



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PRESIDENTE**  
**ANTONIO RUFFINO**

*327/2022 R.G.*  
*17/6/2024*

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>CREDITORE PROCEDENTE:</b> | <b>ANDOR SPV S.R.L.</b><br>C/O AVV. DAVIDE DE BELLIS<br>DEBELLIS.DAVIDE@ORAVTA.LEGALMAIL.IT |
| <b>DEBITORE ESECUTATO:</b>   |   |

**PERIZIA DI STIMA CON ALLEGATI**  
**LOTTO UNICO**

Redatta da:

**Sid**  
Ingegneria

**ing. Salvatore DEFINO**

C.da La Tarantina s.n.c. – Gravina in Puglia (Ba)

339.8057995 - salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it

## Indice

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | <i>Premessa</i> .....   | 3  |
| 2. | <i>Identificazione dei beni oggetto di stima – Lotto Unico</i> .....    | 6  |
| 3. | <i>Analisi certificazione ipocatastale</i> .....                        | 8  |
| a) | Formalità e pregiudizi contro.....                                      | 8  |
| b) | Provenienza nel ventennio .....   | 10 |
| 4. | <i>Descrizione analitica dell’immobile</i> .....                        | 11 |
|    | Stato di possesso dell’immobile.....                                    | 15 |
|    | Regolarità dei beni sotto il profilo tecnico ed urbanistico .....       | 15 |
|    | Oneri derivanti da regolarizzazione urbanistica ed ulteriori info ..... | 15 |
|    | Divisibilità del Bene .....   | 15 |
| 5. | <i>Stima del Lotto</i> .....  | 15 |
|    | Criterio di stima adottato.....   | 15 |
|    | Superficie Convenzionale Vendibile.....                                 | 16 |
|    | Valutazione dell’immobile .....   | 16 |
|    | Valore medio di mercato .....   | 17 |
|    | Informazioni per l’aggiudicatario .....                                 | 18 |
|    | Adeguamento per differenza oneri.....                                   | 18 |

## 1. PREMESSA

Con giusta ordinanza il Giudice nominava il sottoscritto ing. Salvatore Defino, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8665, quale **Esperto Stimatore** del compendio pignorato in epigrafe. Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il G. E. affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo di compiere i seguenti ulteriori accertamenti:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; **in caso di opere abusive** effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali

- comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
  - 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
  - 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
  - 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la *check list* (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA – LOTTO UNICO

Catastralmente il cespite è censito presso il NCEU del Comune di Bari con i seguenti riferimenti:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di BARI (Codice:A662)<br>Provincia di BARI |
| Catasto Fabbricati   | Foglio: 16 Particella: 597 Sub.: 104              |

## INTESTATI

|   |   |
|---|---|
| 1 | (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| 2 | (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con |

## Unità immobiliare dal 01/04/2021

| N.           | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |   |             | DATI DERIVANTI DA  |
|--------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|--|
|              | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale  | Rendita     |  |
| 1            |                     | 16   | 597        | 104 | 2                   |            | A/3       | 4      | 5 vani      | Totale: 83 m <sup>2</sup><br>Totale eduse aree scoperte*: 75 m <sup>2</sup> | Euro 710,13 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01-04-2021 Pratica n. BA0103780 in atti del 01-04-2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 69150-1-2021) |
| Indirizzo    |                     | STRADA CAPO SCARDECCIO n. 20 Piano 1   |            |     |                     |            |           |        |             |   |             |  |
| Unità comuni |                     | Sez. urbana: Foglio: 16 Particella: 597 Sub. 95; Sez. urbana: Foglio: 16 Particella: 597 Sub.: 93. |            |     |                     |            |           |        |             |   |             |  |
| Notifica     |                     | Partita  |            |     |                     |            |           |        |             |   |             |  |
| Annotazioni  |                     | Mod.55<br>-chi usario e rendita valutata   |            |     |                     |            |           |        |             |   |             |  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di BARI (Codice:A662)<br>Provincia di BARI |
| Catasto Fabbricati   | Foglio: 16 Particella: 597 Sub.: 41               |

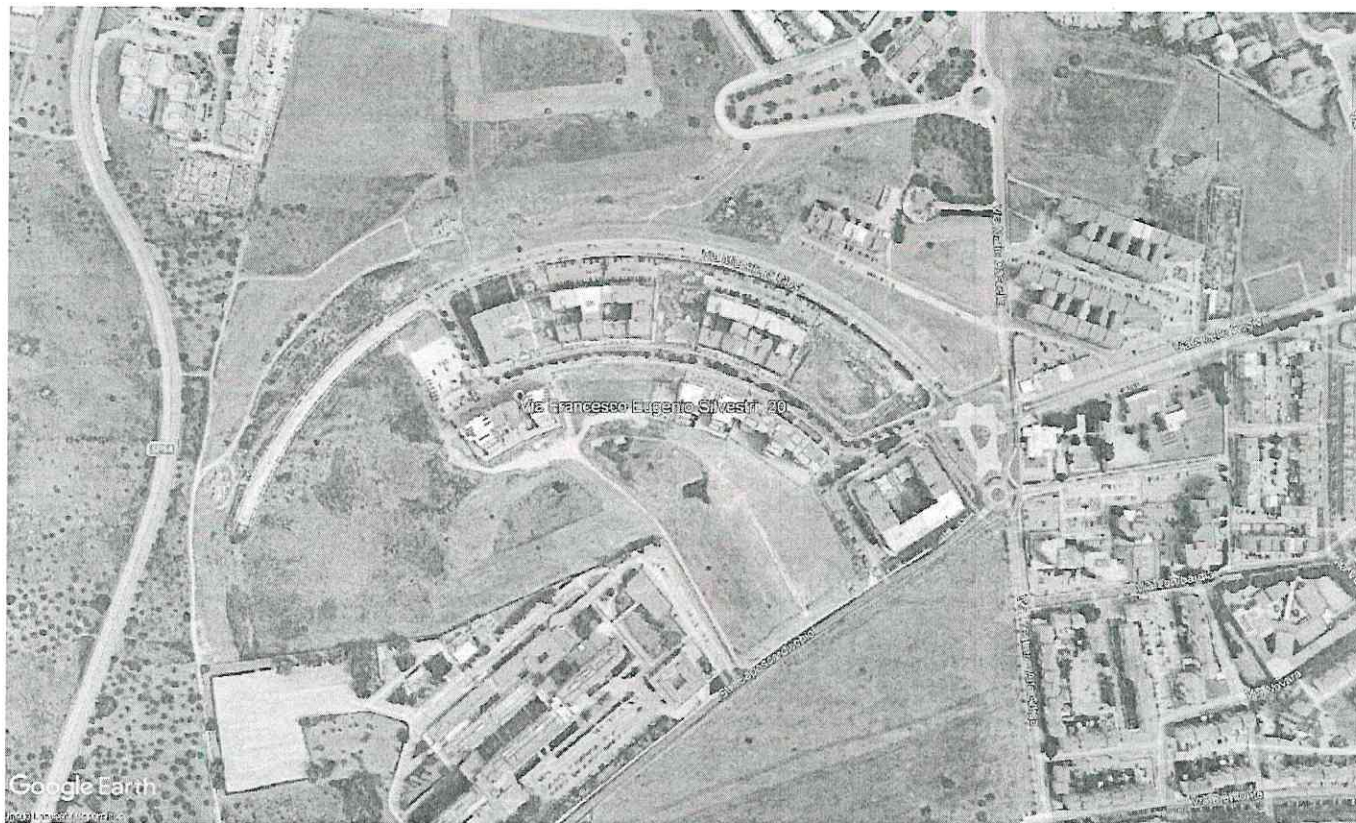
## INTESTATI

|   |   |
|---|---|
| 1 | (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| 2 | (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con |

## Unità immobiliare dal 01/04/2021

| N.           | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |                           |             | DATI DERIVANTI DA  |
|--------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|--|
|              | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale      | Rendita     |  |
| 1            |                     | 16   | 597        | 41  | 2                   |            | C/6       | 3      | 18 m <sup>2</sup> | Totale: 21 m <sup>2</sup> | Euro 125,50 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01-04-2021 Pratica n. BA0103553 in atti del 01-04-2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 68993-1-2021) |
| Indirizzo    |                     | STRADA CAPO SCARDECCIO n. 20 Piano S1  |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |             |  |
| Unità comuni |                     | Sez. urbana: Foglio: 16 Particella: 597 Sub. 98.   |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |             |  |
| Notifica     |                     | Partita  |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |             |  |
| Annotazioni  |                     | Mod.55<br>-classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 781/84) |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |             |  |

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel quartiere San Paolo del comune di Bari.

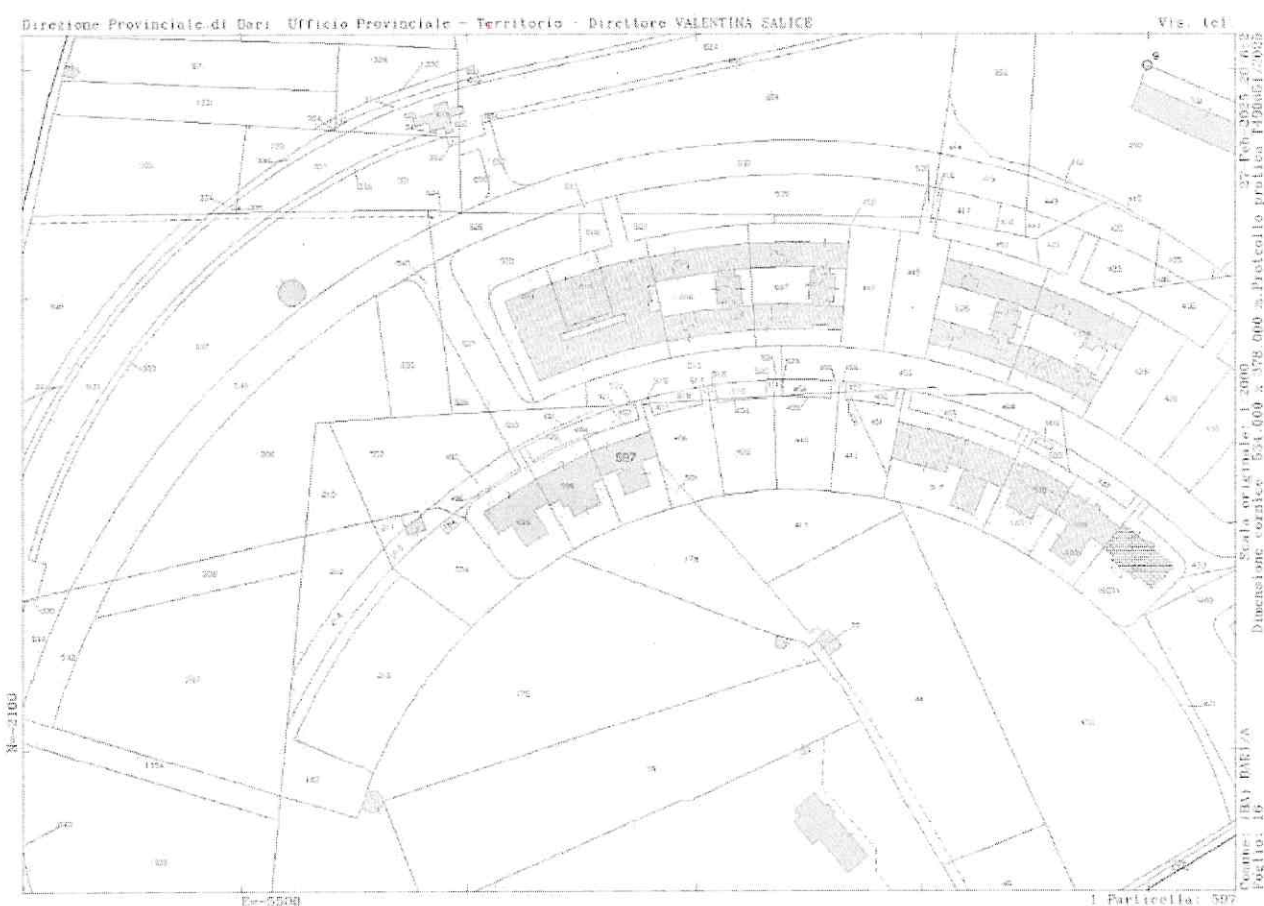


L'immobile identificato con il lotto unico è catastalmente identificato in un appartamento posto al piano primo di categoria A3 unito ad un locale C6 posto al piano primo interrato e situati sulla via Francesco Eugenio Silvestri n.20 del quartiere San Paolo di Bari.

Le coordinate GPS per l'identificazione esatta dell'accesso carrabile è la seguente: 41° 7'16.92"N - 16°46'52.89"E  
All'immobile si ha accesso tramite portone condominiale con accesso dal civico 20 della strada principale che conduce mediante rampa di scale, o mediante ascensore, al primo piano dello stabile. Diversamente è possibile scendere nei locali sottostanti destinati a stallo di autoveicoli.

Da sopralluogo effettuato è stato possibile osservare un buono stato di conservazione dell'immobile e buone rifiniture sia di rivestimenti, che di infissi e pitturazioni generali. Generalmente l'immobile è apparso in buono stato di conservazione. Non è stato possibile verificare gli impianti elettrici, termici ed elettrici, che seppur di buona finitura, non se ne può garantire il corretto funzionamento.

Catastralmente l'immobile confina a est con p.lla 408, ovest con p.lla 596, a sud con p.lla 178 e a nord con p.lle 402,494 e 499.



### 3. ANALISI CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

Da certificazione ipocatastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e prodotta per conto del Creditore procedente, limitatamente alla data del 12/12/2024, si ricava quanto di seguito riportato in merito alla situazione ipotecaria del ventennio precedente al pignoramento dell'immobile.

#### a) Formalità e pregiudizi contro

Le informazioni sulle iscrizioni sono state riportate così come trascritte all'interno della certificazione notarile

allegata agli atti.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <b>d i c h i a r a</b>   |  |
|  | che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta       |  |
|  | proprietà dei signori  |  |
|  |  |  |
|  | , per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regi-           |  |
|  | me di comunione dei beni, e che sono liberi da trascrizioni ed       |  |
|  | iscrizioni pregiudizievoli ad eccezion di:                           |  |
|  | = <b>Ipoteca volontaria</b> derivante da concessione a garanzia di   |  |
|  | mutuo fondiario, rogata dal Notaio Buquicchio Michele il 29          |  |
|  | gennaio 2010, Repertorio 39604/15833, iscritta presso                |  |
|  | l'Agenzia delle Entrate di <b>BARI</b> - Territorio Servizio di Pub- |  |
|  | blicità Immobiliare il 02 febbraio 2010 ai NN.5054/900 di for-       |  |
|  | malità in favore di <b>BANCO DI NAPOLI S.P.A.</b> con sede in Napoli |  |
|  | (NA) - C.F.04485181219 (domicilio ipotecario eletto NAPOLI VIA       |  |
|  | TOLEDO N.177) e contro la società <b>BELVEDERE 90 - S.R.L.</b> con   |  |
|  | sede in Bari (BA) - C.F.04146510724 (per i diritti pari ad 1/1       |  |
|  | di proprietà), per la complessiva somma di Euro 9.00.000,00          |  |
|  | (capitale di Euro 4.500.000,00). Si rileva annotamento di fra-       |  |
|  | zionamento in quota rogato dal Notaio Buquicchio Michele il 26       |  |
|  | febbraio 2010, Repertorio 39689/15885, annotato presso               |  |
|  | l'Agenzia delle Entrate di <b>BARI</b> - Territorio Servizio di Pub- |  |
|  | 2  |  |

Firmato Da: NICOLO' TIECCO Emesso Dal: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726



|   |  |
|---|--|
| <p>blicità Immobiliare il 09 aprile 2010 ai NN.15943/2382 di for-</p> <p>malità, con il quale agli immobili distinti in Catasto al fo-</p> <p>glio 16 particelle 597 subalterno 51 (ora subalterno 104) e</p> <p>597 subalterno 41, è stata attribuita una quota di mutuo di</p> <p>Euro 140.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro</p> <p>280.000,00;</p> <p>= Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte</p> <p>D'Appello Di Bari il 11 novembre 2024, Repertorio 11012, tra-</p> <p>scritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio</p> <p>Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 dicembre 2024 ai</p> <p>NN.61174/46618 di formalità in favore di ANDOR SPV S.R.L. con</p> <p>sede in Conegliano (TV) - C.F.05428600265 e contro i signori</p> <p>(per i diritti pari</p> <p>ad 1/2 di proprietà ciascuno).</p> <p>Perugia, 18 dicembre 2024.</p> <p>Dott. Niccolò Tiecco Notaio</p> | NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 |
|---|--|

b) Provenienza nel ventennio

Si riporta quanto presente su certificazione notarile:

|  |  |
|--|--|
| <p>QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO</p>  |  |
| <p>Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei</p> <p>signori</p> <p>per i di-</p> <p>ritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione</p> <p>dei beni, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato</p> <p>dal Notaio Buquicchio Michele il 02 marzo 2010, Repertorio</p> | atto Da: NICCOLO TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE |

|   |  |
|---|--|
| 39705/15897, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di <b>BARI</b> |  |
| - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 marzo           |  |
| 2010 ai NN.15003/9839 di formalità dalla società <b>BELVEDERE 90</b>  |  |
| - <b>S.R.L.</b> con sede in Bari (BA) - C.F.04146510724. Alla società |  |
| <b>BELVEDERE 90 - S.R.L.</b> , quanto alienato, era pervenuto per     |  |
| averlo edificato sul terreno pervenuto con atto di compraven-         |  |
| dita, rogato dal Notaio Buquicchio Michele il 12 giugno 2007,         |  |
| Repertorio 35625/13966, trascritto presso l’Agenzia delle En-         |  |
| trate di <b>BARI</b> - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare  |  |
| il 11 luglio 2007 ai NN.40735/25795 di formalità dalla società        |  |
| <b>EDILIZA 3 G S.R.L.</b> con sede in Bari (BA) - C.F.06186720725.    |  |
| Alla società <b>EDILIZA 3 G S.R.L.</b> quanto alienato, era pervenuto |  |
| con atto di attribuzione di diritti rogato dal Notaio Buquic-         |  |
| chio Michele il 07 dicembre 2006, Repertorio 35091, trascritto        |  |
| presso l’Agenzia delle Entrate di <b>BARI</b> - Territorio Servizio   |  |
| di Pubblicità Immobiliare il 21 dicembre 2006 ai                      |  |
| NN.71198/47933 di formalità dal <b>CONSORZIO FONDAZIONE SAN</b>       |  |
| <b>NICOLA ED ALTRI</b> con sede in Bari (BA) - C.F.06528260729. Al    |  |
| <b>CONSORZIO FONDAZIONE SAN NICOLA ED ALTRI</b> quanto d’interesse    |  |
| era pervenuto con la lottizzazione n.122 del 1992.                    |  |
| Perugia, 18 dicembre 2024.  |  |
| Dott. Niccolò Tiecco Notaio   |  |

nesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Sulla certificazione notarile non si leggono ulteriori osservazioni.

**4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE**

Il cespite oggetto della presente espropriazione immobiliare è situato in zona periferica nel quartiere San Paolo di Bari. Il Lotto è composto da un immobile sito al primo piano della via Francesco Eugenio Silvestri n.20 catastalmente identificato in abitazione A3 ed un locale posto al pino S1 destinato al ricovero di autoveicoli.

All’immobile si ha accesso tramite portone condominiale con accesso dal civico 20 della strada principale che conduce mediante rampa di scale, o mediante ascensore, al primo piano dello stabile. Diversamente è possibile scendere nei locali sottostanti destinati a stallo di autoveicoli.

Da sopralluogo effettuato è stato possibile osservare un buono stato di conservazione dell'immobile e buone rifiniture sia di rivestimenti, che di infissi e pitturazioni generali. Generalmente l'immobile è apparso in buono stato di conservazione. Non è stato possibile verificare gli impianti elettrici, termici ed elettrici, che seppur di buona finitura, non se ne può garantire il corretto funzionamento.

L'intero stabile è apparso aver utilizzato i fondi per l'efficientamento energetico mediante bonus 110%, difatti sono apparse tende di ultima installazione così come la caldaia che appare essere a condensazione, seppur non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Ad ogni modo il CTU, seppur dopo diverse ricerche, di cui ultima una comunicazione del 17/12/2025, direttamente con l'amministratore condominiale, non ha riscontrato alcun elemento tale da poter verificarne l'esatta agevolazione.

L'interno dell'immobile risulta pitturato e privo di aree infiltrative e/o di risalita.

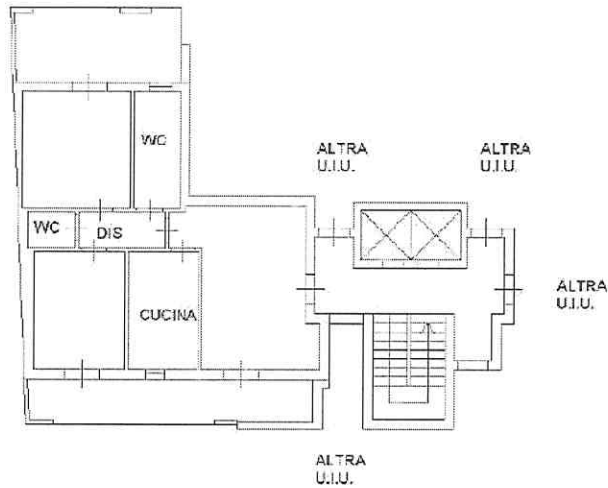
Nelle pagine successive sono riportate le planimetrie ultime catastali presenti in atti.

Data: 27/02/2025 - n. T491239 - Richiedente: DFNSVT78P14E155J

|  |  |                                 |         |
|--|--|---------------------------------|---------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Bari</b> | Dichiarazione protocollo n. BA0490979 del 20/10/2011 |                                 |         |
|  | Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari              |                                 |         |
|  | Strada Rurale Capo Scardicchio                       | civ. 20                         |         |
|  | Identificativi Catastali:                            | Compilata da:<br>Girone Michele |         |
|  | Sezione:   | Isritto all'albo:<br>Geometri   |         |
|  | Foglio: 16   | Prov. Bari                      | N. 3570 |
|  | Particella: 597                                      |                                 |         |
|  | Subalterno: 104                                      |                                 |         |

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO  
H=2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di BARI(A662) - < Foglio 16 - Particella 597 - Subalterno 104 >  
STRADA CAPO SCARDICCHIO n. 20 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2025 - n. T491239 - Richiedente: DFNSVT78P14E155J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

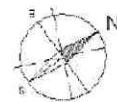
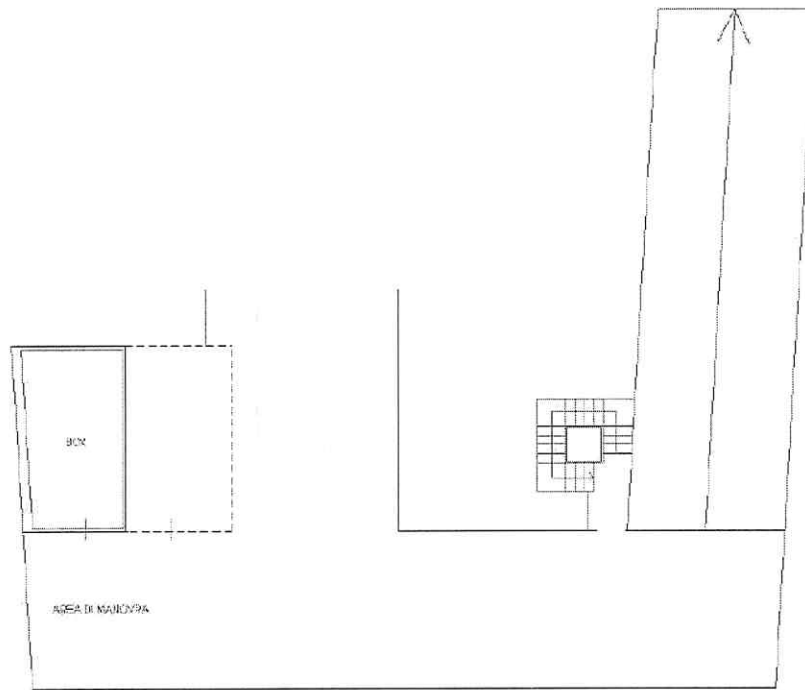
Data: 27/02/2025 - n. T491240 - Richiedente: DFNSVT78P14E155J

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Bari</b> | Dichiarazione protocollo n. BA0609709 del 14/12/2009<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari<br>Strada Rurale Capo Scardicchio <span style="float: right;">civ. 20</span> |   |
|  | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 16<br>Particella: 597<br>Subalterno: 41   | Compilata da:<br>Giordano Lucio<br>Iseritto all'albo:<br>Ingegneri<br>Prov. Bari <span style="float: right;">N. 3776</span> |

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PRIMO PIANO INTERRATO

H = 2,80 m



Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2025 - n. T491240 - Richiedente DFNSVT78P14E155J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di BARI(A662) - < Foglio 16 - Particella 597 - Subalterno 41 >  
 STRADA CAPO SCARDICCHIO n. 20 Piano 51

### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo, l'immobile posto al piano primo è apparso libero da cose ed oggetti diversamente l'accesso al locale interrato, dopo accesso forzato, è apparso occupato da oggetti e beni appartenenti probabilmente all'esecutato, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo e redatto a cura del Custode, anche presente durante i due incontri effettuati.

### REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO TECNICO ED URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico, e dopo ricerche presso l'UTC del Comune di Bari non sono emersi documenti attestanti la regolarità edilizia dell'immobile soprattutto per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile come da ultima planimetria in atti. Difatti, il Geom. Michele Girono, depositava in data 20/10/2011, nuova planimetria catastale con destinazione d'uso che passava da A10 (Ufficio) ad A3 (uso abitativo) ma nessuna pratica edilizia è emersa per questo cambio e per tale ragione l'immobile sarà valutato come ufficio.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, è stato possibile reperire il titolo direttamente dal Direttore dei Lavori, che ha attestato le conformità al progetto approvato.

Non sono state reperite le tavole grafiche relativo al progetto originario e di conseguenza per la valutazione si farà riferimento alle sole planimetria catastali originarie dell'immobile.

Ad ogni modo sotto il profilo catastale, durante il sopralluogo, non sono emerse difformità se non nella diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare posta al piano primo.

### ONERI DERIVANTI DA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED ULTERIORI INFO

Restano a carico dell'aggiudicatario la richiesta di rettifica della destinazione d'uso originaria dell'immobile oltre che ad eventuali rimborsi derivanti dall'aver avuto accesso alla detrazione fiscale del bonus 110%.

Sono a carico le spese condominiale ad oggi maturate nei confronti dell'amministrazione condominiale.

### DIVISIBILITÀ DEL BENE

Data la conformazione dell'unità immobiliare e tenuto conto della tipologia di impianti, appare commercialmente opportuna la non divisibilità del bene.

## 5. STIMA DEL LOTTO

### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente e la consistenza (dimensione in metri quadri di superficie commerciale). I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del tecnico operante. La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite operatori dell'intermediazione immobiliare. Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone Il Valore Commerciale unitario:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c$$

dove:

$V_m$ : quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

$I_c$ : è l'indice correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal prodotto di una serie di coefficienti di differenziazione oltre che da valutazioni e variabili in funzione di una personale conoscenza. Il valore commerciale unitario, moltiplicato per la superficie commerciale vendibile darà il Valore commerciale stimato  $V_{cs}$  :

$$V_{cs} = V_{c_{unit}} \times S_{cv}$$

#### SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Il calcolo della superficie commerciale vendibile verrà computato facendo riferimento a quanto prescritto dalla norma UNI 15733/2011 e dal DPR 138/98 secondo la quale la “*Superficie Convenzionale Vendibile*” ( $S_{cv}$ ) di un edificio unifamiliare, come quello dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, è data dalla somma delle superfici commerciali parziali dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici dei muri interni e perimetrali), e della superficie parziale delle pertinenze di uso esclusivo.

| <i>Vano</i>               | <i>superficie catastale</i> | <i>Coeff.</i>                | <i>Sup. Comm. Vendibile</i> |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b><i>Ufficio A10</i></b> |                             |                              |                             |
| Sup catastale             | 83,0                        | 1                            | 83,00 mq                    |
| <b><i>Box C6</i></b>      |                             |                              |                             |
| box auto                  | 18,0                        | 0,4                          | 7,20 mq                     |
|                           |                             | <b><math>S_{cv} =</math></b> | <b><i>90,20</i></b>         |

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Si precisa che l'immobile è posto in **posizione suburbana** del comune di **Bari Sam Paolo**. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche analoghe. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta.

In casi come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per la tipologia in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola “Suburbana/San Paolo: E11”

VALORE MEDIO DI MERCATO

Da questa indagine è emerso che nella zona di interesse la tipologia prevalente è quella di “abitazioni di tipo economico” con destinazione “residenziale” ed il valore di mercato relativo ad un normale stato conservativo per immobili come quello in esame varia da 1200 a 1700 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 1° semestre 2025). D'altra parte, la ricerca dei valori di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili.

Prendendo atto di quanto prescritto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 Luglio 2007 il valore di mercato si dovrebbe considerare in funzione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento allo stato conservativo censito “normale”.

| Calcolo Valore normale unitario I sem-2025 |        |                         |
|--|--------|-------------------------|
| Valore OMI minimo                          | V_min= | € 1.200                 |
| Valore OMI massimo                         | V_max= | € 1.700                 |
| Taglio superficie                          | K1 =   | 0,5                     |
| Livello di piano                           | K2 =   | 0,4                     |
| media ponderata                            | K =    | 0,425                   |
|  |        | <b>V_nu= € 1.412,50</b> |

Il valore normale unitario è pari a: **Vm = 1413 €/mq in c.t.**

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione dell'indice correttivo I<sub>c</sub>:

| Indice correttivo  |                    |               |
|--|--------------------|---------------|
| <i>caratteristica</i>  | <i>valutazione</i> | <i>indice</i> |
| Posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza di una via o piazze principali | discrete           | 0,9           |
| Viabilità e servizi di trasporto   | discrete           | 0,9           |
| Presenza di edifici pubblici e strutture collettive (scuole, mercati, etc.)                                      | discrete           | 0,9           |
| Presenza di zone a verde pubblico, aree ricreative pubbliche e di interesse culturale.                           | discrete           | 0,9           |
| Fonti di inquinamento atmosferico e acustico.  | normale            | 1             |
| Qualificazione dell'ambiente esterno   | normale            | 1             |
| Tipologia costruttiva  | CLS                | 1             |
| Presenza di impianti e servizi accessori   | normale            | 1             |
| Finiture esterne   | normale            | 1             |
| Finiture interne   | normale            | 1             |
| Serramenti   | normale            | 1             |
| Esposizione/Luminosità   | normale            | 1             |

**I<sub>c</sub> = 0,97**

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 1.413 \times 0,97 \cong 1.365 \text{ €/mq}$$

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 1.365 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 90 \text{ mq} \cong 123.161\text{€}$$

#### INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'immobile è gestito da amministratore di condominio ed al momento della redazione della consulenza non è possibile reperire informazioni in ordine alle quote condominiali ordinarie e straordinari previste, oltre che nessuna informazione in ordine ad arretrati o spese deliberate sono state individuate.

In ordine alla conformità urbanistica è bene osservare che l'aggiudicatario dovrà provvedere alla richiesta di nuova agibilità al fine della regolarizzazione della corretta distinzione d'uso dei luoghi. Si precisa che seppur catastalmente l'immobile è destinato allo stallo di autovetture, presso gli uffici comunali non sono state trovate tavole grafiche ed agibilità attestanti tale opportunità.

Questo implica che l'immobile viene valutato solo ed esclusivamente tenendo conto della superficie catastale mentre nulla è possibile dire in ordine alla regolarità tecnico-urbanistica e di destinazione d'uso dei luoghi, se non quanto già riportato nelle pagine della presente relazione.

#### ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

$$V''_{cs} = V'_{cs} - 15\% = 123.161 \text{ €} - 18.474 \text{ €} \cong 104.686 \text{ €}$$

Il valore commerciale del lotto unico, con riferimento al più probabile dei valori di mercato, è valutabile in:

$$V''_{cs} = \mathbf{105.000 \text{ € in c.t.}}$$

Gravina in Puglia li, 28/01/2026

l'esperto stimatore  
ing. Salvatore DEFINO