

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

FASCIOLETTO SEPARATO INERENTE IL LOTTO UNICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2016 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CONTRO LA xxxxxxxxxxxxxxxx.

A) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 1

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare, sito in territorio del Comune di Altamura (BA), alla contrada Graviscella, con accesso dalla Strada Comunale Esterna Graviscella, n.c., è costituito da un opificio con annessa area recintata di pertinenza, con due accessi carrabili posti a destra subito dopo il civico 126 per chi, provenendo dal centro di Altamura percorre la Strada Statale 96, e si immette nella Strada Comunale Esterna Graviscella, nonché da un ulteriore accesso carrabile retrostante, dalla Via delle Lenticchie, n.c. e dalla particella 1700 del foglio di mappa 155 catastalmente intestata a terzi.

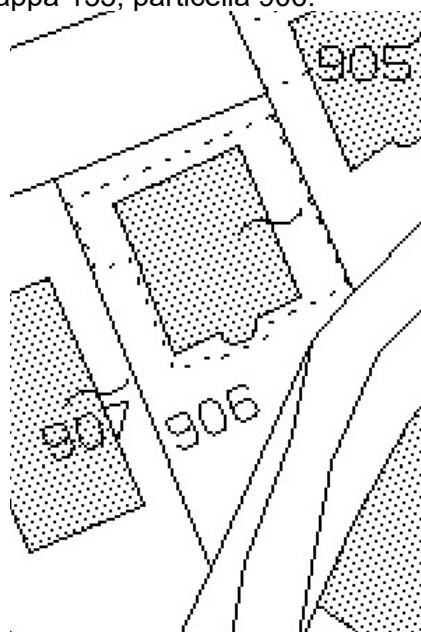


L'immobile è ubicato in una posizione suburbana del Comune di Altamura, codice di zona E2, microzona catastale 3, ad una distanza di circa 3 Km dal centro cittadino, in una zona urbanizzata a livello primario, nei pressi della Strada Statale 96 in direzione Gravina in Puglia.

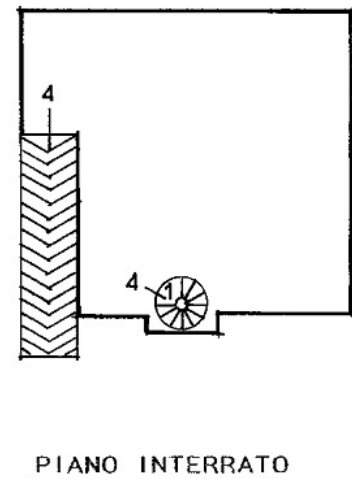
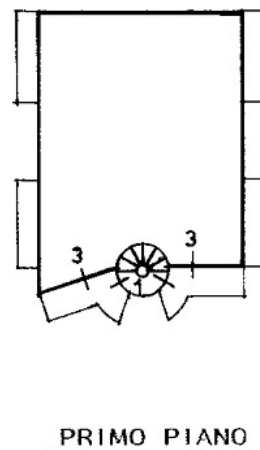
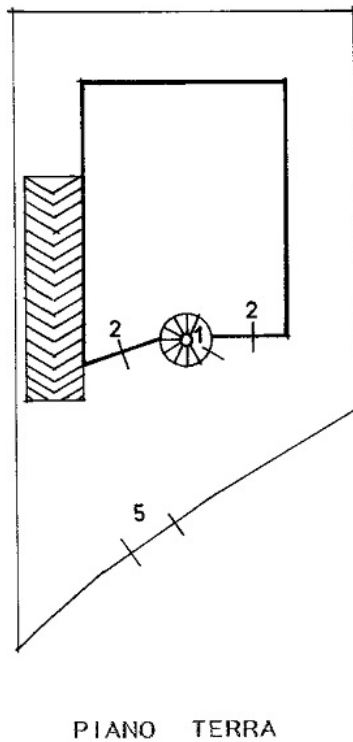
Le coordinate geografiche di riferimento sono: 40°49'14.89"N - 16°31'38.31"E.



COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'opificio in oggetto insiste su di un area di circa Mq 863 catastali, recintata, dotata di tre accessi carrabili, riportata nel catasto terreni del Comune censuario di Altamura al foglio di mappa 155, particella 906.



L'opificio è costituito: da un livello a piano terra, da un livello a primo piano, da un livello al piano interrato e da un area scoperta di pertinenza.



Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, rifiniture di media qualità, con il prospetto esterno rifinito con cemento armato a faccia vista.

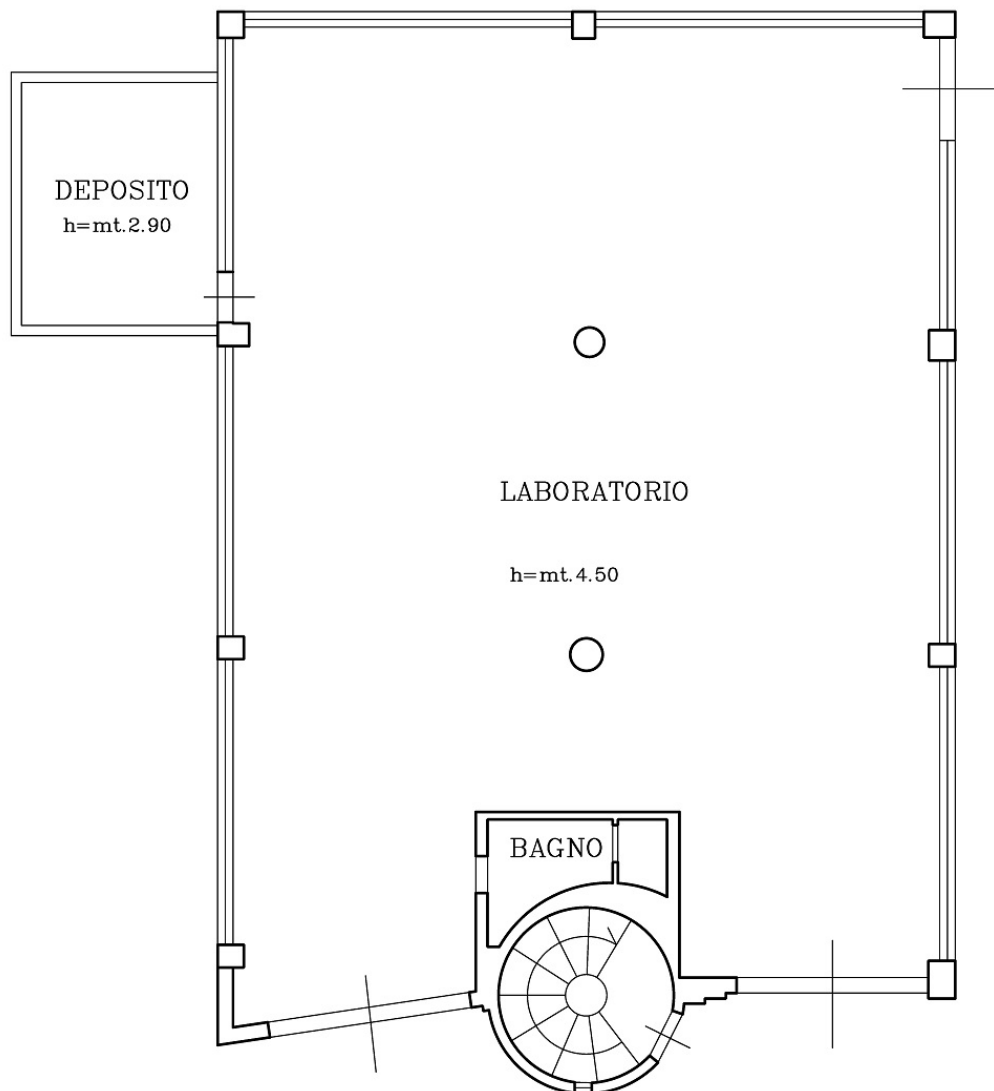
Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi discreto.

L'opificio nello specifico si compone:

- da un piazzale scoperto di ingresso dalla Strada Comunale Esterna Graviscella e relative aree scoperte di transito e manovra, recintate con un muretto di calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera metallica, privo di pavimentazione e finiture.



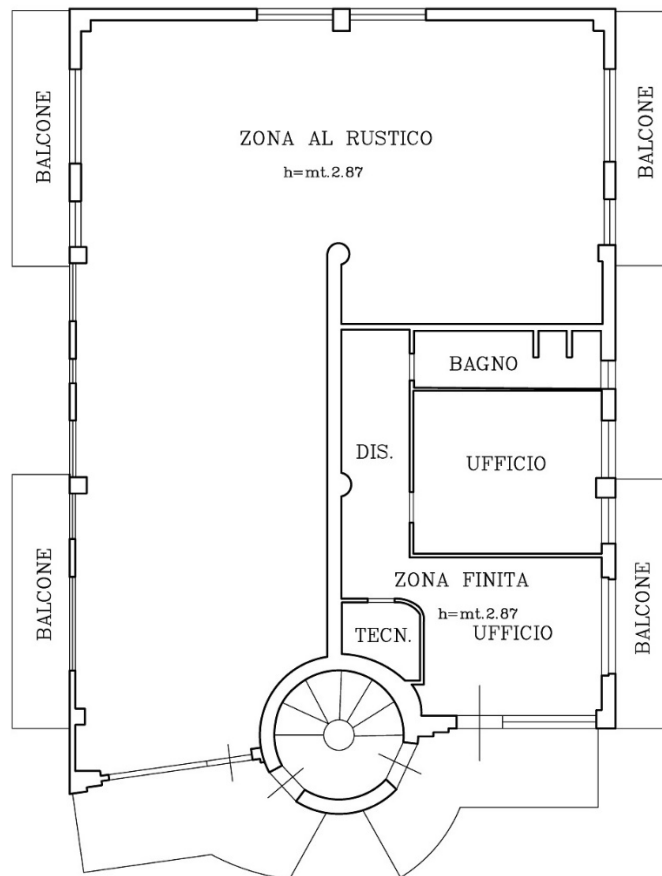
- da un livello a piano terra di altezza utile pari a mt. 4.50 ca, a cui si accede mediante due ingressi posti sul piazzale, composto da un locale ad uso laboratorio, con annesso servizio igienico, vano deposito e vano scala di accesso ai restanti livelli.



PIANTA PIANO TERRA



- da un livello a primo piano parzialmente al rustico, di altezza utile pari a mt. 2.87 ca, costituito: -da una zona finita con ingresso posto a sinistra per chi sale le scale, composta da balcone scoperto di accesso, reception-disimpegno, un vano utile, bagno, vano tecnico e un balcone; -da una zona ancora al rustico con ingresso posto a destra per chi sale le scale, composta da balcone scoperto di accesso, ampio vano privo di tramezzature e tre balconi.



PIANTA PIANO PRIMO

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI

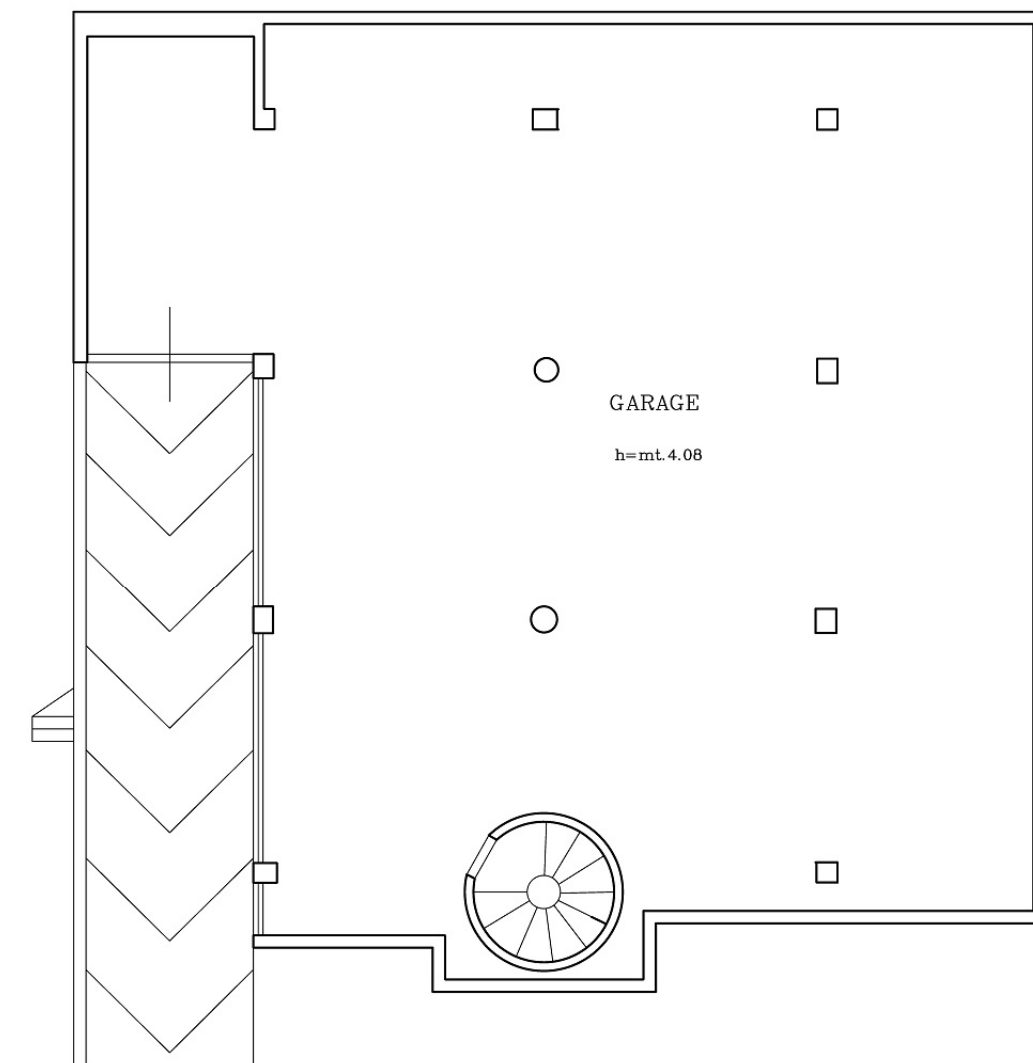
Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721





- da un livello al piano interrato al rustico, di altezza utile pari a mt. 4.08 ca., a cui si accede dal piazzale scoperto a mezzo rampa carrabile, nonché da scala interna di pertinenza, composto da un ampio locale ad uso garage privo di tramezzature.



PIANTA PIANO INTERRATO



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

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Piano interrato	Sud	443,00	mediocri
Piano terra	Sud	248,00	discreto
Piano terra (deposito)	Sud	17,95	mediocri
Primo piano	Sud	246,60	discreto
Area scoperta	Sud	404,00	mediocri
Balconi primo piano	Ovest-Nord-Est	67,00	discreto

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

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Piano interrato	459	0,35	160,65
Piano terra	263	1,00	263,00
Piano terra (deposito)	20.50	0,00	0,00
Primo piano	273	1,00	273,00
Area esterna	25	0,10	2,50
Area esterna	379	0,02	7,58
Balconi primo piano	67	0,25	16,75
		Sommano	723,48

Che si arrotondano a **Mq 723**

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 723**

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DELL'IMMOBILE

STRUTTURA

In elevazione : in cemento armato con solai in latero cemento e prefabbricati

Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : cemento armato a faccia vista

Infissi esterni : in ferro e alluminio anodizzato e vetro

Cancelli di ingresso : in ferro

CARATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE

PAVIMENTI

Piano interrato : al rustico

Piano terra : battuto di cemento

Primo piano : battuto in cemento

Balconi : battuto in cemento

INTONACI (piano terra)

Pareti : cemento armato a faccia vista

Soffitti : pannelli prefabbricati

Finiture : non presenti

INTONACI (piano 1)

Zona con ingresso a sinistra

Pareti : intonaco civile

Soffitti : intonaco civile

Finiture : idropittura

Zona con ingresso a destra

Al rustico

INTONACI (piano interrato)

Pareti : al rustico

Soffitti : al rustico

Finiture : al rustico

INFISSI

Infissi interni : in alluminio anodizzato

BAGNI

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x40 cm

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x25 cm.i idropittura

Sanitari : vasi igienico, lavabi, bidet, piatto doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : predisposizione

Condizionamento : non presente

Fognante : allacciato a fossa biologica

Idrico : presente con riserva idrica - non allacciato alla rete urbana

Elettrico : presente fuori traccia

Antincendio : non presente

Riserva idrica : presente

Gas : non allacciato alla rete urbana

Citofono : presente

Lampade di emergenza : non presenti

Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche: non presente

Antincendio : non presente

Scarico acque meteoriche: sul suolo

Impianto di grigliatura, desabbiatura e disoleazione: non presente

- **CONFINI:** l'opificio in oggetto confina: a **Ovest** con particella 907 del foglio di mappa 155, ad **Est** con particella 905 del foglio di mappa 155, a **Sud** con Strada Comunale Esterna Graviscella, a **Nord** con particella 1700 del foglio di mappa 155, salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** l'immobile in oggetto risulta censito nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Altamura, in ditta xxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, al **foglio di mappa 155, particella 906, subalterno 2**, Strada Comunale Esterna Graviscella, piano terra, categoria C/3, classe 4, consistenza 250 m², superficie catastale 257 m², rendita catastale € 968,36; al **foglio di mappa 155, particella 906, subalterno 4**, Strada Comunale Esterna Graviscella, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 434 m², superficie catastale 477 m², rendita catastale € 1.053,47; **foglio di mappa 155, particella 906, subalterno 3**, Strada Comunale Esterna Graviscella, piano 1, in corso di costruzione; a **foglio di mappa 155, particella 906, subalterno 5**, Strada Comunale Esterna Graviscella, piano terra, area urbana, senza rendita.

Si precisa che il subalterno 1 (vano scala) è un bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4, mentre il

subalterno 5 (pertinenza scoperta) è un bene comune censibile di utilità comune ai sub 2 e sub 4.

- **VETUSTA'**: i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto hanno avuto inizio nell'anno 1992 e sono stati dichiarati ultimati relativamente al solo piano terra, nell'anno 1997. Il livello al primo trovasi di fatto parzialmente al rustico mentre il livello al piano interrato trovasi al rustico.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo discreto lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Le rifiniture interne sono di livello basso.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Altamura, ove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti, è emerso che l'opificio oggetto di stima è stato edificato:

- in virtù di Concessione Edilizia n. 336/89 anno 1992 (presentata da xxxxxx e in seguito con richiesta del 07.05.1992, prot. 14147, volturata alla società "xxxxxx") rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura il 10.06.1992, su progetto esaminato ed approvato dalla commissione edilizia in data 04.08.1989, per la costruzione di un opificio industriale ad uso officina riparazione macchine olearie. Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato l'Ing. Leonardo Galetta mentre l'impresa costruttrice la Soc. s.n.c.. I lavori risultano aver avuto inizio in data 14.10.1992.
- in virtù di Concessione Edilizia di Variante n. 320 anno 1993, rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura il 12.10.1993, esaminato ed approvato dalla commissione edilizia in data 17.05.1993. La variante tratta delle seguenti modifiche: -separazione del fabbricato in due corpi insistenti ciascuno sul lotto di competenza; - costruzione di piano interrato e di primo piano; - cambio di destinazione d'uso del piano terra in laboratorio ed in deposito di materiali ed attrezzature per l'edilizia. I lavori risultano aver avuto inizio in data 27.03.1996 ed essere stati ultimati, relativamente al solo piano terra, in data 09.10.1997, come da comunicazione di fine lavori presentata dal direttore dei lavori in data 07.03.2002. Il collaudo statico, a firma dell'Ing. Pietro Dipalo, è stato presentato al Genio Civile in data 05.03.2002,

Prat. 388/96.

- In virtù di comunicazione inizio lavori per opere minori ai sensi dell'articolo 2, comma 60 della legge 662/96, in data 05.04.2002, prot. n. 9832, relativa alla diversa distribuzione di spazi interni al piano terra. Progettista risulta essere l'Ing, Leonardo Galetta.

Per il piano terra dell'opificio in questione risulta essere stato rilasciato dal dirigente della ripartizione tecnica del Comune di Altamura Permesso di Abitabilità/Agibilità in data 25.07.2002, n. 130/2002.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano alcune discrasie e difformità nello specifico consistenti:

- relativamente al livello a piano terra: nell'avvenuta chiusura del portone di ingresso posto in fondo a sinistra entrando nell'opificio, nell'abusiva realizzazione di vano deposito fuori sagoma realizzato in pannelli prefabbricati e nell'apertura di un portone posto in fondo a destra entrando nel capannone, nell'ampliamento del servizio igienico e in discrasie metriche.
- relativamente al livello a primo piano piano: nel frazionamento e diversa distribuzione interna dello stesso, nell'avvenuta ultimazione dei lavori della zona posta a sinistra salendo le scale, in una diversa conformazione dei balconi e delle finestre, in difformità prospettiche e in difformità metriche.
- relativamente al livello a piano interrato: in una maggiore superficie e volumetria dello stesso, in una diversa ubicazione della rampa di accesso e in difformità metriche. Si evidenzia altresì che la destinazione d'uso risultante dal progetto approvato è di garage, mentre quella catastale di deposito.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità, si evidenzia che le stesse relativamente agli abusivi ampliamenti comportanti aumenti volumetrici non potranno ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, né ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2003, n. 326 essendo le ragioni di credito per cui si interviene, successive alla data del 25.11.2003.

Essendo stati i lavori dichiarati ultimati relativamente al solo livello a piano terra, per la completa ultimazione degli stessi, previa riduzione in pristino degli abusivi ampliamenti, dovrà istruirsi procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380, nonché nuova pratica edilizia per il completamento.

Per quanto espressamente non evidenziato, si fa riferimento al contenuto delle citate pratiche edilizie e relativi elaborati tecnico progettuali agli atti del Comune di Altamura, che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e per le conseguenti demolizioni e ripristini dei luoghi in conformità ai progetti approvati, decrementando opportunamente i prezzi unitari.

- STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile in esame, per quanto constatato nel corso delle operazioni peritali, risulterebbe essere locato. Dalle ricerche eseguite allo sportello presso l'Agenzia delle Entrate risulterebbero sussistere a nome della società debitrice i seguenti atti: -locazione in data 25/06/2015 Serie 3T n. 004332; -comodato in data 04/03/2005 serie 3 n. 2089.

- **DIVISIBILITA'**: l'immobile in questione non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA**: dall'esame della certificazione notarile in atti, si desume che la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, censito in catasto fabbricati al foglio 155, particella 906 subalterni 2, 3, e 4, è pervenuta alla xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Altamura, in virtù di atto di compravendita in data 18.02.2002 a rogito Dott.ssa Patrizia Speranza, notaio in Altamura, repertorio n. 39048, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21.02.2002 al n. 7528 di registro generale ed al n. 5515 di registro particolare, da parte del Sig. xxxxxxxx, nato ad _____, al quale era pervenuto il suolo su cui è stato edificato l'immobile in oggetto censito in catasto al foglio 155, particella 36/c (def. 906) mq. 874, (giusta tipo di frazionamento UTE n. 2642/90), in virtù di atto di compravendita in data 27.04.1992 a rogito Dott. Clemente Stigliano, notaio in Altamura, repertorio n. _____

21859, raccolta n. 4262, registrato a Gioia del Colle al n. 3155, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 14.05.1992 al n. 18105 di registro generale ed al n. 14544 di registro particolare, da parte di xxxxxxx, nato a Altamura il 01.03.1914.

- REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame della certificazione notarile in atti, si desume che la "xxxxxxxxxxx" ha acquistato l'immobile in oggetto come società in nome collettivo, di cui xxxxxxxxxxxx risulta essere amministratore unico.

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

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

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti in atti.

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

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, e pertinenza, comunione, oneri, diritto, ragione ed azione, servitù attive e passive che derivano dallo stato dei luoghi e dai rapporti con i confinanti, apparenti e non apparenti, nulla escluso, e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

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

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

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della citata documentazione ipocatastale in atti costituita da una

relazione notarile redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in Bari, Dr. Salvatore Pantaleo, datata 09.05.2016 ed aggiornata alla data del 29.02.2016, si desume che sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 17.06.2009, ai nn. 26452/4957, a **favore** della **Banca Popolare di Puglia e Basilicata Spca**, con sede in Matera, **contro** la società **xxxxxxx**, con sede in Altamura, nascente da atto della Dr.ssa Patrizia Speranza del 15.06.2009, per la somma complessiva di Euro 160.000,00 su immobili in Altamura censiti in catasto al foglio 155, particella 906, subalterni 4, 2 e 3.
- 2) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 30.03.2011 ai nn. 13700/3243, a **favore** della **Banca Popolare di Puglia e Basilicata Spca**, con sede in Matera, **contro** la società **xxxxxxx**, con sede in Altamura, nascente da atto della Dr.ssa Patrizia Speranza del 28.03.2011, per la somma complessiva di Euro 300.00,00 su immobili in Altamura censiti in catasto al foglio 155, particella 906, subalterni 4, 2, 3 e 5.
- 3) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 29.02.2016 ai nn. 8900/6646, a **favore** della **Banca Popolare di Puglia e Basilicata – Società Cooperativa per Azioni**, con sede in Altamura, **contro** la società **xxxxxxxxxx**, con sede in Altamura, nascente da pignoramento notificato il 15.02.2016 (verbale di pignoramento della Corte di Appello di Bari, rep. 567), su immobili in Altamura censiti in catasto al foglio 155, particella 906, subalterni 4, 2, 3 e 5.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

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

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali

scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risulta costituito un condominio trattandosi di opificio.

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

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

Il sottoscritto C.T.U.,

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

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "*codice delle valutazioni immobiliari – italian property valuation standard*" edito da Tecnoborsa, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di

- un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
 - comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
 - trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

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

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona periferica/Parco San Giuliano-Selva-Stazione-zona compresa tra SS96 e la linea ferroviaria Gravina Gioia del Colle del Comune di Altamura (1° semestre 2016), si desumono per laboratori in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 670,00 e €/mq 960,00 da cui, mediando si assume il valore **L1a = €/mq 815,00**

Consultando poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente a immobili per analogia assimilabili, con caratteristiche tipologiche assimilabili e condizioni definibili assolutamente medie, si è potuto calcolare un ulteriore valore medio pari a **L2a=€/mq 726,01.**

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (815,00+726,01) / 2 = \mathbf{\text{€ } 770,51}$$

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -normale stato: $K_c = 1,00$

Coefficiente di piano: -piano terreno: $K_p = 1,00$

Luminosità: -luminoso: $K_l = 1,05$

Posizione: -intermedia: $K_e = 1,00$

Funzionalità: - uffici a primo piano: $K_f = 1,20$

Edificio: -20-40 anni-normale stato: $K_a = 1,00$

Riscaldamento: -autonomo: $K_r = 0,95$

Stato locativo: -immobile libero: $K_g = 0,80$

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_a \text{ tot.} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r = 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80 = 0,9576$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: $\text{€}/\text{mq } 770,51 \times 0,9576 = \mathbf{\text{€}/\text{mq } 737,84}$

Che si arrotondano ad **€/mq 750,00.**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di $\text{€}/\text{mq } 750,00$ valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

€/mq 750,00 x Mq 723 = € 542.250,00 #

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

E DEL PREZZO A BASE D'ASTA:

- Riduzione per tener conto che trattasi di immobile parzialmente al rustico, ovvero dell'incidenza delle opere sul costo, e degli adempimenti per il rispetto di norme e disposti di natura urbanistica: **Ku=20 %**
→ € 108.450,00 #

-IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

€ 542.250,00 - € 108.450,00 = € 433.800,00 #

- Riduzione forfetaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: **Ko = 15% → € 65.070,00 #**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: € 433.800,00-€ 65.070,00 = € 368.730,00 #

Che si arrotondano ad € 369.000.00

(diconsi Euro trecentosettantanovemila/00).

Trattasi, salvo diverso parere di esperti commerciali, di vendita soggetta ad IVA.

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Bari li 4 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Ugo De Corato