

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E.: PRES. DOTT. ANTONIO RUFFINO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 527/2024 R.G.E.  
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**.

**ESPERTO STIMATORE: ING. MAURO SANTORO**



**INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI.</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>43</b>



## 1. PREMESSA

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

Lo scrivente Esperto stimatore è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda alla lettura al Decreto di nomina dell'Esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

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



mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con indicazione dei parametri di raffronto.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

L'esperto stimatore unitamente alla Custode giudiziaria hanno provveduto al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti sono depositate le certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C.).

Dalla lettura della certificazione in atti relativa all'appartamento ad uso abitativo oggetto di pignoramento sito in Capurso (Ba) alla Via Valenzano n. 34, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 3, P.Illa 49, Sub. 7, Cat. A/3 (Cfr. *Certificato\_notarile\_567-\_co\_2-c-p-c\_immobile\_* ), si evince che essa non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 27/12/2024 (R.G. n. 64775, R.P. n. 49344). L'ultimo atto derivativo riportato risulta il “...Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Bari del 09-05-2005, rep. 6392/2005 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 09-06-2005 al n. 29605 del registro generale e al n. 18240 del registro particolare...”, “...In precedenza quanto in oggetto apparteneva in piena proprietà alla società OMISSIS sede OMISSIS cf. OMISSIS per titoli ultraventennali...”, non meglio specificati.

La Custode giudiziaria, con pec del 24.04.25, attesa la carenza dell'indicazione dei titoli d'acquisto della proprietà dell'immobile su indicati nella ricostruzione del ventennio, con indicazione generica dell'acquisto della proprietà da parte della OMISSIS, per titoli ultraventennali, senza precisazione esatta dell'atto di provenienza e dei suoi estremi, invitava il creditore procedente a provvedere alla integrazione della certificazione notarile, entro e non oltre 15 giorni.

In riscontro alla suddetta richiesta, la creditrice procedente, con pec del 09.05.2025, comunicava l'impossibilità di integrare la certificazione notarile con la documentazione richiesta, atteso che “dall'esame della visura storica catastale emerge che la provenienza



*in capo alla OMISSIS è riferibile certamente ad una data anteriore al 12.01.1967, inserita in catasto come data di costituzione dell'immobile. E' stato pertanto necessario richiedere la posizione della Società sui 'vecchi repertori'. Detta richieste, effettuate presso la Conservatoria di Bari e presso la Conservatoria di Trani, Conservatoria di riferimento per gli immobili in Capurso fino al 1974, hanno dato esito negativo, come attestato dalle allegate visure. Pertanto non è possibile reperire alcuna informazione ulteriore rispetto a quanto già riportato nella relazione notarile in atti”.*

Pertanto, lo scrivente unitamente alla Custode giudiziaria, in ossequio ai compiti assegnati e rimettendosi al prudentiale apprezzamento dell'Ill.mo G.E., depositavano apposita segnalazione inerente a quanto riscontrato sulla documentazione in atti.

Inoltre, nella documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali degli immobili pignorati. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle dette certificazioni notarili.

Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre le certificazioni catastali mancanti, allegandole alla presente relazione (cfr. All.ti NN. 5.1, 5.2).

Lo scrivente ha potuto svolgere i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 11/04/2025 e in data 14/04/2025. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato ed alla presenza degli intervenuti riportati nei rispettivi verbali, ha potuto accedere agli immobili accertando le ubicazioni, le consistenze ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità dei beni ispezionati e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie estratte dai competenti Uffici e lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione dei verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente ha richiesto agli Uffici tecnici comunali di Bari e di Capurso le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti i cespiti in oggetto (cfr. All.ti NN. 6.1, 6.2).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Bari il Certificato Contestuale di Stato di Famiglia, di Residenza, di Cittadinanza e l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine delle parti debitorie (cfr. All. N. 4). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che *OMISSIS* nato a *OMISSIS* il *OMISSIS* e *OMISSIS* nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*:



- hanno contratto matrimonio in *OMISSIS* il giorno *OMISSIS* (*OMISSIS*). Dalle annotazioni a margine del certificato si evince che:

*“Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

*Con atto in data OMISSIS del notaio OMISSIS del distretto notarile di OMISSIS gli sposi OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS entrambi residenti in OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni ...”.*

- risultano residenti in *OMISSIS* in *OMISSIS*.

Infine, il C.T.U. allega le copie dei seguenti atti pubblici e certificazioni relativi ai beni immobili in oggetto:

- 1) atto notarile pubblico di compravendita Notaio *OMISSIS*, del 20-03-2000, rep. 4992/2730, trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Bari il 21-03-2000 al n. 9499 del registro generale e al n. 6514 del registro particolare (cfr. All. N. 7.1).
- 2) atto notarile pubblico di compravendita Notaio *OMISSIS*, del 20-04-2009, rep. 129088/41679, trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Bari il 27-04-2009 al n. 17643 del registro generale e al n. 12212 del registro particolare (cfr. All. N. 7.2);
- 3) contratto di locazione ad uso abitativo di porzione di unità abitativa, composta da una camera singola, entrando a sinistra, appartenente all’immobile sito in Bari al Viale della Repubblica n. 21, riportato nel NCEU al Fg. 113, P.lla 48, Sub. 21. Il contratto della durata di anni dieci rinnovabile, con decorrenza dal 01/08/2021 al 31/07/2031, è stato registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 28/07/2021 al n. 013289-serie 3T (cfr. All. N. 8.1);
- 4) contratto di locazione ad uso abitativo dell’immobile sito in Capurso alla Via Valenzano n. 34, riportato nel NCEU al Fg. 3, P.lla 49, Sub. 7. Il contratto della durata di anni dieci rinnovabile, con decorrenza dal 01/08/2021 al 31/07/2031, è stato registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 28/07/2021 al n. 013291-serie 3T (cfr. All. N. 8.2);
- 5) attestati di prestazione energetica in corso di validità, relativi agli appartamenti oggetto di pignoramento forniti dalla parte debitrice in sede di sopralluogo (cfr. All. N. 9).



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

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

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risultano oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili:

a) *“di proprietà esclusiva del OMISSIS:*

- *appartamento in Comune di Bari al Viale della Repubblica (già Viale Conte di Cavour) n. 21, posto al quinto piano, avente porta di ingresso di fronte a chi sale per le scale, composto da soggiorno, due vani ed accessori; confinante con detto viale, cortile interno e vano scale; censito in catasto urbano del Comune di Bari al foglio 113, particella 48, sub 21. Corso Conte Camillo Benso di Cavour n. 21, piano quinto, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe terza, vani 4,5, rendita catastale Euro 546,15”;*

b) *di proprietà esclusiva della OMISSIS:*

- *“appartamento in Comune di Capurso, alla via Valenzano 34, posto al secondo piano, avente accesso dalla porta ubicata di fronte a chi sale le scale, composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, un vano e bagno; confinante con altri appartamenti del piano e via Valenzano; censito nel catasto urbano del Comune di Capurso al foglio 3, particella 49 sub 7, Via Valenzano n. 34, piano secondo, categoria A/3, classe sesta, vani 2,5, rendita catastale euro 264,68”.*



Sulla base delle certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catatasale depositate in atti, e del successivo aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in atti eseguite dallo scrivente sino al 27/05/2025 (cfr. All. N. 13),

a) sull'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 113, P.Ila 48, sub 21, a carico del *OMISSIS* nato a *OMISSIS* il *OMISSIS* e suoi danti causa nel ventennio anteriore il pignoramento gravano le seguenti formalità:

- *“ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03-07-2007 al n. 39147 del registro generale e al n. 8923 del registro particolare, di Euro 600.000,00, Notaio OMISSIS del OMISSIS, rep. 126132/39715, a favore OMISSIS sede OMISSIS cf. OMISSIS a fronte di un capitale di Euro 300.000,00, durata 22 anni, a carico di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, titolare della piena proprietà in separazione dei beni. Debitore non datore OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS. Grava tra l'altro la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione. OMISSIS elegge domicilio ipotecario in OMISSIS, via OMISSIS.*

- *Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 27-12-2024 al n. 64775 del registro generale e al n. 49344 del registro particolare, Corte di Appello di Bari – Unep di Bari del 05-12-2024, rep. n. 12652, a favore OMISSIS sede OMISSIS cf. OMISSIS, a carico di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, titolare della piena proprietà del bene censito a Bari al foglio 113 particella 48 sub. 21. Grava tra l'altro la piena proprietà del bene censito a Bari foglio 113 particella 48 sub. 21 oggetto della presente certificazione”.*

b) sull'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Capurso al Fg. 3, P.Ila 49, sub 7, a carico della *OMISSIS* nata in *OMISSIS* il *OMISSIS* e suoi danti causa nel ventennio anteriore il pignoramento gravano le seguenti formalità:

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03-07-2007 al n. 39147 del registro generale e al n. 8923 del registro particolare, di Euro 600.000,00, Notaio OMISSIS del OMISSIS, rep. 126132/39715. A favore OMISSIS sede OMISSIS cf.*



*OMISSIS a fronte di un capitale di Euro 300.000,00, durata 22 anni, a carico di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di ½ di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di ½ di piena proprietà. Debitore non datore OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS. Grava tra l'altro la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione. OMISSIS elegge domicilio ipotecario in OMISSIS, Via OMISSIS.*

- *Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 27-12-2024 al n. 64775 del registro generale e al n. 49344 del registro particolare, Corte di Appello di Bari – Unep di Bari del 05-12-2024, rep. n. 12652, a favore OMISSIS sede OMISSIS cf. OMISSIS, a carico di OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS, titolare della piena proprietà del bene censito a Capurso al foglio 3 particella 49 sub. 7. Grava tra l'altro la piena proprietà del bene censito a Capurso foglio 3 particella 49 sub. 7 oggetto della presente certificazione”.*

Per le unità immobiliari in oggetto, non sussiste “...la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino”.

Alla data dell'atto della notifica del pignoramento le parti debentrici erano intestatarie per le rispettive quote delle unità immobiliari in oggetto in forza di atti regolarmente trascritti. Lo scrivente provvede a riportare i titoli di provenienza dei beni pignorati riportati nelle relazioni notarili depositate in atti dal creditore precedente.

- L'immobile in Bari (Ba), Viale della Repubblica n. 21, in Catasto Fabbricati al Foglio 113, Particella 48, Subalterno 21:  
*...è pervenuto al OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per la piena proprietà in separazione dei beni, da OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio OMISSIS, del 20-03-2000, rep. 4992 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 31-03-2000 al n. 9499 del registro*



*generale e al n. 6514 del registro particolare.*

- L'immobile in Capurso (Ba), Via Valenzano n. 34, in Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 49, Subalterno 7:

*è pervenuto a OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS, per la piena proprietà in separazione dei beni, da OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita, Notaio OMISSIS, del 20-04-2009, rep. 129088/41679 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 27-04-2009 al n. 17643 del registro generale e al n. 12212 del registro particolare.*

*Tale immobile era pervenuto a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, da OMISSIS sede OMISSIS cf. OMISSIS, titolare della piena proprietà, per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Bari del 09-05-2005, rep. 6392/2005 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 09-06-2005 al n. 29605 del registro generale e al n. 18240 del registro particolare, in precedenza era stato trascritto a favore del solo OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per la piena proprietà in regime di comunione legale, decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Bari del 09-05-2005, rep. 2460 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 31-05-2005 al n. 27877 del registro generale e al n. 17180 del registro particolare.*

*In precedenza quanto in oggetto apparteneva in piena proprietà alla società OMISSIS sede OMISSIS cf. OMISSIS per titoli ultraventennali, si segnala all'uopo sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari del 02-04-2001, rep. 52 a favore di OMISSIS sede OMISSIS cf. OMISSIS e contro OMISSIS sede OMISSIS cf. OMISSIS, e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 29-05-2005 al n. 51336 del registro generale e al n. 31216 del registro particolare.*



Per quanto attiene la conduzione amministrativa degli immobili, si precisa quanto segue. Con comunicazioni pec inviate agli Amministratori dei condomini dei due immobili oggetto di pignoramento, ha richiesto un estratto aggiornato degli oneri condominiali dovuti dalle proprietà per la conduzione dei cespiti, ovvero, i seguenti necessari dati:

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

Con comunicazione pec del 22/04/2025, l'Amministratore del condominio di Viale della Repubblica n. 21 in Bari ha comunicato quanto segue (cfr. All. N. 10.1):

*"...L'importo annuale delle spese condominiali come quota ordinaria imputate al OMISSIS è di € 1.800,00;*

*Di spese straordinarie non è stato deliberato nessuno importo;*

*Il debito riferito all'unità immobiliare in questione ammonta ad € 10.450,96, ovvero € 9.850,96 di saldo di bilancio 2024 ed € 600,00 di quote condominiali da gennaio ad aprile 2025".*

Con comunicazione pec del 15.04.2024 l'Amministratore del condominio di Via Valenzano n. 34 in Capurso ha comunicato quanto segue (cfr. All. N. 10.2):

*"...ad oggi la situazione relativa a tale appartamento risulta essere la seguente:*

- 1) *spese ordinarie per un importo annuo di € 276,00 oltre consumo idrico che viene rilevato trimestralmente al momento pagate fino alla mensilità di Marzo 2025;*
- 2) *spese straordinarie per lavori già deliberati pagati parzialmente, residuali da versare € 504,39;*
- 3) *quota conguaglio Esercizio 2024 intesa come somma contabilizzata ma non ancora soggetta ad approvazione".*

#### **4. RISPOSTE AI QUESITI**



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

**LOTTO N. 1:**

**Appartamento ad uso residenziale sito in Bari (Ba) al Viale della Repubblica n. 21, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 113; Particella 48, Subalterno 21**

**LOTTO N. 2:**

**Appartamento ad uso residenziale sito in Capurso (Ba) alla via Valenzano n. 34, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 3; Particella 49, Subalterno 7**

**4.1 Individuazione, descrizione e confini dei beni. Vincoli, diritti e servitù.**

**4.1.1 LOTTO N. 1**

Il lotto immobiliare è composto da un appartamento ad uso residenziale posto al piano quinto dell'edificio condominiale sito in Bari al Viale della Repubblica n. 21 (cfr. All. N. 2.1, lotto n. 1, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui l'immobile appartiene* e foto N. 1). L'appartamento ha ingresso dalla porta blindata di piano sita di fronte per chi sale dal vano scala condominiale (cfr. All. N. 2.1 foto N. 2; All. N. 3.1).

Lo stabile, dotato di ascensore, ha struttura portante in cemento armato; solai in calcestruzzo armato a struttura mista gettati in opera o prefabbricati; murature di tomagno e tramezzature in laterizio e/o in tufo. Copertura a terrazzo.

Internamente l'unità residenziale è composta da un ingresso alla cui sinistra è direttamente collegato il soggiorno con balcone prospiciente Viale della Repubblica, mentre sulla destra è presente la zona pranzo con affaccio sul prospetto interno del fabbricato (cfr. All. N. 2.1 foto NN. 3, 4, 5; All. N. 3.1). Dalla zona pranzo si accede alla cucina (cfr. All. N. 2.1 foto N. 6; All. N. 3.1) ed al servizio igienico (cfr. All. N. 2.1 foto N.



8; All. N. 3.1), entrambi dotati di finestra. E' altresì presente un ripostiglio su soppalco ricavato sulla copertura del servizio igienico, avente accesso da un'apertura ricavata sulla parete della cucina confinante (cfr. All. N. 2.1 foto N. 7; All. N. 3.1). Infine, sulla sinistra del soggiorno è presente la camera da letto avente affaccio su Viale della Repubblica (cfr. All. N. 2.1 foto N. 9; All. N. 3.1).

Il cespite, nel suo insieme, confina con Viale della Repubblica, unità immobiliare porzione della Particella 48, vano scala condominiale, cortile interno e Particella 51 del Foglio di mappa catastale 113.

Dal sopralluogo svolto, il cespite internamente si presenta in discreto stato di manutenzione. Localmente sono presenti locali distacchi delle finiture e cavillature dell'intonaco del soffitto. Inoltre, durante il sopralluogo svolto il debitore esecutato ha riferito di un'infiltrazione meteorica proveniente dalla copertura dello stabile in corrispondenza del soggiorno a confine con la muratura del vano scala condominiale (cfr. All. N. 2.1 foto N. 10; All. N. 3.1, All. N. 1). Infine, il cielino del balcone prospiciente Viale della Repubblica presenta distacchi dell'intonaco e delle finiture.

Il cespite è dotato d'impianto elettrico per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori; è altresì dotato di impianto idrico-fognante allacciato alla rete pubblica. L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento e condizionatori d'aria installati a parete. Il pavimento degli ambienti interni è in ceramica e/o cementine, di diverse tonalità e misure. Il rivestimento delle pareti del servizio igienico e della cucina è in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Pareti tinteggiate di tonalità arancio spugnato/nuvolato. Le porte interne sono in legno tamburato con anta a battente, gli infissi in lega di alluminio con doppio vetro, zanzariere e oscuranti.

Lo stato dei luoghi del lotto è raffigurato sulla planimetria e documentazione fotografica allegate (cfr. All. N. 2.1; All. N. 3.1).

#### **4.1.2 LOTTO N. 2**

Il lotto immobiliare è composto da un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo dell'edificio condominiale sito in Capurso alla Via Valenzano n. 34 (cfr. All. N. 2.2, lotto n. 1, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui l'immobile*



*appartiene* e foto N. 1). L'appartamento ha ingresso dalla porta blindata di piano sita di fronte per chi sale dal vano scala condominiale (cfr. All. N. 2.2 foto N. 2; All. N. 3.2).

Lo stabile, privo di ascensore, ha struttura portante in cemento armato; solai in calcestruzzo armato a struttura mista gettati in opera o prefabbricati; murature di tomagno e tramezzature in laterizio e/o in tufo. Copertura a terrazzo.

Internamente l'unità residenziale è costituita da due vani oltre accessori, con unico affaccio sulla strada comunale. In particolare, varcata la soglia d'ingresso è presente un vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, avente affaccio sul balcone prospiciente via Valenzano (cfr. All. N. 2.2 foto NN. 3, 4, 7; All. N. 3.2). Sulla destra dell'ingresso è altresì presente un servizio igienico finestrato (cfr. All. N. 2.2 foto N. 5; All. N. 3.2) mentre, sulla sinistra, si trova la camera da letto con porta finestra avente affaccio sul balcone (cfr. All. N. 2.2 foto N. 6; All. N. 3.2).

Il cespite, confina con Via Valenzano, vano scala e numero due appartamenti condominiali al piano.

Dal sopralluogo svolto, il cespite internamente si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni. Il cielino del balcone presenta locali distacchi dell'intonaco e delle finiture.

Il bene è dotato d'impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce e interruttori; è altresì dotato di impianto idrico-fognante allacciato alla rete pubblica. L'appartamento è inoltre dotato di un impianto di riscaldamento, privo di caldaia. E' presente una caldaia elettrica per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e numero due condizionatori d'aria installati a parete. Il pavimento degli ambienti interni è in ceramica 30x30 cm, di tonalità chiara; nel servizio igienico, 20x25 cm di colore bianco. Il rivestimento delle pareti del servizio igienico e dell'angolo cottura è in piastrelle di ceramica di colore bianco. Pareti tinteggiate di tonalità chiara. Le porte interne sono in legno tamburato con ante a battente, gli infissi in lega di alluminio con doppio vetro, zanzariere e tapparelle. Lo stato dei luoghi del lotto è raffigurato sulla planimetria e documentazione fotografica allegate (cfr. All. N. 2.2; All. N. 3.2).

#### **4.2 Dati catastali in atti e conduzione dei lotti. Diritti di proprietà.**



#### 4.2.1 LOTTO N. 1

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'unità immobiliare è allibrata nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Bari (Ba) come segue:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
113	48	21	2	A/3	3	4,5 vani	Totale: 79 mq Totale: escluse aree scoperte 79 mq	€ 546,15

Indirizzo: Viale della Repubblica n. 21, piano 5.

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

- *OMISSIS* nato a *OMISSIS* il *OMISSIS* (c.f. *OMISSIS*). Diritto di proprietà per 1/1.

Alla presente relazione si allega la visura catastale storica aggiornata al 24/03/2025 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5.1).

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata abitata dalle parti debitorici; Una porzione dell'immobile, ossia la camera da letto posta sulla sinistra dell'ingresso è concessa in locazione con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni dieci rinnovabile, con decorrenza dal 01/08/2021 al 31/07/2031, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/07/2021 al n. 013289-serie 3T (cfr. All. N. 8.1);

#### 4.2.2 LOTTO N. 2

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'unità immobiliare è attualmente allibrata nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Capurso (Ba) come segue:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	49	7	-	A/3	6	2,5 vani	Totale: 52 mq Totale: escluse aree scoperte 49 mq	€ 264,68

Indirizzo: VIA VALENZANO n. 34, Piano 2

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



- *OMISSIS* nata in *OMISSIS* il *OMISSIS* (c.f. *OMISSIS*). Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Alla presente relazione si allega la visura catastale storica aggiornate al 24/03/2025 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5.2).

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata concessa in locazione con contratto ad uso abitativo della durata di anni dieci rinnovabile, con decorrenza dal 01/08/2021 al 31/07/2031, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/07/2021 al n. 013291-serie 3T (cfr. All. N. 8.2);

#### **4.3 Destinazioni urbanistiche.**

In virtù dei rispettivi Piani Regolatori Generali dei Comuni di Bari e Capurso le unità immobiliari in oggetto ricadono nelle seguenti aree comunali:

- appartamento in Bari: la Particella catastale N. 48 del Foglio N. 113 è parte dell'area residenziale definita "*aree di completamento di tipo B3*";
- appartamento in Capurso: la particella catastale N. 49 del Foglio N. 3 è parte dell'area comunale definita "*Zona intensiva di completamento B2*".

Si rimanda comunque alla lettura degli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

#### **4.4 Vetustà degli immobili. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).**

A seguito delle indagini svolte presso gli Uffici tecnici dei Comuni di Bari e Capurso, è possibile relazionare quanto segue.

Per quanto attiene l'immobile in Bari (Ba) al Viale della Repubblica n. 21, identificato al Fg. 113, P.IIa 48, Sub. 21 (Lotto N. 1), lo scrivente in data 26/03/2025 (Prot. n. 110890) ha depositato l'istanza di accesso alla documentazione urbanistico-edilizia dell'Ufficio tecnico del Comune di Bari al fine di visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie eventualmente presenti all'interno dell'Archivio comunale tra cui Licenze edilizie, Concessioni edilizie, Sanatorie e/o Condoni edilizi, DIA, SCIA, CILA, Abitabilità/Agibilità, ecc.. Con nota pec del 13/05/2025, il preposto Ufficio comunale ha



comunicato che “...sulla scorta dei dati forniti, all'interno degli archivi urbanistici della scrivente Ripartizione non è stato possibile identificare il titolo edilizio originario né alcuna altra pratica edilizia riferita al predetto immobile” (Cfr. All. N. 6.1). In assenza del reperimento del Licenza edilizia che ha consentito la costruzione dell'edificio condominiale di antica realizzazione e/o di altre successive eventuali pratiche edilizie inerenti il cespite in oggetto, in base agli elementi presuntivi raccolti, è possibile affermare che lo stabile risulta essere stato edificato nel 1951, o in data antecedente. Detta datazione è riportata sulla planimetria catastale di primo impianto estratta del 18/05/1951 (Cfr. All. N. 5.1). Inoltre, dalla lettura delle informazioni urbanistiche riportate sugli ultimi atti di compravendita dell'appartamento in oggetto e degli appartamenti di secondo e terzo piano facenti parte del medesimo edificio condominiale presi in esame nella successiva stima immobiliare (comparabili B e C), viene riportato che la costruzione dello stabile risulta essere iniziata in data antecedente al 01/09/1967 e che lo stesso risulta privo del Certificato di Agibilità e/o Abitabilità.

Per quanto attiene l'immobile in Capurso (Ba) identificato al Fig. 3, P.IIIa 49, Sub. 7, l'Ufficio tecnico del Comune di Capurso, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata il 25/03/2025, ha rilasciato la copia dei seguenti titoli edilizi per la costruzione del fabbricato del quale il Lotto N. 2 è parte (cfr. All. N. 6.2):

- pratica edilizia n. 632 per edificazione del piano terra: Licenza di costruzione del 23.01.1962;
- pratica edilizia n. 2827/1977 per sopraelevazione del piano primo: Concessione Edilizia n. 17/78 del 08/04/1978, e relativo rilascio Certificato di Abitabilità del 02/08/1982;
- pratica edilizia n. 4029/1988 per sopraelevazione del secondo e terzo piano: Concessioni Edilizie n. 66/88 del 12/04/1988, n. 6688 VOLT del 20/09/1988 e variante n. 66/88 VAR del 30/10/1990.

L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di certificato di Agibilità.

Lo scrivente allega gli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili in oggetto forniti dal debitore esecutato in sede di sopralluogo (cfr. All. N. 9).

#### **4.5 Difformità catastali ed edilizie riscontrate. Sanabilità catastale e edilizia.**



A seguito dei sopralluoghi svolti e dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato rispetto alle planimetrie catastali in atti ed a quelle fornite dall'Ufficio tecnico comunale allegate agli ultimi titoli edilizi rilasciati, si evince quanto segue.

#### **4.5.1 LOTTO N. 1**

Lo stato attuale dell'appartamento in esame risulta difforme rispetto alla planimetria catastale d'impianto. L'ultima planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare datata 18/05/1951, in assenza di planimetrie allegate a titoli edilizi, risulta quella di riferimento e di confronto rispetto allo stato dei luoghi. Pertanto, le opere realizzate internamente all'involucro dell'appartamento inerenti la differente disposizione degli ambienti rispetto alla planimetria catastale, consistono nelle rimozioni delle tramezzature tra l'attuale soggiorno ingresso e l'ingresso e tra quest'ultimo e la zona pranzo, oltre alla posa in opera del caminetto del soggiorno. Dette difformità potranno essere sanate presentando apposita pratica tecnica in sanatoria con il versamento di € 95,00 per diritti di segreteria e di € 1.000,00 come sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. Quindi, bisognerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale versando i diritti di segreteria di € 70,00. La nuova planimetria catastale dovrà anche prevedere l'omessa graficizzazione del balcone prospiciente il prospetto principale del fabbricato, già presente per gli appartamenti dei piani inferiori. Inoltre, è necessario depositare la pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'appartamento ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione delle difformità inerenti il bene in oggetto ed acquisizione delle certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 135,00. Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione del lotto vengono stimate, indicativamente, in € 1.800,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

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

€. (95,00 + 1.000,00 + 70,00 + 135,00 + 1.800,00) = €. 3.100,00.



La suddetta somma stimata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. L'esatta quantificazione dovrà essere calcolata in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie e catastali da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

#### **4.5.2 LOTTO N. 2**

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alla planimetria catastale in atti. Tuttavia, lo stato dei luoghi riscontrato dell'immobile non è conforme alla planimetria di secondo piano allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, ossia al progetto allegato alla Concessione Edilizia Concessione Edilizia n. 66/88 VAR del 30/10/1990, che prevede una diversa conformazione interna. Infatti, il progetto prevedeva la suddivisione del servizio igienico in due porzioni, internamente comunicanti suddivise in antibagno e bagno. All'attualità detta suddivisione con tramezzatura non è presente (cfr. All. N. 6.2, ultima planimetria di progetto; All. N. 2.2 foto N. 5, All. N. 3.2.B). In merito alla sanabilità urbanistica della difformità riscontrata rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito, sarà possibile presentare all'Ufficio tecnico competente un'apposita pratica tecnica in sanatoria versando la somma di € 1.000,00 a titolo di sanzione e € 70,00 per i diritti di segreteria comunali. Inoltre, è necessario depositare la pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'appartamento ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione delle difformità inerenti il bene in oggetto ed acquisizione delle certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 100,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica del lotto vengono stimate, indicativamente, in € 1.500,00, comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

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

€. (1.000,00 + 70,00 + 100,00 + 1.500,00) = €. 2.670,00.



La suddetta somma stimata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. L'esatta quantificazione dovrà essere calcolata in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

#### **4.6 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dei lotti immobiliari. Calcolo superfici commerciali.**

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

Le superfici commerciali si ottengono in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R.138/98.

Le superfici lorde rilevate dei lotti immobiliari, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali realizzati risultano dalle seguenti superfici calcolate:

##### **4.6.1 LOTTO N. 1**

Descrizione superfici	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C)	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e accessori a servizio diretto dell'appartamento	92,68	100 %	92,68
Balcone: pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali	3,33	30 %	0,99
TOTALE			93,67

Pertanto, la superficie commerciale complessiva arrotondata risulta pari a 94 mq.

##### **4.6.2 LOTTO N. 2**

Descrizione superfici	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C)	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e accessori a servizio	45,88	100 %	45,88



diretto dell'appartamento			
Balcone: pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali	11,44	30 %	3,43
TOTALE			49,31

Pertanto, la superficie commerciale complessiva arrotondata risulta pari a 49 mq.

#### **4.7 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dei lotti**

Il sottoscritto:

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

ha potuto definire il più probabile valore di mercato dei lotti in oggetto, valutandoli per lo stato e condizione in cui si trovano definiti rispetto allo specifico mercato immobiliare.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica deve essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene.



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

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

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

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

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



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

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

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

#### **4.8 Analisi del segmento di mercato**

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

Parametri ed indici mercantili:

Localizzazione: zona semicentrale;

Destinazione: residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,01;



- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone/Terrazza e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;

Indicazione dimensione dell'immobile: media/piccola;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

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

#### **4.9 Comparabili e caratteristiche immobiliari**

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

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

Lo scrivente ha estratto dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) gli atti di compravendita di beni immobili simili ai *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

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



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

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

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

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

Stato di Manutenzione (MAN): La caratteristica "stato di manutenzione" identifica lo stato specifico dell'immobile che varia su scala cardinale discreta.

Ascensore Condominiale (ASC): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'ascensore ad uso di più unità immobiliari.



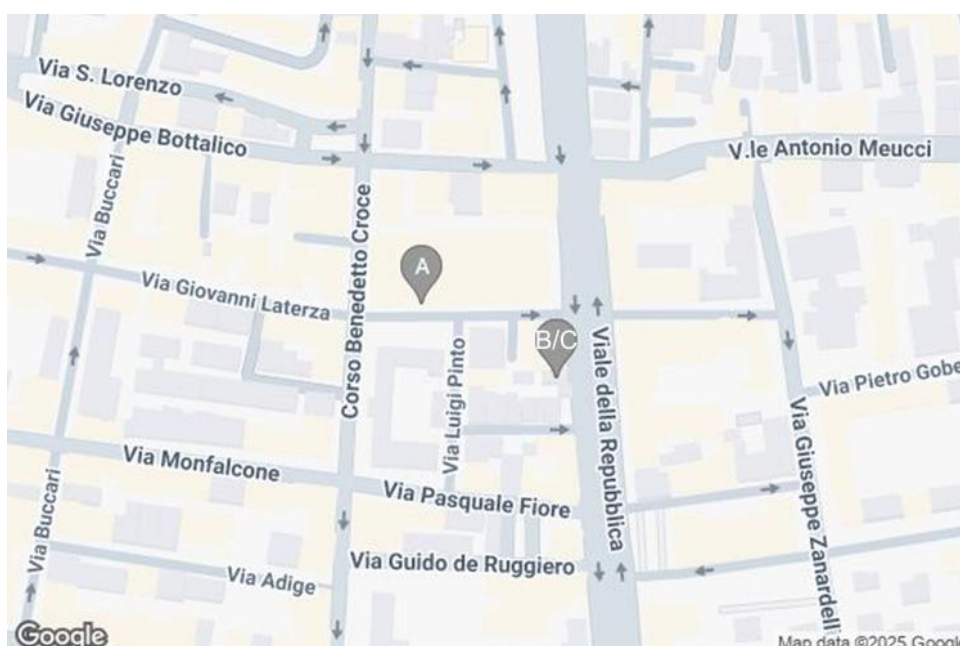
Ascensore Privato (ASP): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'ascensore ad uso esclusivo dell'unità immobiliare.

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

#### 4.10 Calcolo del valore di mercato

##### 4.10.1 LOTTO N. 1

Comparabili:



Comparabile A: appartamento - 4 vani (quadrilocale, Cat. A/3) compravenduto in data 19/07/2023 al prezzo di 150.000,00 € (*OMISSIS*), ubicato nel comune di Bari (BA), Via *OMISSIS*, al terzo piano dello stabile costruito del 1943 ed identificato al Catasto dei Fabbricati *OMISSIS* con una superficie principale di mq 110,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 10,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto Riscaldamento - Murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2023.

Comparabile B. Appartamento - 2 vani (bilocale, Cat. A/3) compravenduto in data 03/09/2019 al prezzo di 140.000,00 € (*OMISSIS*), ubicato nel comune di Bari (BA), *OMISSIS*, al secondo piano dello stabile costruito del 1951 ed identificato al Catasto dei Fabbricati *OMISSIS* con una superficie principale di mq 92,68 (misurata in DPR138/98);



con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 3,33, Superficie Cantina di mq 5,00; dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale, Impianto Riscaldamento - Murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2019.

Comparabile C. Appartamento - 3 vani (trilocale, Cat. A/3) compravenduto in data 04/09/2023 al prezzo di 125.000,00 € (*OMISSIS*), ubicato nel comune di Bari (BA), *OMISSIS*, al terzo piano dello stabile del 1951 ed identificato al Catasto dei Fabbricati *OMISSIS* con una superficie principale di mq 92,68 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 3,33; dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale, Impianto Riscaldamento - Murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2023.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

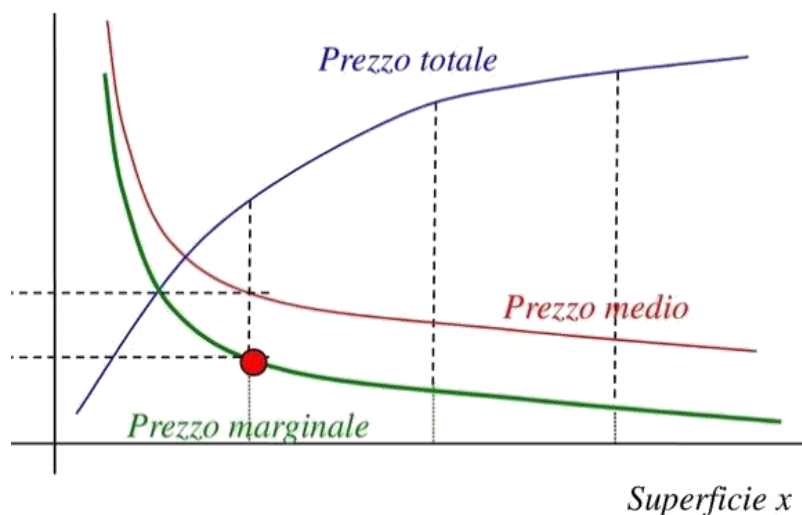
Tabella dei dati:

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>S</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>150.000,00</i>	<i>140.000,00</i>	<i>125.000,00</i>	<i>?</i>
<i>Data DAT</i>	<i>19/07/2023</i>	<i>03/09/2019</i>	<i>04/09/2023</i>	<i>27/05/2025</i>
<i>Sup. Principale SUP (mq)</i>	<i>110,00</i>	<i>92,68</i>	<i>92,68</i>	<i>92,68</i>
<i>Superficie Balcone BAL (mq)</i>	<i>10,00</i>	<i>3,33</i>	<i>3,33</i>	<i>3,33</i>
<i>Superficie Cantina CAN (mq)</i>	<i>0,00</i>	<i>5,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Livello Piano LIV (n)</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>5</i>
<i>Servizio SER (n)</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Stato Manutenzione MAN (n)</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Ascensore Condominiale ASC (0/1)</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Impianto Riscaldamento - Murale IRM (0/1)</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

Analisi dei prezzi marginali



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



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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A.  $- ( 0,0100 \times 150.000,00 ) / 12 = -125,00 \text{ €/mese};$
- B.  $- ( 0,0100 \times 140.000,00 ) / 12 = -116,67 \text{ €/mese};$
- C.  $- ( 0,0100 \times 125.000,00 ) / 12 = -104,17 \text{ €/mese};$

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



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

$$p^{MED}_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = p^{SUP}$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.  $150.000,00 / (110,00 + 0,30 \times 10,00) = 1.327,43 \text{ €/mq}$ ;

B.  $140.000,00 / (92,68 + 0,30 \times 3,33 + 0,25 \times 5,00) = 1.474,79 \text{ €/mq}$ ;

C.  $125.000,00 / (92,68 + 0,30 \times 3,33) = 1.334,34 \text{ €/mq}$ ;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$p^{SUP} = 1.327,43 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP<sub>i</sub> espresso in euro/mq):

$$p^{SUP}_i = p_i \cdot p^{SUP}$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pBAL.  $0,30 \times 1.327,43 = 398,23 \text{ €/mq}$ ;

pCAN.  $0,25 \times 1.327,43 = 331,86 \text{ €/mq}$ ;

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull’immobile rispetto al livello di piano.

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

$$p^{LIV}_i = l \cdot PRZ$$

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

$$p^{LIV}_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

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



- A.  $0,0100 \times 150.000,00 = 1.500,00 \text{ €/n}$ ;
- B.  $0,0100 \times 140.000,00 = 1.400,00 \text{ €/n}$ ;
- C.  $0,0100 \times 125.000,00 = 1.250,00 \text{ €/n}$ ;

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

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

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

$$pSER \quad 10.000,00 \times (1 - 25/30) = 1.666,67 \text{ €/n};$$

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

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Stato di Manutenzione (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C$$

Individuazione del prezzo marginale Stato di Manutenzione per ciascun comparabile:

$$pMAN \quad 15.000,00 \text{ €/anno};$$

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

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

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Ascensore Condominiale (ASC)": 15.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Murale (IRM)": 15.000,00 €;

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

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-125,00	-116,67	-104,17
pSUP [€/mq]	1.327,43	1.327,43	1.327,43



pBAL [€/mq]	398,23	398,23	398,23
pCAN [€/mq]	331,86	331,86	331,86
pLIV [€/n]	1.500,00	1.400,00	1.250,00
pSER [€/n]	1.666,67	1.666,67	1.666,67
pMAN [€/n]	15.000,00	15.000,00	15.000,00
pASC [€]	15.000,00	15.000,00	15.000,00
pIRM [€]	15.000,00	15.000,00	15.000,00

Tabella di valutazione:

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

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

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

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	2.875,00	8.050,00	2.187,50
SUP [€]	-22.991,15	0,00	0,00
BAL [€]	-2.656,19	0,00	0,00
CAN [€]	0,00	-1.659,29	0,00
LIV [€]	3.000,00	4.200,00	2.500,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00
MAN [€]	-15.000,00	-15.000,00	0,00
ASC [€]	15.000,00	0,00	0,00
IRM [€]	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]	130.227,65	135.590,71	129.687,50

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti, ovvero dei prezzi corretti, si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:



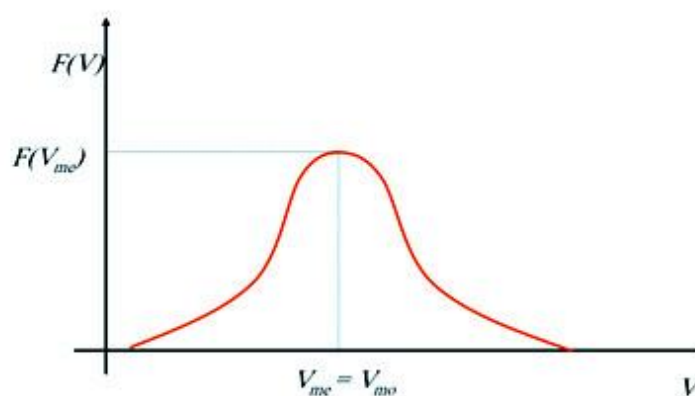
$$\Delta\% = \frac{P_{max}-P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,55 \% < 5,00 \%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità della stima è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti:

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

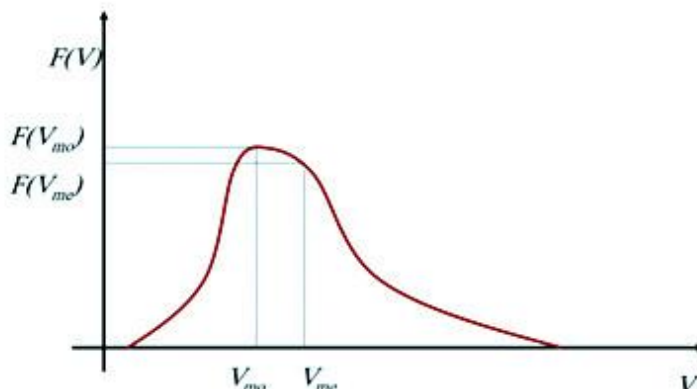
### La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.



## La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi corretti) sono trattati facendo la media semplice ( $M_s$ ) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e valore di stima:

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

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 131.835,29$$

Arrotondabile ad € 131.800,00.

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 131.800,00 / 94,00 mq = € 1.402,13 €/mq risulta compreso tra il valore minimo e massimo di compravendita degli immobili della stessa categoria facenti parte della medesima Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il II<sup>^</sup> semestre 2024 (ultimo dato disponibile)<sup>1</sup> e allineato a quelli attuali di mercato forniti dalle agenzie immobiliari del territorio comunale interpellate.

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

<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2024 II semestre. Abitazioni di tipo economico. Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B. CROCE, A. VOLTA, UNITA' D'ITALIA, PAPA GIOV.XXIII, G. SOLARINO, IL QUARTIERINO, V. DEGRECIS.



$V = € 131.800,00$  (in lettere Euro Centotrentunomilaottocento/00).

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

$S = € 3.100,00$  (cfr. § 4.5.1), pertanto si ottiene:

$V = € (131.800,00 - 3.100,00) = € 128.700,00$ .

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

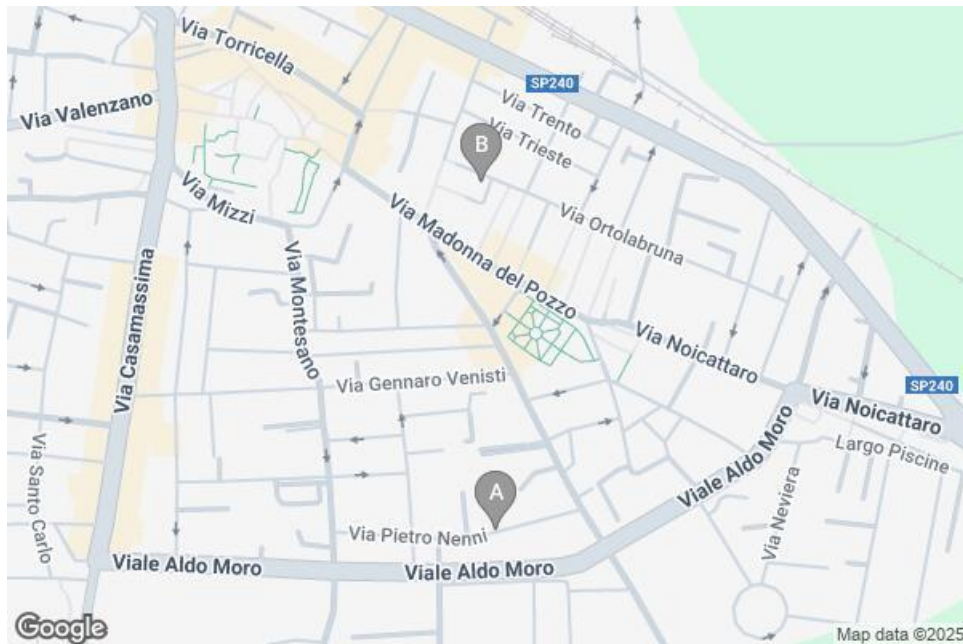
$€ 128.700,00 \times 15\% = € 19.305,00$ ,

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

$V = € (128.700,00 - 19.305,00) = € 109.395,00$ , arrotondato in cifra intera a:

$V = € 109.400,00$  (in lettere Euro Centonovemilaquattrocento/00).

#### 4.10.2 LOTTO N. 2



Comparabile A. Appartamento - 5 vani (pentavano, Cat. A/3) compravenduto in data 31/01/2023 al prezzo di 120.000,00 € (*OMISSIS*), ubicato nel comune di Capurso (BA), *OMISSIS*, al piano n 1 dello stabile costruito nel 1986 ed identificato al Catasto dei Fabbricati *OMISSIS* con una superficie di mq 77,00 (misurata in DPR138/98); dotata dei seguenti impianti: Ascensore Privato, Impianto Riscaldamento - Murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2018.

Comparabile B. Appartamento - 3 vani (trilocale, Cat. A/3) compravenduto in data 18/01/2024 al prezzo di 80.000,00 € (*OMISSIS*), ubicato nel comune di Capurso (BA), *OMISSIS*, al piano n 1 dello stabile costruito nel 1985 ed identificato al Catasto dei Fabbricati *OMISSIS* con una superficie di mq 60,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Terrazza di mq 43,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto Riscaldamento - Murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 1991.

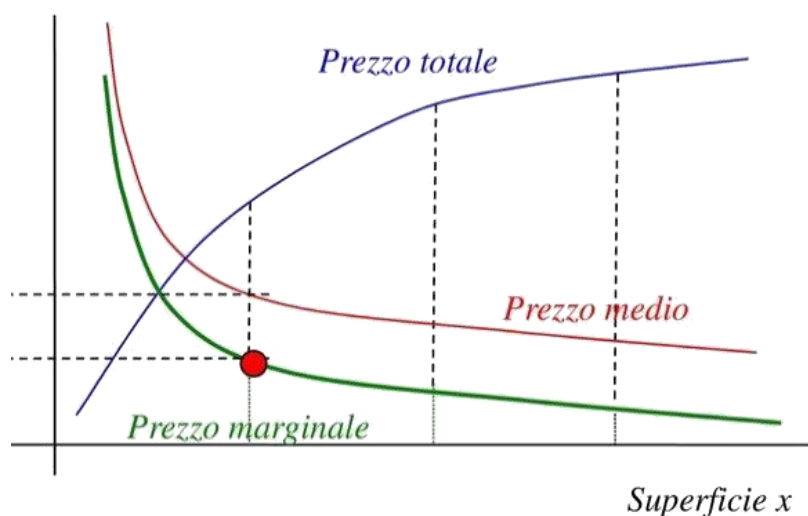
*Tabella dei dati:*

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>S</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>120.000,00</i>	<i>80.000,00</i>	<i>?</i>
<i>Data DAT</i>	<i>31/01/2023</i>	<i>18/01/2024</i>	<i>12/05/2025</i>
<i>Sup. Principale SUP (mq)</i>	<i>77,00</i>	<i>60,00</i>	<i>45,88</i>
<i>Superficie Balcone BAL (mq)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>11,44</i>
<i>Superficie Terrazza TER (mq)</i>	<i>0,00</i>	<i>43,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Livello Piano LIV (n)</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>Servizio SER (n)</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Stato Manutenzione MAN (n)</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Ascensore Privato ASP (0/1)</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Impianto Riscaldamento - Murale IRM (0/1)</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>

Analisi dei prezzi marginali:

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





Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A.  $-(0,0100 \times 120.000,00) / 12 = -100,00 \text{ €/mese};$

B.  $-(0,0100 \times 80.000,00) / 12 = -66,67 \text{ €/mese};$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.  $120.000,00 / (77,00) = 1.558,44 \text{ €/mq};$

B.  $80.000,00 / (60,00 + 0,30 \times 43,00) = 1.097,39 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$p_{SUP} = 1.097,39 \text{ €/mq}$

Calcolo del Prezzo marginale superficie secondaria ( $p_{SUP\_i}$  espresso in euro/mq):

$p_{SUP\_i} = p_i \cdot p_{SUP}$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$p_{BAL.} 0,30 \times 1.097,39 = 329,22 \text{ €/mq};$

$p_{TER.} 0,30 \times 1.097,39 = 329,22 \text{ €/mq}.$

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

A.  $0,0100 \times 120.000,00 = 1.200,00 \text{ €/n};$

B.  $0,0100 \times 80.000,00 = 800,00 \text{ €/n}.$



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

$$pSER \quad 4.000,00 \times (1 - 16/30) = 1.866,67 \text{ €/n.}$$

Individuazione del prezzo marginale Stato di Manutenzione per ciascun comparabile:

$$pMAN \quad 12.000,00 \text{ €/anno;}$$

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

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

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Ascensore Privato (ASP)": 12.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Murale (IRM)": 10.000,00 €.

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

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>pDATA [€/mese]</i>	<i>-100,00</i>	<i>-66,67</i>
<i>pSUP [€/mq]</i>	<i>1.097,39</i>	<i>1.097,39</i>
<i>pBAL [€/mq]</i>	<i>329,22</i>	<i>329,22</i>
<i>pTER [€/mq]</i>	<i>329,22</i>	<i>329,22</i>
<i>pLIV [€/n]</i>	<i>1.200,00</i>	<i>800,00</i>
<i>pSER [€/n]</i>	<i>1.866,67</i>	<i>1.866,67</i>
<i>pMAN [€/n]</i>	<i>12.000,00</i>	<i>12.000,00</i>
<i>pASP [€]</i>	<i>12.000,00</i>	<i>12.000,00</i>
<i>pIRM [€]</i>	<i>10.000,00</i>	<i>10.000,00</i>

Tabella di valutazione:

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



caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

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

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

<i>Aggiustamenti</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>DATA [€]</i>	2.800,00	1.066,67
<i>SUP [€]</i>	-34.150,89	-15.495,20
<i>BAL [€]</i>	3.766,26	3.766,26
<i>TER [€]</i>	0,00	-14.156,38
<i>LIV [€]</i>	1.200,00	800,00
<i>SER [€]</i>	-1.866,67	0,00
<i>MAN [€]</i>	-24.000,00	0,00
<i>ASP [€]</i>	-12.000,00	0,00
<i>IRM [€]</i>	-10.000,00	-10.000,00

<i>TOT (PRZ) [€]</i>	45.748,70	45.981,34
----------------------	-----------	-----------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti, ovvero dei prezzi corretti, si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 0,51 \% < 5,00 \%$$

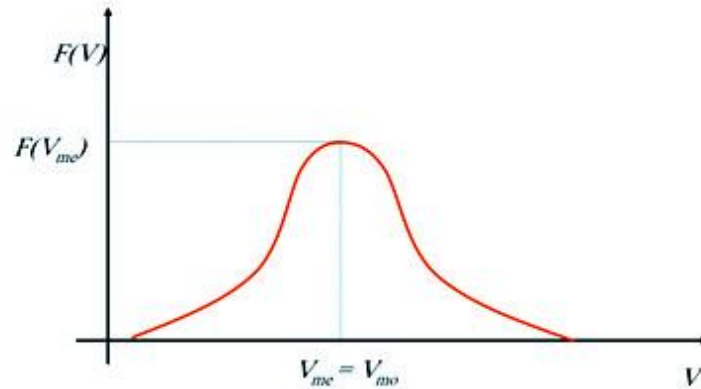
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità della stima è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti:

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

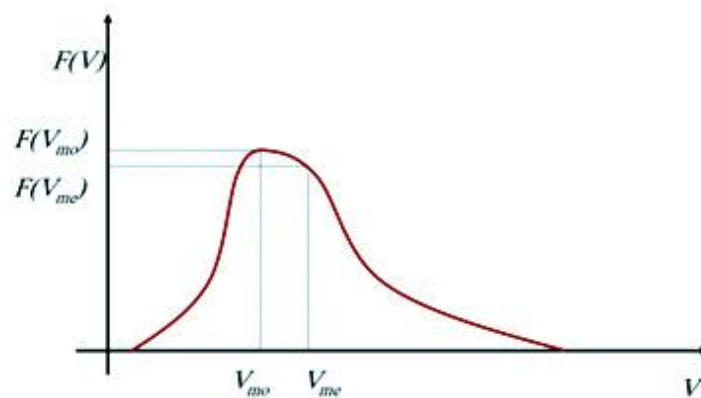


## La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

## La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice ( $M_s$ ) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$



Reconciliation e valore di stima:

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

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 45.865,02$$

Arrotondabile ad € 45.900,00.

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 45.900,00 / 49,00 mq = € 936,73 €/mq risulta compreso tra il valore minimo e massimo di compravendita degli immobili della stessa categoria facenti parte della medesima Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il II<sup>^</sup> semestre 2024 (ultimo dato disponibile)<sup>2</sup> e allineato a quelli attuali di mercato forniti dalle agenzie immobiliari del territorio comunale interpellate.

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

V = € 45.900,00 (in lettere Euro Quarantacinquemilanovecento/00).

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

S = € 2.670,00 (cfr. § 4.5.2), pertanto si ottiene:

V = € (45.900,00 – 2.670,00) = € 43.230,00.

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

€ 43.230,00 x 15% = € 6.484,50,

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

V = € (43.230,00 – 6.484,50) = € 36.745,50, arrotondato in cifra intera a:

---

<sup>2</sup> Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2024 II semestre. Abitazioni di tipo economico. Fascia/zona: Centrale/zona abitata esterna al centro storico – Viale Aldo Moro – Via Magliano – SS634 – SP214 – Via Epifania Federico – Strada Provinciale 47.



V = € 36.700,00 (in lettere Euro Trentaseimilasettecento/00).

#### 4.11 Verifica del canone di locazione ed eventuale divisibilità dei lotti.

Lo scrivente provvede al calcolo dei canoni di locazione prevedibili dei lotti rispetto ai valori di mercato praticati per gli immobili della zona comunale, riportati dall'Agenzia dell'Entrate.

Conosciute le superfici lorde degli immobili e delle loro porzioni (per i lotti nn. 1 e 2), in applicazione delle indicazioni e degli ultimi dati immobiliari di riferimento pubblicati dall'Agenzia delle Entrate al momento delle sottoscrizioni dei rispettivi contratti, è possibile determinare i canoni di locazione variabili da un minimo ad un massimo, da cui dedurre i più probabili canoni di locazione.

- *LOTTO N. 1:*

contratto di locazione ad uso abitativo di porzione di unità abitativa composta da una camera singola, entrando a sinistra, appartenente all'immobile sito in Bari al Viale della Repubblica n. 21, riportato nel NCEU al Fg. 113, P.IIa 48, Sub. 21. Il contratto della durata di anni dieci rinnovabile, con decorrenza dal 01/08/2021 al 31/07/2031, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/07/2021 al n. 013289-serie 3T (cfr. All. N. 8.1). La porzione posta in locazione, coincidente con la camera da letto matrimoniale ha superficie di mq 25,10. I dati unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate<sup>3</sup> riportano per il periodo preso in esame i seguenti valori di riferimento:

$$R_{\min} = 25,10 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mqxmese} = 125,50 \text{ €/mese};$$

$$R_{\max} = 25,10 \text{ mq} \times 7,10 \text{ €/mqxmese} = 178,21 \text{ €/mese},$$

ossia un valore medio di € 151,85 €/mese. Pertanto, il canone di locazione mensile di € 150,00 risulta rispondente al valore di mercato medio praticato nella zona.

- *LOTTO N. 2:*

contratto di locazione ad uso abitativo dell'immobile sito in Capurso alla Via Valenzano n. 34, riportato nel NCEU al Fg. 3, P.IIa 49, Sub. 7. Il contratto della durata di anni dieci rinnovabile,

---

<sup>3</sup> Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2021 II semestre. Abitazioni di tipo economico. Fascia/zona: centrale/quartiere Carrassi I – Tr Via Capruzzi, B. Croce, A. Volta, Unità d'Italia, Papa Giov. XXIII, G. Solarino, Il Quartierino, V. De Grecis.



con decorrenza dal 01/08/2021 al 31/07/2031, è stato registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 28/07/2021 al n. 013291-serie 3T (cfr. All. N. 8.2);

La superficie dell’unità immobiliare è pari a 49 mq. I dati unitari forniti dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate<sup>4</sup> riportano per il periodo preso in esame i seguenti valori di riferimento:

- $R_{\min} = 49,00 \text{ mq} \times 2,30 \text{ €/mqxmese} = 112,70 \text{ €/mese};$
- $R_{\max} = 49,00 \text{ mq} \times 3,30 \text{ €/mqxmese} = 161,70 \text{ €/mese}.$

ossia un valore medio di € 137,20 €/mese. Pertanto, il canone di locazione mensile di € 150,00 risulta pressoché rispondente al valore di mercato medio praticato nella zona e, comunque, all’interno dei valori minimo e massimo di riferimento.

Infine, lo scrivente si astiene dal redigere il progetto di divisione dei lotti in quanto i cespiti pignorati non risultano in comproprietà con altri soggetti.

## 5. CONCLUSIONI

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

Bari, li 30/05/2025

La presente relazione peritale è composta da numero 43 (quarantatre) pagine dattiloscritte.

L’Esperto stimatore

Ing. Mauro Santoro



<sup>4</sup> Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2021 II semestre. Abitazioni di tipo economico. Fascia/zona: Centrale/zona abitata esterna al centro storico – Viale Aldo Moro – Via Magliano – SS634 – SP214 – Via Epifania Federico – Strada Provinciale 47.



## 6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbali delle operazioni peritali;
- Allegati NN. 2.1, 2.2: rilievi fotografici dei lotti;
- Allegati NN. 3.1, 3.2: Planimetrie, rilievi e superfici dei lotti;
- Allegato N. 4: Certificati Contestuali di Residenza, di Stato di Famiglia e Cittadinanza; Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine;
- Allegati N. 5.1, 5.2: visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa catastale lotti;
- Allegati N. 6.1, 6.2: Titoli edilizi estratti dei lotti;
- Allegati NN. 7.1, 7.2: Atti di compravendita lotti;
- Allegati NN. 8.1, 8.2: Contratti di locazione lotti;
- Allegato N. 9: Attestati di Prestazione Energetica lotti;
- Allegati NN. 10.1, 10.2: comunicazioni con Amministratori condominiali lotti;
- Allegato N. 11: modello identificativo dei lotti – scheda immobili;
- Allegato N. 12: foglio riassuntivo identificativi catastali lotti;
- Allegato N. 13: aggiornamento ispezione ipotecaria lotti del 27/05/2025;
- Allegato N. 14: Smart checklist controlli documentazioni in atti;
- Allegato N. 15: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

