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura al Fg. 165, P.lla 258, Sub. 10, valevole dal 28.03.2024 al 28/03/2030, rinnovabile tacitamente per altri sei anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il OMISSIS (cfr. All. N. 10).
- 3) Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità relativo all'appartamento uso ufficio in oggetto, distinto nel Catasto Fabbricati di Altamura al Fg. 165, P.lla 258, Sub. 10 (cfr. All. N.9).



L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.



**3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI.**





Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risultano oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà OMISSIS, per le quote di proprietà pari a 1/2 ciascuno e, precisamente:

“ – Ufficio sito in Altamura (Ba) alla via Bari n. 46/C, in catasto fabbricati del ridetto comune al fg. 165, p.lla 258, sub. 10 (cat. A/10, cons. 5,5 vani);

- Autorimessa sita in Altamura (Ba) alla via Bari snc, in catasto fabbricati del ridetto comune al fg. 165, p.lla 258, sub. 21 (cat. C/6, cons. 17 mq)”.  


Sulla base della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catatale depositata in atti, per le unità immobiliari in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 15.04.2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- “iscrizione nn. 26830/3981 del 12/06/2018 ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 09/05/2017 Numero di repertorio 2282/2017 emesso da Tribunale di Bari sede Bari, A favore di OMISSIS (domicilio ipotecario eletto OMISSIS), contro OMISSIS,. Capitale € 73.595,00 Totale 83.000,00. Grava su Altamura Foglio 165 Particella 258 Sub. 10 Particella 258 Sub. 21;
- Trascrizione NN. 18134/13951 del 15/04/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/04/2024 Numero di repertorio 3631 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari Sede Bari, a favore di OMISSIS (Richiedente OMISSIS), contro OMISSIS, OMISSIS. Grava su Altamura Foglio 165 Particella 258 Sub. 10 Particella 258 Sub. 21 ”.

Per l'unità immobiliare in oggetto, non sussiste “...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”.

Alla data dell'atto della notifica del pignoramento le parti debentrici erano intestatarie per le rispettive quote delle unità immobiliari in oggetto in forza di atto regolarmente trascritto. Lo scrivente provvede a riportare gli estremi del titolo di provenienza dei beni pignorati nel







ventennio preso in esame.

Ai OMISSIS, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili siti in Altamura (Ba) distinti nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 165 Particella 258 Subalterno 10 e Foglio 165 Particella 258 Subalterno 21, è pervenuta per atto di compravendita del 25/09/1995 Numero di repertorio 110317/12828, OMISSIS, trascritto il 07/10/1995 ai nn. 31485/23801 da potere di OMISSIS (Cfr. All. N. 7).



Lo scrivente con comunicazione inviata all'Amministratore del condominio di via Altamura n. 46/C, ha richiesto un estratto aggiornato degli oneri condominiali dovuti dalla proprietà per la conduzione degli immobili in oggetto, ovvero, i seguenti necessari dati:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione imputate ai condomini ai OMISSIS (spese condominiali ordinarie);
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie, deliberate dall'Assemblea ma non ancora versate dai suddetti condomini;
- 3) eventuali spese condominiali esigibili, ma non ancora versate dai condomini OMISSIS negli ultimi due anni.



Con comunicazione e-mail del 25.09.2024 è stato comunicato quanto segue (cfr. All. N. 8):

*“in merito alla sua richiesta in relazione ai condomini OMISSIS rispondo quanto segue:*

- a) le spese annue di gestione sono circa euro 400,00;*
- b) non ci sono spese straordinarie da corrispondere;*
- c) le spese ad oggi maturate ammontano a euro 2.988,98”.*



#### 4. RISPOSTE AI QUESITI



Il C.T.U., come descritto nel *Decreto di fissazione di udienza*, nonché di *nomina dell'Esperto estimatore* con descrizione dell'incarico, provvede alla formazione del lotto individuato per la vendita dei beni oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.



**LOTTO UNICO:**

- **Appartamento uso ufficio sito in Altamura (Ba) alla Via Bari n. 46/C, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 165; Particella 258, Subalterno 10. Quota pignorata pari a 1/1.**
- **Box auto sito in Altamura (Ba) alla Via Bari n. 46/D, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 165; Particella 258, Subalterno 21. Quota pignorata pari a 1/1.**

**4.1 Destinazione urbanistica.**

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Altamura fa presente che la Particella catastale N. 258 del Foglio N. 165 cui gli immobili in oggetto appartengono, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale ricade nell'area comunale definita "Zona B1". Si rimanda comunque alla lettura degli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

**4.2 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).**

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Altamura, è stato possibile rinvenire le Concessioni Edilizie che hanno permesso la costruzione del fabbricato cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte. Detto fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 89/91 del 17/05/1991 e successive Concessioni Edilizie in variante n. 400/92 del 06/10/1992 e n. 88/95 del 13/04/1995. Inoltre, le unità immobiliari in oggetto sono state dichiarate agibili con certificazione n. 30/95 del 26/07/1995 (cfr. All. N. 5).

Le ultime planimetrie catastali degli immobili in atti risultano risalenti al 23/06/1995 (sub. 10) ed al 31/08/1993 (sub. 21) (cfr. All. N. 4).

Lo scrivente allega l'Attestato di Prestazione Energetica del 23/02/2016, in corso di validità, relativo all'appartamento uso ufficio individuato in Catasto al Fg. 165, P.lla 258, sub. 10 (cfr. All. N. 9). Il box auto in Catasto al Fg. 165, P.lla 258, sub. 21, secondo la normativa vigente, non necessita del detto attestato.



#### 4.3 Individuazione, descrizione e confini dei beni. Vincoli, diritti e servitù.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia alla via Bari n. 46/C (appartamento) e n. 46/D (box auto) (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui gli immobili appartengono* e foto N. 1). Lo stabile pluripiano ha struttura portante verticale costituita da un telaio in calcestruzzo armato, mentre i solai dei piani, le scale ed i balconi sono in latero-cemento.

Ai piani superiori si accede attraverso una scala a chiocciola comune. Ai piani interrati si accede attraverso rampa con accesso da via Bari.

L'appartamento è posto al primo piano rispetto a via Bari, interno 32, con porta d'ingresso posta a destra salendo la scala a chiocciola condominiale (cfr. All. N. 2 foto N. 2; All. N. 3.B). Nell'attuale configurazione interna, l'unità immobiliare è composta da un ingresso con sala d'attesa, un servizio igienico, un disimpegno comune alle camere uso ufficio. Sono altresì presenti n. 5 camere ad uso ufficio confinati tra loro, di cui le prime due prive di finestra dirette alla strada, mentre le restanti tre sono dotate di finestre con affaccio prospicienti su via Bari (cfr. All. N. 2 foto NN. 3 ÷ 10; All. N. 3.B).

L'appartamento confina con altra unità immobiliare al piano, pianerottolo condominiale, fabbricato in aderenza.

Dal sopralluogo svolto, l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, del tipo sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e citofono; è altresì dotato di impianto idrico-fognante allacciato alla rete pubblica. L'unità immobiliare possiede un impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con generatore costituito da una caldaia alimentata a gas metano e con ventilconvettori. Gli infissi sono in lega di alluminio verniciato di colore nero con vetrocamera. Il pavimento è in piastrelle di ceramica di colore chiaro 40 x 40 cm, mentre quello del servizio igienico è in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm di colore azzurro. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno color ciliegio e bianco.



Lo stato dei luoghi dell'appartamento è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All. N. 2 foto NN. 1÷10; All. N. 3.B).

Il box auto è posto al secondo piano interrato rispetto a via Bari, interno 1, e precisamente il primo sulla sinistra scendendo la rampa con accesso da via Bari al civico carrabile n. 46/D. Il locale è dotato di saracinesca d'acciaio (cfr. All. N. 2 foto N. 11; All. N. 3.E). Internamente è composto da un unico ambiente con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento (cfr. All. N. 2 foto N. 12; All. N. 3.E).

Il box auto confina con corsia di manovra, altro box (interno 2), intercapedine condominiale, salvo altri.

Dal sopralluogo svolto, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico del tipo sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punto luce e interruttore.

Per quanto attiene i vincoli, pertinenze, diritti, e servitù, lo scrivente, dalla lettura dell'atto di compravendita allegato alla presente relazione evidenzia quanto segue: *"a) i proprietari dei locali autorimessa posti al secondo piano interrato ed identificati con i subalterni da 21 a 24 e da 26 a 38, potranno accedere ai predetti locali autorimessa unicamente dalla rampa carrabile di discesa al detto piano posta su via Bari. Il Sig. omissis, per quanto di sua competenza, autorizza i signori OMISSIS e/o loro aventi causa, ad installare nel vano deposito a piano terra, identificato in catasto al foglio 165, particella 258 sub. 3, una macchina refrigeratrice ad uso esclusivo dell'unità immobiliare innanzi descritta alla lettera a) (sub 10). I medesimi signori OMISSIS potranno accedere a detto vano per la manutenzione di detti macchinari"* (Cfr. All. N. 7).

Lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All. N. 2 foto NN. 1÷12; All. NN. 3.B, 3.E).

#### **4.4 Dati catastali e conduzione dei lotti. Diritti di proprietà.**

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza le unità immobiliari in oggetto sono allibrate nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Altamura (Ba) come segue:

- Appartamento:

| Foglio | P.lla | Sub | Zona<br>Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Dati di<br>superficie | Rendita    |
|--------|-------|-----|---------------|------|--------|-------------|-----------------------|------------|
| 165    | 258   | 10  | -             | A/10 | 1      | 5,5 vani    | Totale: 120 mq        | € 1.477,07 |

Indirizzo: Via Bari n. 46/C, piano: 2. Utilità comuni: Fg. 165, p.la 258, sub. 3.

Dalla lettura della visura storica catastale l'unità immobiliare risulta intestata a:

- 1) OMISSIS. Diritto di proprietà per 1/2;
- 2) OMISSIS. Diritto di proprietà per 1/2.

- Box auto:

| Foglio | P.lla | Sub | Zona<br>Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Dati di<br>superficie | Rendita |
|--------|-------|-----|---------------|------|--------|-------------|-----------------------|---------|
| 165    | 258   | 21  | -             | C/6  | 4      | 17 mq       | Totale: 20 mq         | € 56,19 |

Indirizzo: Via Bari n. 46/D, Interno: 1, piano: S3.

Dalla lettura della visura storica catastale l'unità immobiliare risulta intestata a:

- 1) OMISSIS. Diritto di proprietà per 1/2;
- 2) OMISSIS. Diritto di proprietà per 1/2.

Alla presente relazione si allegano le visure catastali storiche aggiornate al 10/07/2024 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 4).

Da indagini svolte, la particella 258 del foglio catastale 165 non rientra tra quelle individuate tra le Zone Economiche Speciali (ZES).

L'appartamento uso ufficio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura al Fg. 165, P.la 258, Sub. 10, al momento del sopralluogo, è risultato concesso in locazione a terzi con contratto valevole dal 28.03.2024 al 28/03/2030, rinnovabile tacitamente per altri sei anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il OMISSIS (cfr. All. N. 10).

#### 4.5 Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità catastale e urbanistica.

A seguito del sopralluogo svolto e dal confronto tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi è possibile rilevare che la planimetria catastale:



- dell'appartamento in Catasto Fg. 165, P.Illa 258, Sub. 10, non risulta conforme allo stato dei luoghi (All. N. 2 foto nn. 3-10, All. N. 3.B, All. N. 4);
- del box auto in Catasto Fg. 165, P.Illa 258, Sub. 21, risulta conforme allo stato dei luoghi (All. N. 2 foto nn. 12, All. N. 3.B, All. N. 4);

Inoltre, lo stato dei luoghi riscontrato dell'appartamento non è conforme alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, ossia al progetto allegato alla Concessione Edilizia in variante n. 88/95 del 13/04/1995 (cfr. All. N. 5; All. N. 2, All. N. 3.B). Lo stato dei luoghi del box auto è conforme al progetto della suddetta Concessione Edilizia in variante (cfr. All. N. 5; All. N. 2, All. N. 3.E).

Per quanto attiene l'appartamento, le difformità rilevate sono inerenti la diversa distribuzione interna degli spazi. Infatti, da un confronto tra la planimetria di progetto e quanto verificato in sede di sopralluogo la "sala operativa" indicata in progetto risulta essere stata suddivisa in ulteriori due camere ad uso ufficio suddivise a loro volta tramite parete e porta vetrate (cfr. All. N. 5; All. N. 2 foto nn. 6, 7; All. N. 3.B), nella realizzazione di una sala d'attesa all'ingresso dell'appartamento (cfr. All. N. 5; All. N. 2 foto n. 3; All. N. 3.B) e di un disimpegno (cfr. All. N. 5; All. N. 2 foto n. 8; All. N. 3.B). Inoltre all'interno del servizio igienico è presente un tramezzo non riportato in progetto (cfr. All. N. 5; All. N. 2 foto n. 4; All. N. 3.B); mentre il tramezzo divisorio tra le camere nn. 1 e 2 presenta una finestra con infisso chiuso non riportata in progetto (cfr. All. N. 5; All. N. 2 foto n. 5; All. N. 3.B).

In merito alla sanabilità urbanistica delle difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito, sarà possibile presentare all'Ufficio tecnico competente un'apposita pratica tecnica in sanatoria versando la somma di € 1.000,00 a titolo di sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 così come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs n. 222 del 2016 e € 20,00 per i diritti di segreteria comunali. La sanzione dovrà in ogni caso essere esaminata ed approvata dai tecnici comunali preposti al momento dell'istruzione della pratica edilizia in sanatoria. Quindi, bisognerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale versando i diritti di segreteria di € 50,00. Inoltre, è necessario l'aggiornamento del Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione delle difformità inerenti il bene in oggetto ed

acquisizione delle certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 85,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto vengono stimate, indicativamente, in €. 2.500,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma:

€. (1000,00 + 20,00 + 50,00 + 85,00 + 2.500,00) = €. 3.655,00.

Le suddette somme stimate, per quanto sopra riportato, devono necessariamente essere considerate di massima. Le esatte quantificazioni dovranno essere calcolate in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie e catastali da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

Pertanto, gli acquirenti dovranno valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle proprie esigenze, e se ha i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i loro scopi. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, i compratori potranno decidere di accettare ed acquistare il lotto soggetto ai pareri vincolanti degli Uffici competenti necessari alla regolarizzazione.

#### **4.6 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze del lotto immobiliare. Calcolo superfici commerciali.**

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser il lotto immobiliare oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

Le superfici commerciali si ottengono in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare



dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R.138/98.

Le superfici lorde rilevate del lotto immobiliare, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali risultano dalle seguenti superfici calcolate (cfr. All. NN. 3.C, 3.F):

- Appartamento (in catasto Fg. 165, P.lla 258, Sub. 10) (cfr. All. N. 3.C):

I. superficie lorda complessiva degli ambienti principali (*"superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali"*): 128,81 mq;

ossia:

| Descrizione<br>Superficie | Superfici<br>lorde<br>calcolate<br>(mq) | Coefficiente di ponderazione | Superficie commerciale (mq) |
|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| I.                        | 128,81                                  | 100 %                        | 128,81                      |

Pertanto, la superficie commerciale complessiva risulta mq 128,81, arrotondata a 129 mq.

- Locale box auto (in catasto Fg. 165, P.lla 258, Sub. 21) (cfr. All. N. 3.E):

I. superficie lorda dell'ambiente interno (*locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali*): 18,88 mq;

ossia:

| Descrizione<br>Superficie | Superfici<br>lorde<br>calcolate<br>(mq) | Coefficiente di ponderazione | Superficie commerciale (mq) |
|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| I.                        | ~ 19,00                                 | 50 %                         | 9,5                         |

Pertanto, la superficie commerciale del box auto risulta pari a 9,5 mq.

La superficie complessiva del lotto risulta quindi pari a:  $(129 + 9,5) \text{ mq} = 138,5$ , arrotondata a 138 mq.



#### **4.7 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale del lotto**

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione degli stessi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura e del Catasto di Bari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche similari della zona;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti;
- seguendo il criterio di stima del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA),

ha potuto definire il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova definito rispetto allo specifico mercato immobiliare.

#### **4.8 Analisi di mercato e metodo di stima. Calcolo del valore commerciale del lotto immobiliare in applicazione del metodo del confronto di mercato.**

A seguito degli accertamenti tecnici svolti il presente giudizio di stima del valore degli immobili prende in considerazione le caratteristiche costruttive riscontrate e le legittimità edilizie ed urbanistiche di quanto realizzato. Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica deve essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

Alla luce delle precedenti considerazioni inerenti la legittimità edilizia ed urbanistica dei lotti oggetto della procedura, al fine della determinazione dei valori immobiliari complessivi, risulta possibile procedere alla determinazione del valore commerciale dei beni nello stato in cui si trovano. Inoltre, il sottoscritto dal valore ottenuto provvederà a sottrarre gli adeguamenti del valore di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

La valutazione viene ottenuta dall'applicazione del metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) fondato su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento sistematico e sulla verifica dei risultati anche per mezzo del confronto con gli attuali valori medi di riferimento forniti dai listini periodici delle quotazioni immobiliari. Le unità facenti parte del campione estimativo ed il corrispondente lotto da valutare sono collocate tutte nella fascia edificata posta nel territorio comunale in zona semicentrale. Detta zona risulta largamente urbanizzata. Sono presenti tutti i principali servizi sociali ed economici.

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Invece, le fonti indirette forniscono listini immobiliari che possono essere considerati indicativi ma, contemporaneamente, non possono sostituire la specifica stima immobiliare. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato svolte presso l'Agenzia delle Entrate, presso operatori locali accreditati, riferiti a compravendite recenti di immobili simili a quelli in oggetto e ricadenti nella stessa zona comunale.

Il procedimento adottato per valutare i sopradescritti immobili è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o  $L_0$  (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

#### **4.8.1 Analisi del segmento di mercato**

*“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili:

Localizzazione: zona semicentrale;

Destinazione Prevalente: Ufficio;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;



- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;

- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Grande;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, professionisti;
- Motivazione a vendere: sofferenza economica;
- Tipi di intermediazione: vendita forzata (procedura esecutiva);



#### 4.8.2 Comparabili

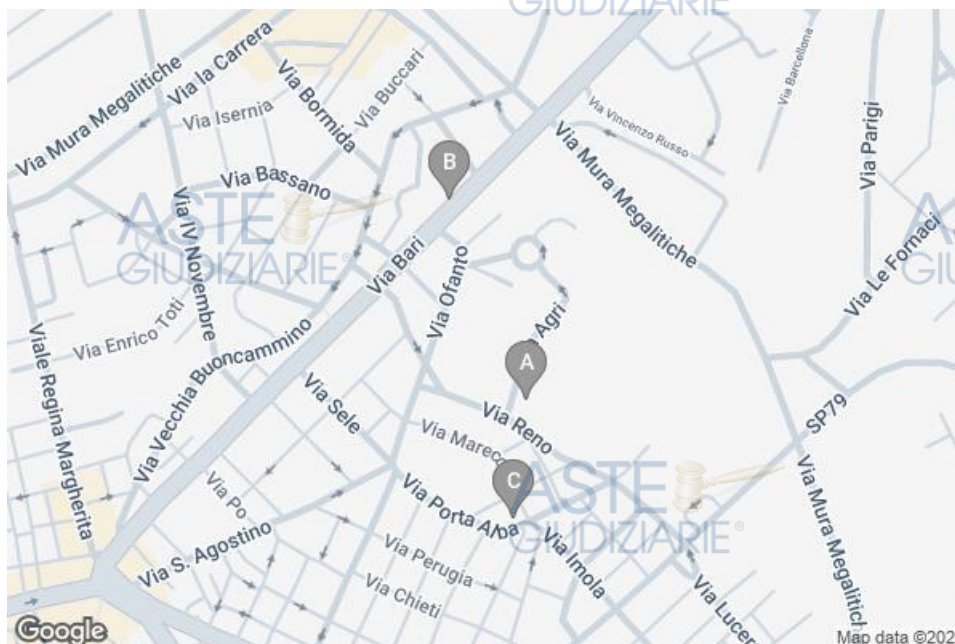


I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dei dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati, appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

In data 20/09/2024 è stato effettuato l'ultimo accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).





Comparabile A. Appartamento - 6 vani (esavano) compravenduto in data 12/07/2021 al prezzo di 179.160,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), Via Reno n. 5, al primo piano dello stabile costruito nel 2002 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 165, mapp. 2012, sub. 12, con una superficie di mq 119,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 29,00; dotato della seguente caratteristica principale: Impianto Riscaldamento.

Comparabile B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 08/05/2023 al prezzo di 97.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), Via Bari n. 203, al piano n 1 dello stabile costruito nel 1998 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 160, mapp. 1069, sub. 59, con una superficie di mq 121,00 (misurata in DPR138/98); dotato della seguente caratteristica principale: Impianto Riscaldamento.

Comparabile C. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 20/07/2021 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Altamura (BA), Via Marecchia n. 17, al piano n. 2 dello stabile costruito nel 2017 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 165, mapp. 2276, sub. 3, con una superficie di mq 136,00 (misurata in DPR138/98); dotato della seguente caratteristica principale: Impianto Riscaldamento.

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono



essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "*data*" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica *superficie principale* identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o terra.

Servizi (SER): la caratteristica "*servizio*" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "*livello di piano*" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Impianto Riscaldamento - Murale (IRM): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento installato nella muratura verticale.

#### 4.8.3 Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto*

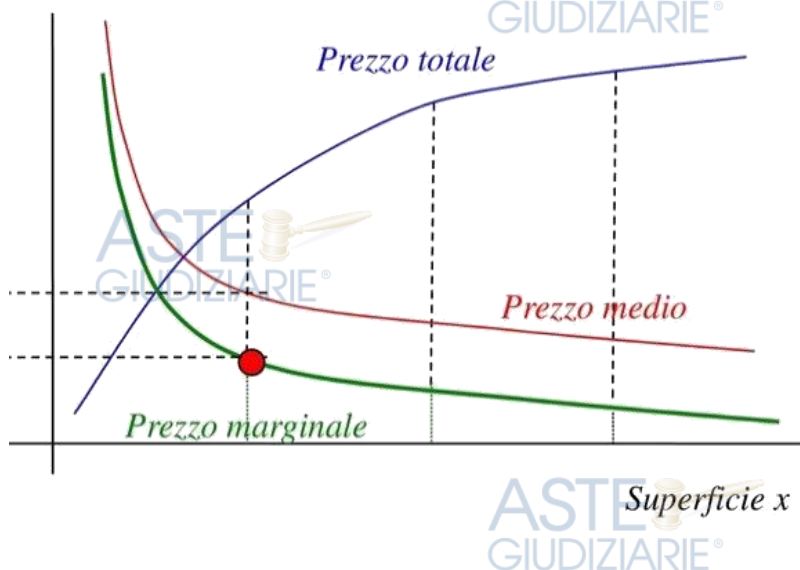
alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati:

| Prezzo e Caratteristiche                  | A          | B          | C          | S          |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Prezzo PRZ (€)                            | 179.160,00 | 97.000,00  | 150.000,00 | ?          |
| Data DAT                                  | 12/07/2021 | 08/05/2023 | 20/07/2021 | 20/09/2024 |
| Sup. Principale SUP (mq)                  | 119,00     | 121,00     | 136,00     | 129,00     |
| Superficie Box Auto BOX (mq)              | 29,00      | 0,00       | 0,00       | 19,00      |
| Superficie Box Auto BOX (mq)              | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 19,00      |
| Livello Piano LIV (n)                     | 1          | 1          | 2          | 1          |
| Servizio SER (n)                          | 2          | 1          | 1          | 1          |
| Manutenzione MAN (anno)                   | 2002       | 1998       | 2017       | 2016       |
| Impianto Riscaldamento - Murale IRM (0/1) | 1          | 1          | 1          | 1          |

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A.  $-(0,0100 \times 179.160,00) / 12 = -149,30 \text{ €/mese};$
- B.  $-(0,0100 \times 97.000,00) / 12 = -80,83 \text{ €/mese};$
- C.  $-(0,0100 \times 150.000,00) / 12 = -125,00 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. box auto, soffitta, balcone, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

- A.  $179.160,00 / (119,00 + 0,50 \times 29,00) = 1.342,02 \text{ €/mq};$
- B.  $97.000,00 / (121,00) = 801,65 \text{ €/mq};$
- C.  $150.000,00 / (136,00) = 1.102,94 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 801,65 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in

euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, Box auto, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ( $pSUP_i$  espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,50 \times 801,65 = 400,83 \text{ €/mq;}$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ( $pLIV$  espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano ( $l$ ):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ( $pLIV$  espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano ( $l$ ), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ( $1 + l$ ):

$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

$$A. \quad 0,0100 \times 179.160,00 = 1.791,60 \text{ €/n;}$$

$$B. \quad 0,0100 \times 97.000,00 = 970,00 \text{ €/n;}$$

$$C. \quad 0,0100/(0,0100+1) \times 150.000,00 = 1.485,15 \text{ €/n;}$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione ( $C$  espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione ( $t$  espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ( $pMAN$  espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \cdot 1/t$$

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. \quad 50.000,00 \times 1 / 50,00 = 1.000,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 8.000,00 \times (1 - 29/30) = 266,67 \text{ €/n};$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Murale (IRM)": 10.000,00 €;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

| P. Marginali   | A         | B         | C         |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| pDATA [€/mese] | -149,30   | -80,83    | -125,00   |
| pSUP [€/mq]    | 801,65    | 801,65    | 801,65    |
| pBOX [€/mq]    | 400,83    | 400,83    | 400,83    |
| pLIV [€/n]     | 1.791,60  | 970,00    | 1.485,15  |
| pSER [€/n]     | 266,67    | 266,67    | 266,67    |
| pMAN [€/anno]  | 1.000,00  | 1.000,00  | 1.000,00  |
| pIRM [€]       | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |

Tabella di valutazione.



In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_X$  espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

| Aggiustamenti | A         | B         | C         |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| DATA [€]      | 5.822,70  | 1.374,17  | 4.875,00  |
| SUP [€]       | 8.016,53  | 6.413,22  | -5.611,57 |
| BOX [€]       | -4.008,26 | 7.615,70  | 7.615,70  |
| LIV [€]       | 0,00      | 0,00      | -1.485,15 |
| SER [€]       | -266,67   | 0,00      | 0,00      |
| MAN [€]       | 14.000,00 | 18.000,00 | -1.000,00 |
| IRM [€]       | 0,00      | 0,00      | 0,00      |

|               |            |            |            |
|---------------|------------|------------|------------|
| TOT (PRZ) [€] | 210.340,00 | 138.018,79 | 162.009,69 |
|---------------|------------|------------|------------|

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati come:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 170.122,83$$

Arrotondabile ad € 170.000,00.

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 170.000,00 / 138,00 mq = € 1.231,88 €/mq risulta compreso tra i valori minimo e massimo di compravendita pubblicati dal Borsino Immobiliare degli immobili uso ufficio rientranti nella Zona d'interesse. Tali valori, ricavati da quelli pubblicati dai principali portali immobiliari nazionali, dati ISTAT e

Banca d'Italia, sono "statistici" ed aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale dell'immobile in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate è pari a:

$V = € 170.000,00$  (in lettere Euro Centosettantamila/00).

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

$S = € 3.655,00$  (cfr. § 4.5), pertanto si ottiene:

$V = € (170.000,00 - 3.655,00) = € 166.345,00$ .

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

$€ 166.345,00 \times 15\% = € 24.951,75$ ,

si ottiene il seguente valore finale a base d'asta:

$V = € (166.345,00 - 24.951,75) = € 141.393,25$ , arrotondato in cifra intera a:

$V = € 141.400,00$  (in lettere Euro Centoquarantunomilaquattrocento/00).

#### **4.9 Verifica del canone di locazione lotto. Eventuale divisibilità del lotto.**

Lo scrivente provvede alla verifica della rispondenza dell'attuale canone di locazione dell'appartamento rispetto ai valori di mercato praticati per gli immobili della zona comunale.

Con contratto di locazione registrato il OMISSIS presso l'Agenzia delle Entrate, con validità dal 28.03.2024 al 28/03/2030, veniva locato il bene uso ufficio oggetto della presente Procedura (cfr. All. N. 10).

Il canone mensile complessivo pattuito risultava di €/mese 500,00.

Alla luce di quanto suddetto, lo scrivente procede a verificare la rispondenza del canone mensile stabilito per la conduzione dell'immobile rispetto al corrispondente valore di mercato.

La formula estimativa da adottare per la determinazione del valore del canone di mercato relativo al lotto immobiliare in oggetto risulta:  $Rn = V \times r$

dove:

$Rn$  = reddito netto dell'immobile;

$V$  = valore dell'immobile stimato;

$r$  = saggio di capitalizzazione.

Conosciuto il valore di mercato del lotto immobiliare, è possibile determinare il canone di locazione di mercato. Considerando il saggio di capitalizzazione del 5 %<sup>1</sup> da applicare agli uffici con caratteristiche simili a quello in specie della zona, si ottiene il seguente calcolo del canone annuale:

$$Rn = V \times r = € 170.000,00 \times 5 \% = € 8.500,00,$$

ossia, mensilmente a:

$$Rn_{\text{mese}} = (V \times r) / 12 = € 708,33,$$

Quindi, il canone pari a € 500,00 versato mensilmente per la conduzione dell'appartamento, risulta inferiore rispetto a quello di mercato per una differenza pari a: € (708,33 – 500,00) = € 208,33, arrotondato in cifra intera a € 200,00.

Infine, per quanto attiene l'eventuale divisione del lotto costituito, per poter adeguatamente rispondere in maniera esaustiva, è necessario comprendere se la divisibilità dei beni non comporti una perdita degli originari valori, non abbiano a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, e non si riducano a beni inutilizzabili per ciascuna delle quote di proprietà. Pertanto, considerando la consistenza superficiale e la conformazione degli immobili che costituiscono il lotto e le quote di proprietà degli aventi diritto, a parere dello scrivente i beni non sono comodamente divisibili a fronte delle

<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2023 II semestre. Zona C1, Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA VIA M. MEGALITICHE, VIA CARPENTINO, VIA TREVISO, VIA SELVA, VIA BRESSO, VIA TIVOLI, VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE.

eventuali servitù che si verrebbero a creare a carico delle quote risultanti. Infine, la divisibilità dei beni comporterebbe spese eccessivamente onerose non giustificabili nell'analisi costo-benefici.

Per tali motivi risulta non corretto, oltre che pleonastico, procedere alla redazione di un progetto di divisione del lotto.

## 5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, lo scrivente ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marisa Attollino per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

La presente relazione peritale è composta da numero 29 (ventinove) pagine dattiloscritte.  
Bari, lì 25 settembre 2024

L'Esperto stimatore

Ing. Mauro Santoro



## 6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotto;
- Allegati NN. 3.A, 3.B, 3.C, 3.D, 3.E, 3.F: Planimetrie, rilievi e superfici lotto;
- Allegato N. 4: estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali lotto;
- Allegato N. 5: richiesta accesso agli atti Comune di Altamura, titoli edilizi estratti;
- Allegato N. 6: Certificato contestuale di Residenza e di stato di Famiglia delle parti debitorici; Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine delle parti debitorici;
- Allegato N. 7: Atto di compravendita lotto;
- Allegato N. 8: Comunicazione intercorsa con l'Amministratore condominiale;



- Allegato N. 9: Attestato di Prestazione Energetica immobile fg. 165, p.lla 258, sub. 10;
- Allegato N. 10: Contratto di locazione;
- Allegato N. 11: modello identificativo dei lotti – scheda immobili;
- Allegato N. 12: foglio riassuntivo identificativi catastali Lotti;
- Allegato N. 13: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

