



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°207/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Presidente Dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI STIMA



Creditore procedente: Amco – Asset Management Company S.P.A.

Debitori: ***** + 1

RELAZIONE DI STIMA	3
1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	9
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	10
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	11
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	14
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI	18
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	18
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	21
9) LOTTO UNICO	23
9.1) SCHEDA IMMOBILI	23
9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	23
9.1.2) Ubicazione e geografia	24
9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile	25
9.1.4) Stato di possesso	26
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	26
9.2.1) Superficie commerciale del lotto	26
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO	28
9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	28
9.3.2) Stima del valore di mercato	28
9.3.3) Due diligence	33
9.3.4) Risultati della valutazione	35
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	36
10) RIEPILOGO CONCLUSIONI	36
ALLEGATI	38

RELAZIONE DI STIMA

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il Presidente Dott. Antonio RUFFINO nominava in data 28.07.2023, quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Nenni n.23/i, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 207/2023, promosso** da **AMCO – Asset Management Company S.p.A.** con sede in Napoli in via Santa Brigida n. 39, c.f. e p.iva. 05828330638 , e per ess IFIS NPL SERVICE S.P.A., con sede legale in Venezia - Mestre in via Terraglio n. 63, c.f./p.iva 04602210272 rappresentata e difesa dall'.avv. Leonardo Patroni Griffi (C.F. PTRLRD67R10A662G, pec: patronigriffi@leonardo@avvocatibari.legalmail.it) e domiciliata presso il suo studio in Bari alla Piazza Luigi di Savoia **contro** i sigg.ri ***** nato a Gioia del Colle il 24.12.1942, c.f. ***** e ***** , nata a Gioia del Colle il 24.12.1942, c.f. *****)

Al momento della nomina del sottoscritto, veniva nominato quale Custode l'avv. Giovanni Chicco.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'incarico ricevuto dall'esperto e dei contenuti della 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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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:

- *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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, 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, l'esperto deve precisare 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 codice proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567c.p.c. con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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 dall'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 effettuati 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, verifichi 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi 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 Sindaco 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 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, nonchè 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);

11) 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;

12) 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 allegghi 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

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

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

15) 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;

16) 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;

17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rfr o zip

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

In data 27.07.2023 da parte dell'Ill.mo Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino è avvenuta la nomina dell'Ing. Giovanni MELILLO, quale esperto stimatore, e dell'avv. Giovanni Chicco, quale custode.

In data 01.08.2023 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO per via telematica.

Tramite apposita comunicazione agli avvocati dei creditori procedenti e al debitore esecutato veniva fissato per il giorno 06.09.2023 alle ore 10.00 l'inizio delle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito in Gioia del Colle alla Piazza Enrico Berlinguer , civ. 26 è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali.

Il sopralluogo ha riguardato i beni di cui all'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo e dalla verifica della documentazione catastale fornita dai creditori procedenti si è potuto constatare che i beni di cui all'atto di pignoramento sono nelle disponibilità dei debitori esecutati che lo occupano come loro abitazione in modo continuativo.

Si è proceduto quindi ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento.

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso presso:
- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali e delle planimetrie catastali.

Allegato n.1: Estratti di mappa, visure storiche ventennali, planimetrie catastali

- Gli Uffici Tecnici della Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Gioia del Colle, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria.

Allegato n.2: Accesso agli atti al comune di Bari

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore precedente, nonché la certificazione notarile della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Il certificato notarile individua gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07.06.2023 al n° reg. gen. 27606 e n° reg. part. 20812; gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrisponde a:

- 1) Abitazione di tipo civile in Piazza Enrico Berliquer n.26 in Gioia del Colle, iscritto al N.C.E.U. al foglio 45, particella 798 sub. 23, cat. A/2, di vani 6,5, rendita €822,46**
- 2) Autorimessa alla strada Provinciale 106 Gioia-Putignano iscritto al N.C.E.U. al foglio 45 part. 798 sub. 45, cat. C/6, di 17 mq, rendita €46,53.**

Lo scrivente ha potuto accertare che la relazione notarile prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato notarile, si evince che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva appartiene in piena proprietà ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ ai debitori esecutati. Ad essi era pervenuto per, con atto di compravendita a firma del Notar Dott. Nicola Guida del 25.03.1993, rep. 60197 trascritto in Bari il 01.04.1993 ai nn. 8439/10623 da C.E.I. s.r.l. con sede in Bari c.f./p.iva 03637650726.

Nel certificato notarile è riportato che al tutto il 08.01.2023 sull'immobile risultano esserci le seguenti formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **trascrizione verbale di pignoramento**, presentata presso la Conservatoria di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare *ai nn. 27606 del 07.06.2023 a favore di: Amco - Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638; contro: ***** nata a Gioia del Colle il 10.03.1949 c.f. ***** per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e i **** Antonio nato a Gioia del Colle il 24.12.1942 c.f. ***** per diritti di piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$*
- **iscrizione ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 20.06.2013 - *ai nn. Reg.2900/21818 - a favore: Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711; contro: ***** nata a Gioia del Colle il 10.03.1949 c.f. ***** per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e i **** Antonio nato a Gioia del Colle il 24.12.1942 c.f. ***** per diritti di piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$*

4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato il seguente bene oggetto di pignoramento intestati ai debitori esegutati:

Abitazione civile: al N.C.E.U. di Gioia del Colle al foglio 45 particella 798, subalterno 23, categoria A/2 (civile abitazione), in Piazza Enrico Berlinguer civ. 26 scala B interno 3 Piano 2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 125 mq, sup. catastale escl. aree scop. 118 mq, rendita catastale euro 822,46 (proprietà: quota di ½ in favore di Catellaneta Lucia nata a Gioia del Colle (BA) il 10.03.1949 c.f. ***** e quota ½ in favore di **** * Antonio nato a Gioia del colle(BA)il 24.12.1942, c.f. ***** .

Autorimessa: al N.C.E.U. di Gioia del Colle al foglio 45 particella 798, subalterno 45, categoria C/6, in Strada Provinciale 106 Gioia Putignano Piano S1, classe 3, consistenza 17 mq, sup.catastale 17 mq, rendita catastale euro 46,53 (proprietà: quota di ½ in favore di Catellaneta Lucia nata a Gioia del Colle (BA) il 10.03.1949 c.f. ***** e quota ½ in favore di **** * Antonio nato a Gioia del colle(BA)il 24.12.1942, c.f. ***** .

Si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e della planimetrie catastale delle unità immobiliari così come denunciate all'Agenzia del Territorio

TRIBUNALE DI BARI - UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
 III.mo Presidente Giudice dell'Esecuzione Antonio RUFFINO
 Proc.to Esecuzione Immobiliare n. RGE 207/2023

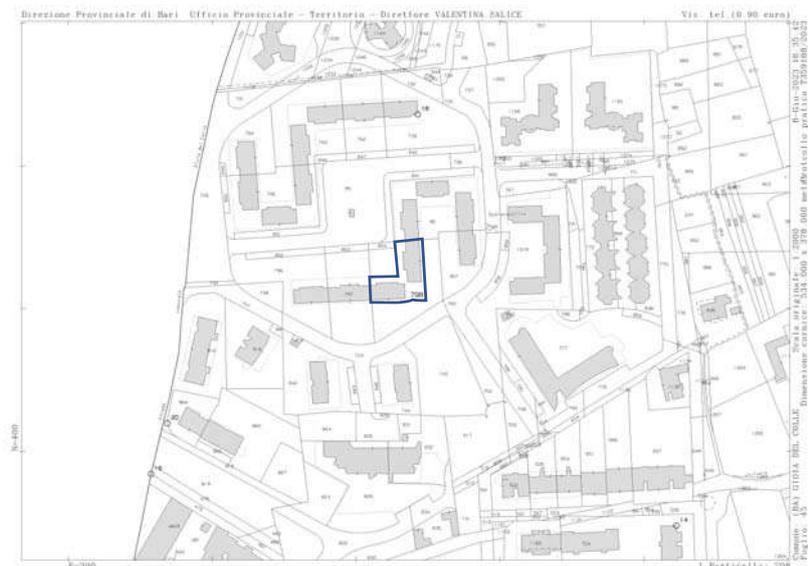


Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Gioia del Colle - Foglio 45, Particella 798

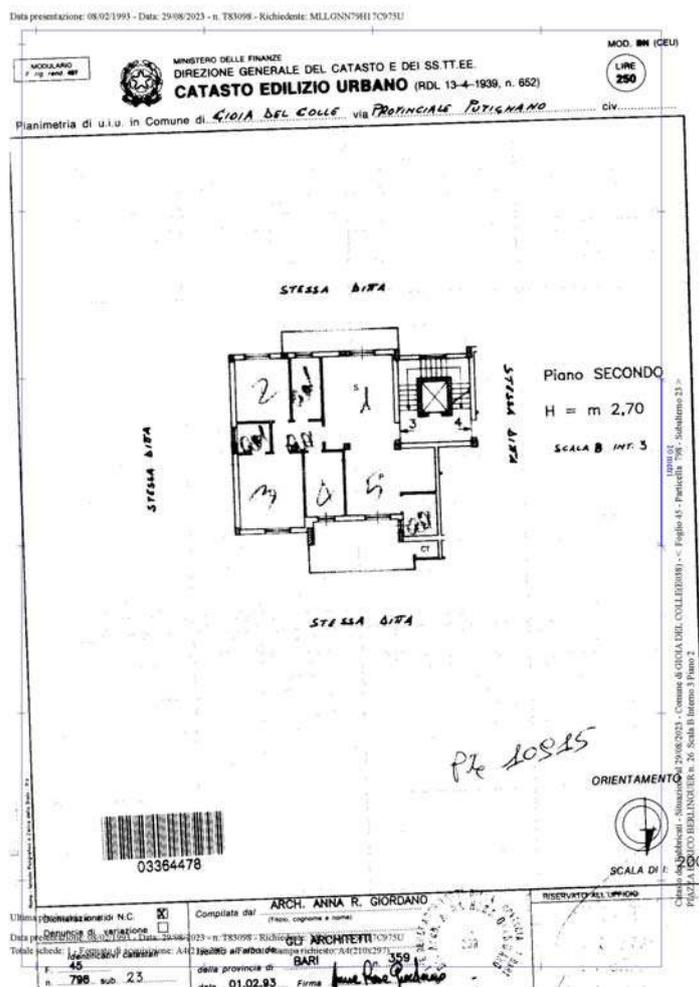


Fig.n.2: Planimetria catastale – N.C.E.U. Comune di Gioia del Colle - Foglio 45, Particella 798 su. 23

RELAZIONE DI STIMA
 Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
 via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
 PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

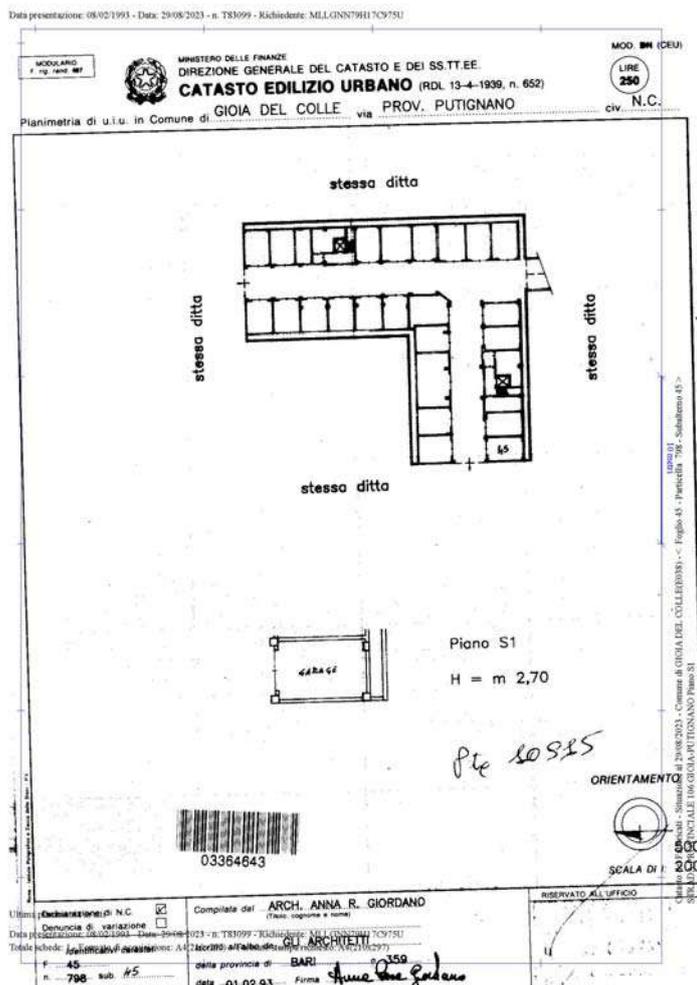


Fig.n.3: Planimetria catastale – N.C.E.U. Comune di Gioia del Colle - Foglio 45, Particella 798 su. 45

5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici della Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Gioia del Colle, dall'analisi di tutta la documentazione tecnico - amministrativa acquisita dallo scrivente ed ai rilievi tecnici eseguiti, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia edificatoria degli immobili pignorati.

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stato oggetto di C.E. n. 51 del 19.02.90 e successive C.E. 215/96 e 216/96.

Il fabbricato è stato inoltre collaudato prat. 351/91 del Genio Civile di Bari in

data 03.02.93 e 27.01.94 e dichiarato agibile dal comune di Gioia del Colle in data 26.10.1999 (reg. abit. N° 54 – prat. 114/89-383/92-18/94).

Si riportano gli stralci delle planimetrie degli immobili come autorizzato (prat. C.E. 51/92 e succ. varianti).

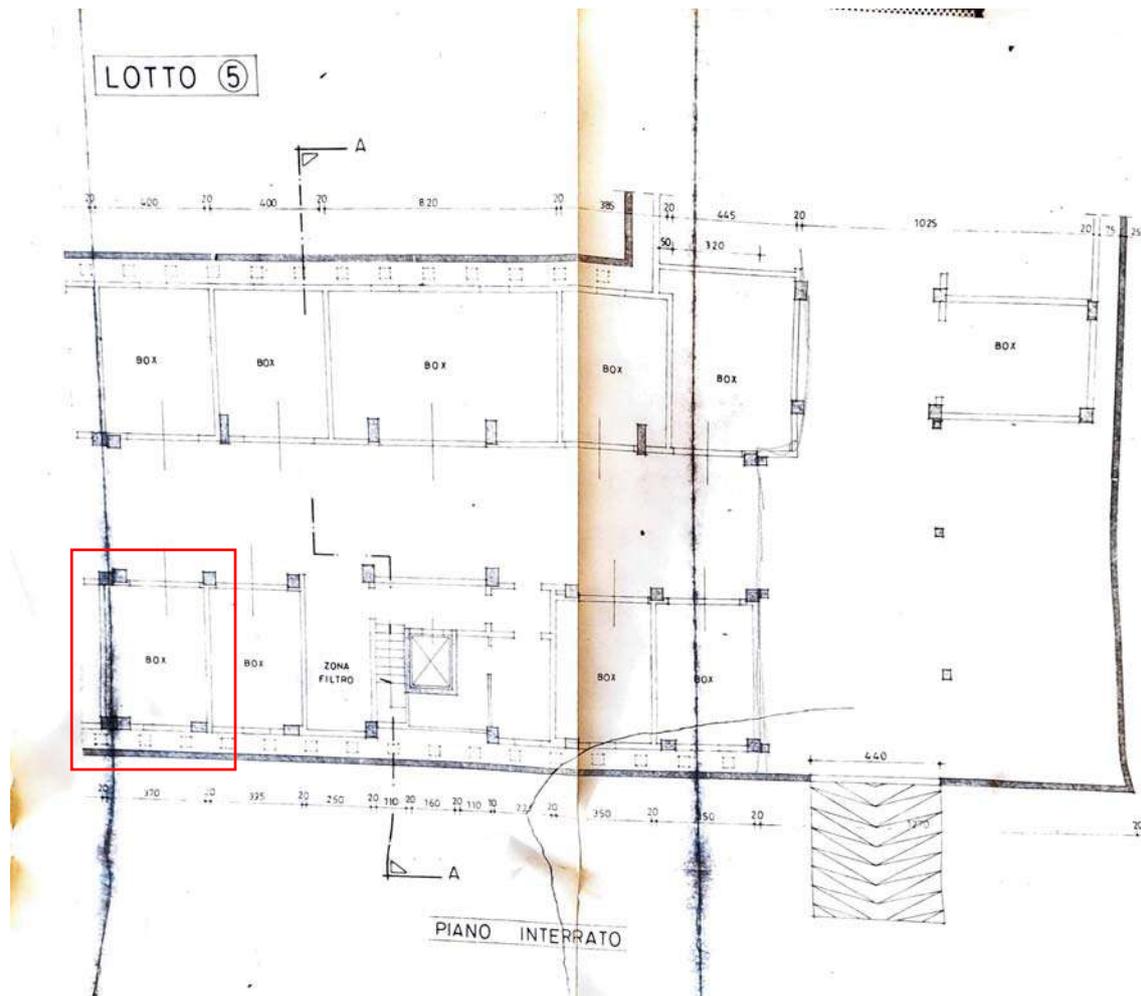
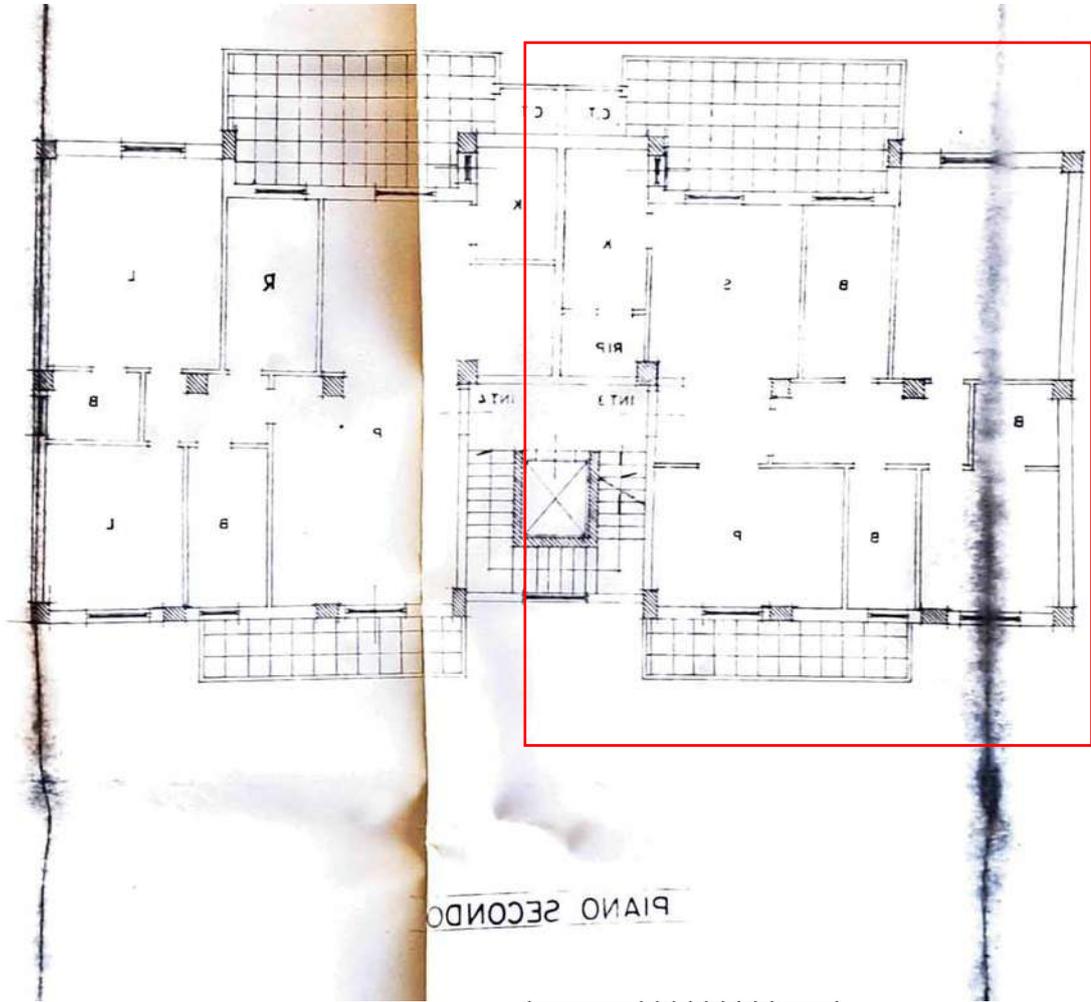


Fig. n.4: Planimetria di progetto approvato autorimessa



ac

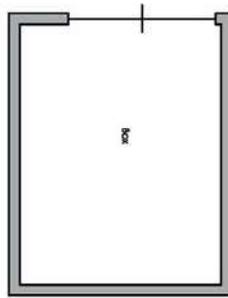


Fig. n.6: Planimetria di rilievo box

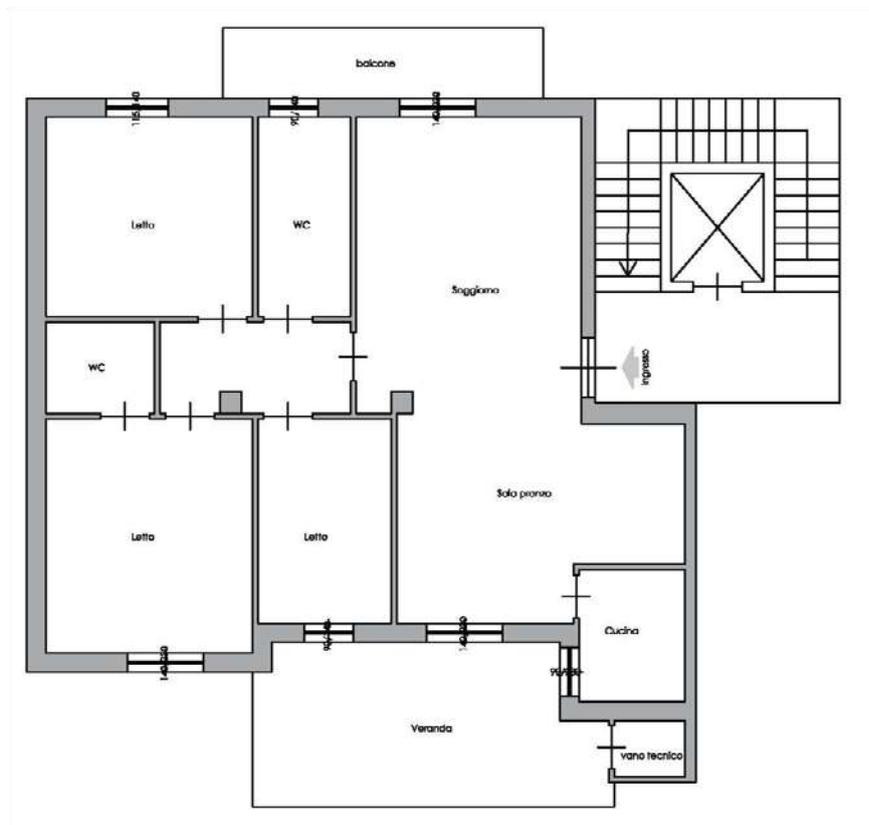


Fig. n.7: Planimetria di rilievo garage

6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

Si riporta di seguito la definizione e la descrizione del lotto individuato per la vendita.

6.1) UNICO LOTTO

Il lotto unico di vendita, situato nel Comune di Goia del Colle (BA) alla Piazza Enrico Berlinguer civ. 26, è costituito da un appartamento a piano terzo.

L'unità immobiliare è individuata al N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle (BA), al seguente identificativo:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Via
Appartamento	45	798	23	A/2	Abitazione popolare	Via E. Berlinguer civ. 26
Autorimessa	45	798	45	C/5	Box auto	STRADA PROVINCIALE 106 GIOIA-PUTIGNANO

7) 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.

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 recentemente compravenduti.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

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

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite le banche dati *disponibili* lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Gioia del Colle è attivo un buon mercato immobiliare di immobili simili a quelli oggetto di valutazione.**

8) 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).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione della SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);

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, disimpegno, 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.

9) LOTTO UNICO

9.1) SCHEDA IMMOBILI

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	
Denominazione	Immobile Appartamento con box
Ubicazione	Piazza Enrico Berlinguer civ. 26 scala B Piano 2° e S1
Identificativi catastali	Foglio 45, Particella 798, Subalterni 23 e 45
Destinazione	Abitazione civile con box auto
Proprietà	Sigg. ***** e **** *
Superficie Commerciale	144, 00 m ² (SEL)
Stato di occupa- zione	Occupato dai debitori



Tabella n.2: Denominazione e principali caratteristiche dell'immobile

9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto unico individuato per la vendita è situato nel Comune di Gioia del Colle (BA) in Piazza E. Berlinguer civ. 26

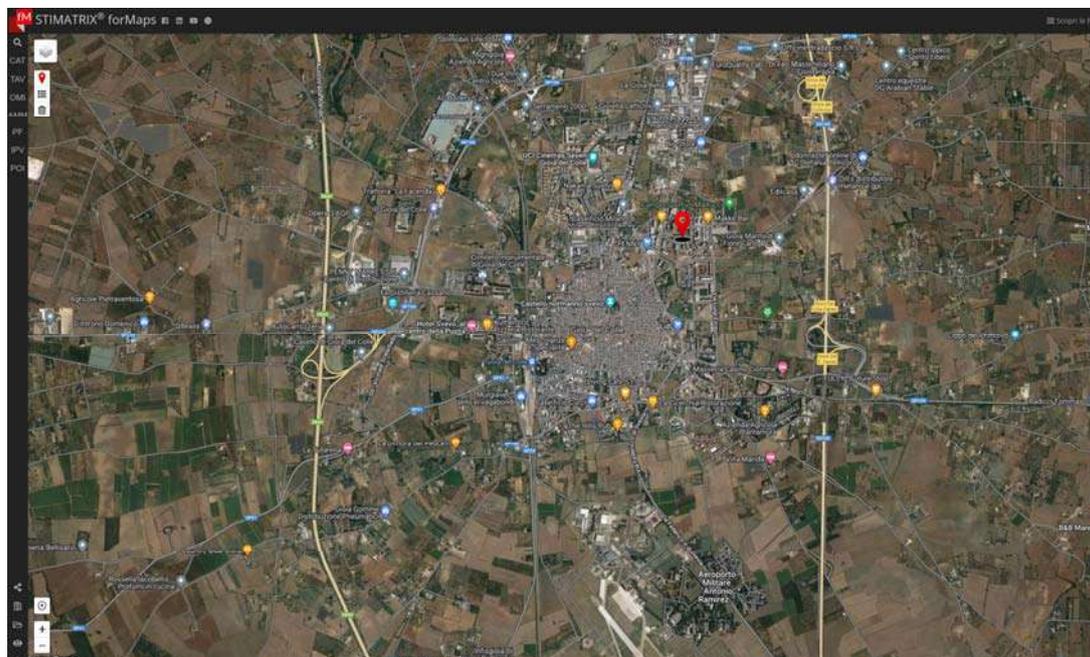


Fig. n.8: Ortofoto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

D1: Periferica/tra SP 106, via Federico di Svevia, via Noci, Borgo Delle Mimose, Colle delle Gioie

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2023):

- per la tipologia abitazioni di tipo civile i valori di mercato sono compresi tra un minimo di 1.000,00 €/m² ed un massimo di 1.300,00 €/m² ;
- per la tipologia box i valori di mercato sono compresi tra un minimo di 650,00 €/m² ed un massimo di 880,00 €/m²

Geopoi

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?i..

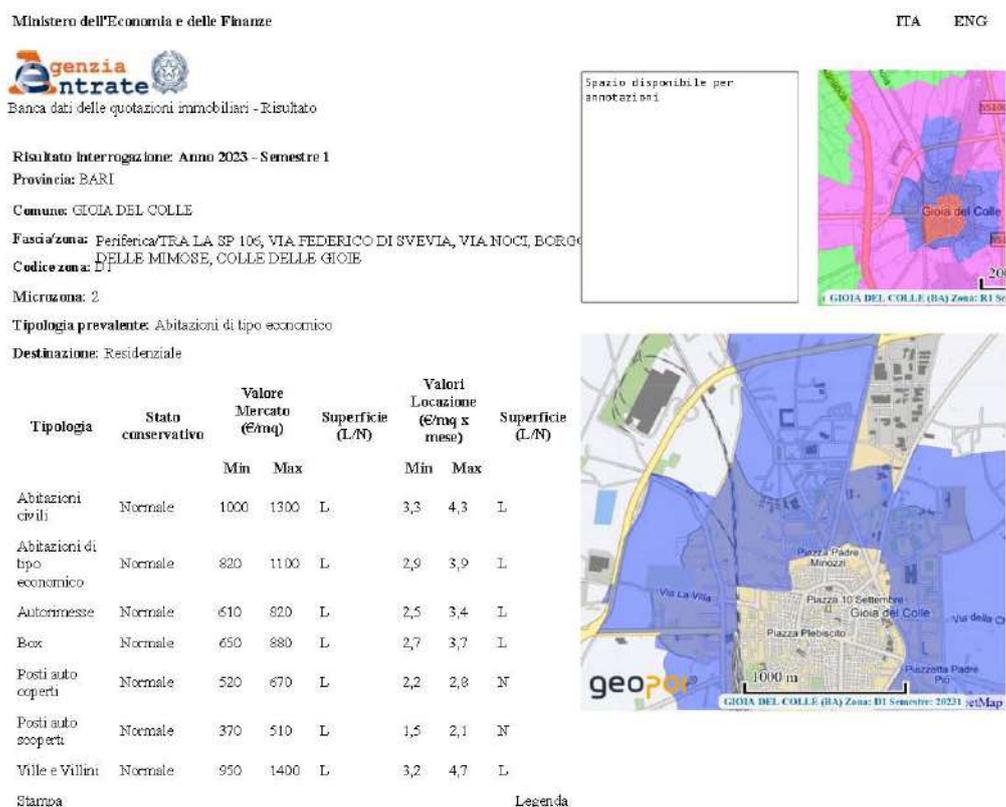


Fig. n.9: Zona OMI D1

9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile

L'unità immobiliare che costituisce il lotto unico di vendita è costituita da un appartamento al piano secondo con box auto a piano interrato all'interno di un condominio non di recente costruzione ma in ottimo stato di manutenzione generale. Il fabbricato è in stato realizzato con telai in calcestruzzo armato e solai piani in latero-cemento e si trova in una zona prevalentemente residenziale, in prossimità di zone a verde e servizi per la residenza

Vi si accede da portone condominiale da piazza Berlinguer mediante scale o ascensore condominiale.

L'appartamento è costituito da un ambiente unico sala pranzo soggiorno, n. 3 stanze da letto, 2 wc, una cucina, una veranda ed un balcone. Anche il box situato al piano interrato è accessibile direttamente da vano scale ed ascensore condominiale.

L'appartamento così come anche il box è rifinito ed in buon stato di manutenzione.

Il portone di ingresso è blindato, le porte in legno piallacciato, i pavimenti in gres-ceramico, le finestre in alluminio di tipo economico. L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore tipo caldaia murale a condensazione e radiatori in ghisa.

9.1.4) Stato di possesso

L'unità immobiliare è utilizzata come abitazione principale dai debitori esecutati.

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

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 effettuate in sito.

9.2.1) 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 dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.



CONSISTENZA LOTTO			
Metodo di misura	Rilievo		
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice mer- catile	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	120,0	1,00	120,0
Balconi	7,5	0,3	2,25
veranda	26,0	0,5	13,0
Vano tecnico	1,8	0,1	0,18
Box auto	18,0	0,5	9,0
Totale Superficie Comm. (m²)	144,00		

Tabella n.3: Tabella consistenza lotto

9.3) 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.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di recenti contratti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione, ha evidenziato che nell'area è attivo un **discreto mercato di compravendita**.

9.3.2) Stima del valore di mercato

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di "*market comparison approach*" e risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

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 **buon mercato di compravendita di immobili simili**.

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

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.

I due immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche similari per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

- **COMPARABILE A**, appartamento a piano quarto con box auto sito in Gioia del Colle alla via Vincenzo Castellaneta civ. 7, atto di compravendita del 29.07.2023 (*Allegato n.3*);
- **COMPARABILE B**, appartamento a piano secondo con box auto sito in Gioia del colle alla via Enrico de Nicola civ. 332, atto di compravendita del 28.07.2022 (*Allegato n.4*);

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	Via Vincenzo Castellaneta civ. 7
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento a piano quarto composto da n.4 vani più accessori con box auto
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato n.3</i>
Data	29.07.2022
Prezzo	140.000,00 euro

Tabella n.4: Tabella dei dati comparabile A

DATI COMPARABILE B	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Via Monte Enrico De Nicola Bari
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento posto al piano secondo composto da quattro vani più accessori e box auto
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	127,80 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato n.4</i>
Data	28.07.2022
Prezzo	106.000,00 euro

Tabella n.5: Tabella dei dati comparabile B

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono la data del contratto, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione, la qualità impiantistica valutata con riferimento al consumo energetico 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. (ind DATA=0,%)

■ **Superficie principale (SUP):** la superficie principale rientra nel calcolo della superficie principale e corrisponde a quella dei vani al lordo delle murature che vengono computate per intero se esterne sino a 50 cm e per metà se in condivisione. Unità di misura: m².

■ **Superficie balconi (Sbal):** la superficie dei balconi è una delle superfici secondarie dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Superficie cantine (Scan):** la superficie della cantina è una delle superfici legate alle pertinenze dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Superficie autorimessa (Scan):** la superficie della cantina è una delle superfici legate alle pertinenze dell'immobile, che rientra nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

■ **Presenza di ascensore:** la caratteristica presenza di ascensore tiene conto della presenza o no dell'ascensore in un edificio multipiano. (1=presente, 0=assente)

■ **Presenza di impianto di climatizzazione:** la caratteristica presenza di ascensore tiene conto della presenza o no dell'impianto di climatizzazione. (1=presente, 0=assente)

■ **Stato di manutenzione generale del fabbricato** la caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

■ **Stato di manutenzione generale dell'immobile (STU):** la caratteristica stato di manutenzione generale dell'immobile rappresenta il grado di conservazione dell'immobile delle finiture esterne ed interne. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i duem comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).

TABELLA DATI			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	140.000,00 €	106.000,00 €	
Data	16	16	0
SUP Principale	100,00	109,00	120,00
SUP Balcone	21,00	12,00	7,50
Sup. Veranda	0,00	12,00	26,00
SUP. Autorimessa	24,00	18,00	18,00
SUP.Commerciale	118,30	127,60	144,25
presenza di ascensore	1	0	1
presenza imp. Climat.	1	0	0
Stato di manutenzione fabbric.	4	2	4
Stato di manutenzione unità imm.	4	3	4

Tabella n.6: Tabella dei dati

Si riporta di seguito la tabella dei prezzi marginali elaborata per i due comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).

PREZZI MARGINALI			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	140.000,00 €	106.000,00 €	
Data	45,40 €	34,37 €	
SUP Principale	1.183,43 €	830,72 €	
SUP Principale	830,72 €	830,72 €	
SUP Balcone	249,22 €	249,22 €	
Sup. Veranda	415,36 €	415,36 €	
SUP. Autorimessa	415,36 €	415,36 €	
presenza di ascensore	- €	5.000,00 €	
presenza imp. Climat.	- 10.000,00 €	- €	
Stato di manutenzione fabbr.	- €	10.000,00 €	
Stato di manutenzione unità imm.	- €	10.000,00 €	

Tabella n.7: Tabella analisi prezzi marginali

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			
Prezzi e Caratteristiche	COMPARABILI		SUBJECT
	unita' A	unita' B	S
Prezzo Totale	140.000,00 €	106.000,00 €	
Data	- 726,33 €	- 549,94 €	
SUP Principale	16.614,42 €	9.137,93 €	
SUP Balcone	- 3.364,42 €	- 1.121,47 €	
Sup. Veranda	10.799,37 €	5.815,05 €	
SUP. Autorimessa	- 2.492,16 €	- €	
presenza di ascensore	- €	5.000,00 €	
presenza imp. Climat.	- 10.000,00 €	- €	
Stato di manutenzione fabbric.	- €	10.000,00 €	
Stato di manutenzione unità imm.	- €	10.000,00 €	
	150.830,88 €	144.281,57 €	147.556,23 €

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 è accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = 4,51\% < 5\%$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* del LOTTO "unico" oggetto della presente procedura 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 € 147.556,23 €

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per il "LOTTO UNICO" di vendita è pari alla somma arrotondata di € 147.500,00 (euro centoquarantasettemilacinquecento,00).

9.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto 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 sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ IMMOBILI	Conformità
Analisi della provenienza dei beni	-
L'immobile "appartamento a piano secondo con box auto" della presente procedura esecutiva appartengono ai due debitori esecutati	

ognuno per la quota di piena proprietà di 1/2 . Il bene è pervenuto ai debitori per contratto di compravendita a firma del Notar Dott. Nicola Guida del 25.03.1993, rep. 60197 trascritto in Bari il 01.04.1993 ai nn. 8439/10623 da C.E.I. s.r.l. con sede in Bari c.f./p.iva 03637650726.	
Verifica dello stato di possesso dei beni	Occupato
L'unità immobiliare "appartamento a piano secondo e box auto" al momento del sopralluogo era occupato dai debitori eseguiti	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme
Per l'unità immobiliare "appartamento a secondo e box auto" è conforme a quanto denunciato al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme
L'unità immobiliare "appartamento a piano secondo con box auto" ricade in fabbricato condominiale che è stato realizzato con concessione edilizia n. 51/90 e successive varianti rilasciate dal Comune di Gioia del Colle. L'appartamento ed il box sono dotato agibilità	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Presente
L'intero fabbricato in cui ricadono gli immobili è stato dichiarato agibile dal comune di Gioia del Colle in data 26.10.1999.	
Stima costi di ripristino non conformità	€ 0

Tabella n.8: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sull'immobile

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
Vincoli ed oneri gravanti sui beni
- trascrizione verbale di pignoramento , presentata presso la Conservatoria di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare <i>ai nn. 27606 del 07.06.2023 a favore di: Amco – Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638; contro: *****</i> <i>***** nata a Gioia del Colle il 10.03.1949 c.f. ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà e i **** * Antonio nato a Gioia del Colle il 24.12.1942 c.f. ***** per diritti di piena proprietà pari a 1/2</i>

- **iscrizione ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 20.06.2013 – ai nn. Reg.2900/21818 - a favore: Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711; contro: ***** ***** nata a Gioia del Colle il 10.03.1949 c.f. ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà e i **** nato a Gioia del Colle il 24.12.1942 c.f. ***** per diritti di piena proprietà pari a 1/2

Tabella n.9 : Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sul bene

9.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima con il metodo del comparison approach (MCA)*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO unico costituito dall' "appartamento a piano secondo con box auto" il più probabile valore di mercato è pari a € 147.500,00 (diconsi in cifra tonda euro centoquantasettemilacinquecento,00)

VALORE DI STIMA IMMOBILE	Valore (€)
Stima	147.500,00
Costi di non conformità	0,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	147.500,00

Tabella n.10: Riepilogo della valutazione

9.4) ADEGUAMENTI 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 UNICO costituito dall'immobile "*Appartamento a piano secondo con box auto*" **il prezzo a base d'asta è pari al valore corretto ammonta ad € 125.000,00 (diconsi in cifra tonda euro centoventicinquemilaquattrocento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILE	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	147.500,00
Abbattimento forfettario del 15%	22.100,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	125.400,00

Tabella n.11: Adeguamenti e correzioni alla stima

10) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla scrivente bene pignorato nel Procedimento Esecutivo n.207/2023, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato 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 gli Uffici Tecnici del Settore Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Gioia del Colle , per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;

- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale disponibili, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili ed effettuate nella zona di interesse di quello da stimare.

- Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo 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 "*stima del market comparison approach*" ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto unico di vendita pari a € 147.500,00 (diconsi in cifra tonda euro centoquarantasettemilacinquecento,00).**

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta per il lotto unico a € 125.400,00 (diconsi in cifra tonda euro centoventicinquemilaquattrocento,00).

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 38 pagine*, 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

Dott. Ing. *Giovanni MELILLO*

ALLEGATI

Allegato n.1: Estratto di mappa, visure storiche

Allegato n.2: Accesso agli atti al comune di Gioia del Colle

Allegato n.3: Atto di compravendita comparabile A

Allegato n.4: Atto di compravendita comparabile B

Allegato n.5: Allegato Grafico

Allegato n.6: Allegato fotografico

Allegato n.7: Attestato di prestazione energetica

Allegato n.8: Certificazione da anagrafica nazionale relativa ai debitori