

## TRIBUNALE DI BARI

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 422/2023

Su ricorso della  
SIENA NPL 2018 SRL  
in danno del  
sig.

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DI CONSULENZA

\*\*\*\*\*

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



## TRIBUNALE DI BARI

\*\*\*\*

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 422/2023

\*\*\*\*

Su ricorso della  
SIENA NPL 2018 SRL  
in danno del  
sig.

\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA

\*\*\*\*

### AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

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

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott.ssa Marisa Attollino alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 19/12/2023;
- che il giorno 19/12/2023 accettava l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento secondo la nuova formula di rito;



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

\*\*\*\*

### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Corleto Francesco, con lettera raccomandata A/R, convocava le parti interessate, per il giorno 11 gennaio 2024 alle ore 10:30, presso l'immobile in Cassano delle Murge (BA), alla contrada Fra Diavolo, con preghiera di far si che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data, purtroppo, non è potuto venire il proprietario che chiamato telefonicamente ha chiesto il rinvio al giorno 25/01/2024, giorno in cui sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, ed il Sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Corleto Francesco, ha avuto la presenza del sig. \_\_\_\_\_ quale proprietario ed esecutato, mentre per parte attrice nessuno si è presentato.

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

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 13:00 della stessa



giornata.

\*\*\*\*

## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

### **Lotto unico:**

Abitazione in villino, sita in Cassano delle Murge (BA), alla contrada Fra Diavolo - lotto 86, piano terra e catastalmente al fg.44, particella 194, cat. A/7, vani 4,5.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Cassano delle Murge (BA), in ditta al sig.

( Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, identificata al Foglio 44, particella 194, di contrada Fra Diavolo - lotto 86, piano Terra, categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita Catastale Euro 278,89;

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare del 16/10/2023 Numero di repertorio 8214 notificato da Ufficiale Giudiziario di Corte D'appello di Bari trascritto il 02/11/2023 ai nn.51574/39294 a favore di



SIENA NPL 2018 S.R.L. con Sede a ROMA Codice fiscale 14535321005,  
contro Sig.

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei  
beni, sull'abitazione in villino, sita in Cassano delle Murge (BA), alla  
contrada Fra Diavolo - lotto 86, piano terra e catastalmente al fg.44,  
particella 194, cat. A/7, vani 4,5.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, ma il villino  
è occupato dal proprietario ed esecutato, sig.

\*\*\*\*

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Cassano  
delle Murge giusta Concessione Edilizia n°3202 del 15 settembre 1979,  
dichiarato abitabile in data 21/05/1983 e successiva concessione  
edilizia in sanatoria n°121 alla data del 25 agosto 1997, per  
ampliamento, come visionabile in allegati.

Per la costruzione della tettoia e della legnaia attualmente esistenti  
non è mai stato presentato nulla per cui sono state realizzate in assenza  
di autorizzazione.

\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**

#### **Lotto unico:**

Abitazione in villino, sita in Cassano delle Murge (BA), alla  
contrada Fra Diavolo - lotto 86, piano terra e catastalmente al fg.44,  
particella 194, cat. A/7, vani 4,5.



E' ubicata in una zona Suburbana di Cassano delle Murge in contesto urbano scarsamente popolato, con presenza nelle vicinanze di non tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a forma circolare, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è ottima.

La struttura in questione è sita in Cassano delle Murge, nella contrada Fra Diavolo al lotto 86 ed è composta da una struttura portante in latero cemento.

All'esterno è rivestita totalmente con pietra a faccia vista e nella zona antistante vi è una grande tettoia in legno a copertura della pavimentazione di accesso.

Mediocre dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione datata e con finiture di media qualità, ma regolarmente mantenuti.

L'appartamento è organizzato con soggiorno all'ingresso, camera da letto matrimoniale, cameretta, cucinino e bagno.

L'immobile è inoltre dotato di zona "barbecue" in adiacenza alla abitazione.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato l'esistenza di piccole somme dovute a quote mensili non ancora saldate.

L'immobile come prima introdotto ha la zona antistante la struttura tutta coperta con una tettoia e poi è stata realizzata una



legnaia adiacente alla abitazione sempre senza titolo edilizio, entrambe risultano quindi abusive.

Sarà quindi necessario pagare sanzioni oltre alla presentazione, per il ripristino alle caratteristiche originali, di CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 comma 7 del D.P.R. 06 giugno 2001 n°380.

La sanzione amministrativa per il ripristino dell'abuso edilizio è pari a euro 1.000,00 a cui si aggiunge la somma di euro 1.000,00, per spese tecniche necessarie per la predisposizione degli atti, per un totale di euro 2.000,00. Tale somma si unisce a quella di euro 2.000,00 per la demolizione delle tettoie abusive per un totale di euro 4.000,00 che sarà sottratta al valore dell'immobile ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.

\*\*\*\*

#### CARATTERISTICHE TECNICHE

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Tipo di costruzione:           | Fabbricato ad uso residenziale; |
| Contesto:                      | Suburbano;                      |
| Contesto Demografico:          | Scarsamente popolato;           |
| Validità nella localizzazione: | Media;                          |
| Presenza di servizi:           | Non tutto il necessario;        |
| Stato della costruzione:       | Buono;                          |
| Fondazioni:                    | Continue;                       |
| Strutture e solai:             | Muratura portante;              |
| Copertura:                     | Piana e in parte a falda;       |



|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Prospetti esterni:         | Tinteggiatura;     |
| Serramenti esterni:        | Alluminio;         |
| Serramenti interni:        | Legno;             |
| Pavimenti:                 | Gres porcellanato; |
| Pareti e Rivestimenti:     | Tinteggiatura;     |
| Porta di Accesso:          | Diretto;           |
| Servizi:                   | uno igienico;      |
| Impianto idrico:           | Funzionante;       |
| Impianto elettrico:        | Funzionante;       |
| Impianto di riscaldamento: | Autonomo.          |

\*\*\*\*

#### DATI METRICI

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

|  |                  |
|--|------------------|
| Superficie villino                       | 74,00 mq         |
| Superficie giardino scoperto             | <u>256,00 mq</u> |
| Superficie totale tra coperto e scoperto | 330,00 mq        |

Considerando che tutti i villini nell'intorno e di cui si utilizzano i comparabili sono con una parte di giardino scoperto che è la caratteristica tipica di villette di quel genere, per superficie vendibile si utilizzerà la superficie stessa dell'abitazione senza aggiungere la superficie del giardino scoperto per cui = **74,00 mq**.

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la



distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è buono ed attualmente risulta essere occupato dal proprietario ed esecutato, sig.

\*\*\*\*

### **QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO**

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

#### IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

Abitazione in villino, sita in Cassano delle Murge (BA), alla contrada Fra Diavolo - lotto 86, piano terra e catastalmente al fg.44, particella 194, cat. A/7, vani 4,5.

#### INTESTAZIONE:

Sig.

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto all'esecutato in quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 28/05/2007 Numero di repertorio 76357/9026 Notaio DELLA RATTA CONCETTA ADRIANA Sede BARI trascritto il 01/06/2007 nn. 32550/21005 da potere di



Tale immobile era pervenuto a  
la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto  
di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita il 13/11/1991 del  
Notaio Enrico Amoruso di Alberobello, trascritto il 07/12/1991 ai n.  
44146/33888 da potere di

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

Formalità:

1. ISCRIZIONE NN.32551/7007 del 01/06/2007 IPOTECA  
VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO del 28/05/2007 Numero di repertorio 76358/9027 Notaio  
DELLA RATTA CONCETTA ADRIANA Sede BARI a favore di  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A Sede SIENA Codice  
fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto Piazza SALIMBENI  
3 SIENA), contro A

io 44

Particella 194.

2. ISCRIZIONE NN. 20428/3529 del 15/05/2009 IPOTECA LEGALE  
nascente da A NORMA ART.77 DPR. 29/09/1973 NUM.602 del  
13/05/2009 Numero di repertorio 1448/14 emesso da EQUITALIA



ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto EQUITTAUA ETR S.p.A. VIA RE DAVID 195 BARI), contro

f

3. ISCRIZIONE NN. 11161/2772 del 14/03/2011 IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART.77 DPF. 29/09/1973 NUM.602 del 01/03/2011 Numero di repertorio 1954/14 emesso da EQUITATIA ETR S.P.A. Sede COSENZA A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.P.A. VTA RE DAVID 195 BARI), contro

capitale € 10.732,20 Totale € 2L464,40 Grava su Cassano Delle Murge Foglio 44 Particella 194.

4. TRASCRIZIONE NN. 51574/39294 del 02/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/10/2023 Numero di repertorio 8214 emesso da UFFICIALE GITIDIAARIO Corte D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: SIENA NPL 2018 SRL VIA CURTATONE 3 ROMA), contro

A

L

\*\*\*\*



## STIMA DEI BENI

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

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

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

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



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

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

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

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d’asta, in quanto quest’ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono un’asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l’analisi del principio economico estimativo di riferimento degli



standard di valutazione richiamati:

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

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

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

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

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

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia



determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

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

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

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

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

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

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

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà



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

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- Data (DAT): La data è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m<sup>2</sup>.

**Lotto unico:**

Abitazione in villino, sita in Cassano delle Murge (BA), alla contrada Fra Diavolo - lotto 86, piano terra e catastalmente al fg.44, particella 194, cat. A/7, vani 4,5.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 600,00 ed € 950,00 al mq per superficie



commerciale, considerando il giardino al 10% del valore. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 53.000,00 €, ubicato nel comune di Cassano delle Murge (BA), CONTRADA FRADDIAVOLO SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 44 mapp. 203 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 58,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Cassano delle Murge (BA), CONTRADA FRADDIAVOLO, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 44 mapp. 202 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 65,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 55.000,00 €, ubicato nel comune di Cassano delle Murge (BA), VPM9+XM BORGO FRA' DIAVOLO BA Italia, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 45 mapp. 224 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 67,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### **Tabella dei dati:**



| <b>Prezzo e Caratteristica</b>           | <b>Comparabile A</b> | <b>Comparabile B</b> | <b>Comparabile C</b> | <b>Subject</b> |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Prezzo totale €                          | 53 000,00            | 40 000,00            | 55 000,00            | ----           |
| Data<br>giorno/mese/anno                 | 01/12/2021           | 01/01/2022           | 01/10/2022           | 01/03/2024     |
| Superficie<br>commerciale m <sup>2</sup> | 58,00                | 65,00                | 67,00                | <b>74,00</b>   |

**Prezzi corretti per data:**

*Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)*

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

$[i(\text{DAT})] = 0,03$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A =  $53.000,00 * (-0,03) / 12 = -44,17$  €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $53.000,00 + (-44,17 * (-27)) = 54 208,69$  €

2. Comparabile B =  $40.000,00 * (-0,03) / 12 = -33,33$  €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $40.000,00 + (-33,33 * (-26)) = 40 877,78$  €

3. Comparabile C =  $55.000,00 * (-0,03) / 12 = -45,83$  €/ mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $55.000,00 + (-45,83 * (-17)) = 55 789,86$  €



**Prezzi medi:**

| <b>Immobile</b>  | <b>Prezzi (€)</b> | <b>Sup. commerciale (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Prezzo medio (€/m<sup>2</sup>)</b> |
|--|-------------------|---|---------------------------------------|
| Comparabile A  | 54 208,69         | 58,00                                   | 934,63                                |
| Comparabile B  | 40 877,78         | 65,00                                   | 628,89                                |
| Comparabile C  | 55 789,86         | 67,00                                   | 832,68                                |
| Prezzo medio calcolato<br>Somma Prezzi/Somma Superfici | 150 876,33        | 190,00                                  | <b>794,09</b>                         |

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**794,09 €/m<sup>2</sup>**) per la superficie commerciale (**74,00 m<sup>2</sup>**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 58.762,36 €.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre del 2023, riferiti alla zona ritenuta suburbana che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 750,00 ed € 1.050,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta



pertanto di **59.000,00 €**.

Si dovrà ora sottrarre l'importo degli oneri e delle spese tecniche, come sopra meglio specificato per cui:

$$59.000,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = \text{€ } 55.000,00.$$

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

$$55.000,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 46.750,00.$$

\*\*\*\*

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

Le soluzioni alternative sono riassunte nella seguente tabella:

| Venditore | Acquirente                         | IVA | Registro | Ipotecaria | Catastale |
|-----------|------------------------------------|-----|----------|------------|-----------|
| Privato   | Senza agevolazioni<br>"prima casa" |     | 9%       | 50 euro    | 50 euro   |
|           | Con agevolazioni<br>"prima casa"   |     | 2%       | 50 euro    | 50 euro   |

\*\*\*\*

### FORMALITA' DA CANCELLARE

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

Pignoramento immobiliare del 16/10/2023 Numero di repertorio



8214 notificato da Ufficiale Giudiziario di Corte D'appello di Bari trascritto il 02/11/2023 ai nn.51574/39294 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con Sede a ROMA Codice fiscale 14535321005, contro Sig.

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Abitazione in villino, sita in Cassano delle Murge (BA), alla contrada Fra Diavolo - lotto 86, piano terra e catastalmente al fg.44, particella 194, cat. A/7, vani 4,5.

\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

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

**Lotto unico:** Abitazione in villino, sita in Cassano delle Murge (BA), alla contrada Fra Diavolo - lotto 86, piano terra e catastalmente al fg.44, particella 194, cat. A/7, vani 4,5.

Valore complessivo = € 59.000,00

(Diconsi Euro cinquantanove mila/00)

Valore decurtato dell'abuso = € 55.000,00

(Diconsi Euro cinquantacinque mila /00)

Valore decurtato del 15%\* = € 46.750,00

(Diconsi Euro quarantasei mila settecento cinquanta/00).

\* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e



qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*

È fondamentale precisare che trattasi di immobile assolutamente non divisibile essendo di piccole dimensioni.

\*\*\*\*

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

\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Schede di bando per vendita immobiliare;
2. Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali;
3. Rilievo fotografico (48 foto);
4. Visure Catastali storiche;
5. Planimetrie Catastali;
6. Estratto catastale di mappa;
7. Localizzazione Satellitare;
8. Localizzazione con sovrapposizione ai Catastali;



9. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;
10. Documentazione depositata al Comune;
11. Atto di provenienza.

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

Triggiano, 28 marzo 2024

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

