

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E.: DOTT.SSA MARINA CAVALLO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 442/2024 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 L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI EVENTUALMENTE DOVUTI.</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>DATI CATASTALI E CONDUZIONE IMMOBILE. DIRITTI DI PROPRIETÀ. CONDUZIONE IMMOBILE</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>26</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.

All'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 del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale risulta occupato, 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 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 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 del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza dell'immobile ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;
8. determinazione del valore del bene pignorato 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

Il sottoscritto successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *“sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*. Inoltre, nella documentazione non risultano depositato la visura storica e l'estratto di mappa catastale dell'immobile pignorato. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre la visura attuale, storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale allegandoli alla presente relazione (cfr. All. N. 4).

Lo scrivente ha potuto svolgere il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 16/04/2025. Il sottoscritto recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato ed alla continua presenza delle parti debitorie, ha potuto accedere all'unità abitativa accertando l'ubicazione, la consistenza ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità del bene ispezionato e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie estratte dai competenti Uffici tecnici e lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente ha richiesto agli Uffici tecnici comunale e catastale le informazioni urbanistiche, edilizie e catastali inerenti il cespite in oggetto (cfr. All. NN. 4 ,5).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Palo del Colle (Ba) il Certificato Cumulativo di Residenza e di Stato di Famiglia, e l'Estratto per riassunto del Registro dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine delle parti debitorie (cfr. All. N. 6). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (C.F.: OMISSIS):

- risultano residenti in OMISSIS,

- hanno contratto matrimonio in OMISSIS il giorno OMISSIS (OMISSIS). Dalle annotazioni a margine si evince che “*con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni*”.

Infine, il C.T.U. allega la copia del seguente:

atto notarile pubblico di compravendita dell’immobile oggetto di perizia a rogito dott.ssa OMISSIS, notaio in OMISSIS, del 29/06/1999 rep. 5667 racc. n. 1479, trascritto il 01/07/1999 ai nn. 24477/16744. Acquirenti: OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni; venditore: OMISSIS titolare della piena proprietà bene personale (cfr. All. N. 7).

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 L’IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI EVENTUALMENTE DOVUTI.**

Dalla lettura dell’Atto di pignoramento immobiliare in atti risulta oggetto di pignoramento “*...la piena proprietà di OMISSIS del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Palo del Colle al vico III di via G. Verdi n. 2, e precisamente: appartamento posto al primo piano, composto di tre vani ed accessori con terrazzo a livello e lastrico solare sovrastante esclusivo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palo del Colle al foglio 10, particella 716, sub. 5, Via Giuseppe Verdi n. 2, cat. A/4, vani 4,50, cl. 4, piano 1 (ex foglio 21, particella 2443 subalterno 4). Con tutte le pertinenze, dipendenze accessioni e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato*”.

Sulla base del Certificato notarile depositato in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C.), per l’unità immobiliare

in oggetto, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a tutto il 29/10/2024, gravano le seguenti formalità:

- *“Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 02-04-2008 al n. 14922 del registro generale e al n. 2866 del registro particolare, di Euro 187.000,00, Notaio OMISSIS del 26-03-2008, rep. 6402/1451, a favore OMISSIS sede OMISSIS c.f. OMISSIS a fronte di un capitale di Euro 93.500,00, durata 20 anni, a carico di OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni.*

*Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 21 particella 2443 sub. 4.*

*OMISSIS, elegge domicilio ipotecario in OMISSIS.*

- *Ipoteca giudiziale iscritta il 21-11-2024 al n. 38494 del registro generale e al n. 4886 del registro particolare, di Euro 4.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari – Ufficio del Giudice di Pace del 01-08-2013, rep. 3617, a favore OMISSIS a fronte di un capitale di Euro 2.005,58 a carico di OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni.*

*Grava la quota di 1/2 piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.*

*Domicilio ipotecario eletto non indicato.*

- *Ipoteca legale iscritta il 30-11-2016 al n. 49422 del registro generale e al n. 7381 del registro particolare, di Euro 169.015,08, atto di OMISSIS sede OMISSIS del 29-11-2016 rep. 4185/1416, a favore OMISSIS sede OMISSIS c.f.: OMISSIS a fronte di un capitale di Euro 84.507,54 a carico di OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni.*

*Grava la quota di 1/2 piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.*

*OMISSIS, elegge domicilio ipotecario in OMISSIS.*

- *Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 25-10-2024 al n. 51430 del registro generale e al n. 39218 del registro particolare, Corte di Appello di Bari – Unep di Bari del 26-09-2024, rep. 8881, a favore OMISSIS sede OMISSIS c.f. OMISSIS, a carico di OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, OMISSIS, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione”.*

Dall’aggiornamento delle formalità esistenti sull’immobile nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino a tutto il 28/04/2025, non risultano ulteriori gravami (cfr. All. N. 10).

Per il lotto 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 la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà dell’unità immobiliare in oggetto in forza di atto regolarmente trascritto.

Ricostruzione ultraventennale dei titoli di provenienza del compendio immobiliare:

*“L’immobile innanzi descritto (all’epoca censito al foglio 21 particella 2443 sub. 4) è pervenuto a OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, da OMISSIS, titolare piena proprietà bene personale, per atto di compravendita, Notaio OMISSIS, del 29-06-1999, rep. 5667 e trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Bari il 01-07-1999 al n. 24477 del registro generale e al n. 16744 del registro particolare”.*

Da quanto riferito dalle parti debentrici in sede di sopralluogo e riportato a verbale l’immobile pignorato non risulta oggetto di condominio in quanto unità immobiliare indipendente e, pertanto, non vi sono oneri condominiali da versare (cfr. All. N. 1).

#### 4. DATI CATASTALI E CONDUZIONE IMMOBILE. DIRITTI DI PROPRIETÀ. CONDUZIONE IMMOBILE.

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

Unità Immobiliare Urbana:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
10	716	5	-	A/4	4	4,5 vani	Totale: 96 mq; Totale escluse aree scoperte: 90 mq	€ 255,65

Indirizzo: VIA GIUSEPPE VERDI n. 2 Piano 1

Annotazione di immobile: costituita dalla soppressione di Fg. 21 P.IIa 2443 Sub 4 per allineamento mappe.

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

- OMISSIS. Diritto di proprietà per 1/2;
- OMISSIS. Diritto di proprietà per 1/2.

Alla presente relazione si allegano la visura attuale, storica aggiornate al 20/03/2025, l'estatto di mappa e le planimetrie catastali a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni (cfr. All. N. 4).

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, è risultata abitata dalle parti debtrici esegutate (cfr. All. N. 1).

#### 5. 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 del lotto individuato per la vendita del bene oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.

**LOTTO UNICO:**

**Unità immobiliare residenziale sita in Palo del Colle (Ba) al civico n. 2 del Vico III**

**Giuseppe Verdi, piano primo,**

**distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 10; Particella 716, Subalterno 5.**

**5.1 Individuazione, descrizione e confini del bene.**

L'appartamento oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di due piani sito in Palo del Colle (Ba) posto ad angolo tra via Giuseppe Verdi, vico III Giuseppe Verdi e via N. Piccinni (cfr. All. N. 2, *inquadramento satellitare zona urbana con indicazione del fabbricato cui l'immobile oggetto di Procedura appartiene* e foto NN. 1, 2, All. N. 3.A). Lo stabile ha struttura portante verticale in muratura, solai piani in latero cemento.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo e ha accesso dal civico n. 2 di vico III Giuseppe Verdi (cfr. All. N. 2 foto N. 3; All. N. 3.A). Nell'attuale configurazione interna, l'unità immobiliare è composta da un vano scala che dal piano stradale permette di raggiungere il pianerottolo di accesso all'appartamento (cfr. All. N. 2 foto N. 4; All. N. 3.A); sulla sinistra è presente un vano pranzo e un cucinino con affaccio su via Piccinni (cfr. All. N. 2 foto NN. 5, 6; All. N. 3.A). Sulla destra del detto pianerottolo, è presente un disimpegno (cfr. All. N. 2 foto N. 7; All. N. 3.A); da quest'ultimo si giunge alla cucina con affaccio prospiciente su vico III Giuseppe Verdi (cfr. All. N. 2 foto N. 8; All. N. 3.A). Dalla cucina si giunge al servizio igienico privo di finestratura (cfr. All. N. 2 foto N. 9; All. N. 3.A) e al vano scala che collega l'appartamento al lastrico solare di copertura (cfr. All. N. 2 foto N. 14; All. N. 3.A). Proseguendo oltre il disimpegno si giunge al soggiorno dotato di finestra prospiciente vico III Giuseppe Verdi (cfr. All. N. 2 foto N. 10; All. N. 3.A) e quindi alle due camere da letto dotate di finestre prospicienti il balcone con affaccio su via Giuseppe Verdi (cfr. All. N. 2 foto NN. 11, 12, 13; All. N. 3.A). Completa l'unità immobiliare il lastrico di copertura, dotato di vano deposito (cfr. All. N. 2 foto NN. 15, 16; All. N. 3.B).

L'appartamento confina con via Giuseppe Verdi, vico III Giuseppe Verdi, via N. Piccinni, altra unità immobiliare ad Ovest posta in aderenza.

Dal sopralluogo svolto, il cespite si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni all'interno dell'appartamento. Il balcone presenta locali distacchi dell'intonaco e delle finiture all'intradosso dello stesso.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, del tipo sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e citofono; è altresì dotato di impianto idrico-fognante allacciato alla rete pubblica. L'unità immobiliare possiede un impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con generatore costituito da una caldaia alimentata a gas metano e radiatori a parete. Gli infissi sono in lega di alluminio verniciato con vetrocamera. Il pavimento è in piastrelle di ceramica di misure differenti per gli ambienti. Le pareti sono tinteggiate di colore chiaro e/o beige. Le pareti del servizio igienico e del vano pranzo sono rivestite con piastrelle di ceramica non a tutt'altezza. La porta d'ingresso al primo piano è blindata. Le porte interne sono in legno color ciliegio e in metallo.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All. N. 2; All. N. 3.A e 3.B).

**5.2 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE). Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità catastale e urbanistica.**

A seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente, l'Ufficio tecnico del Comune di Palo del Colle ha fornito l'unico titolo edilizio rinvenuto in archivio inerente il nulla osta per esecuzioni di lavori edili del 31/05/1961 relativo alla sopraelevazione del fabbricato esistente di piano terra di antica realizzazione, edificato nella Zona B1 del P.R.G.. Inoltre in data 10/05/1963 è stata rilasciato il certificato di abitabilità relativo alle predette opere realizzate (cfr. All. N. 5).

Il CTU riporta, per l'immobile in oggetto, le difformità riscontrate rispetto al detto titolo edilizio ed alla planimetria catastale in atti, unitamente alle procedure necessarie per le loro regolarizzazioni urbanistiche e catastali:

- a) dal confronto tra il progetto di sopraelevazione del fabbricato allegato al nulla osta per esecuzioni di lavori edili del 31/05/1961, l'ultima planimetria catastale in atti del 30/12/1992 e lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo svolto è possibile accertare che all'attualità è presente una diversa distribuzione degli spazi

interni dell'appartamento in oggetto rispetto a quanto assentito con il detto titolo edilizio e alla planimetria catastale. Dal punto di vista urbanistico detta difformità potrà essere sanata in applicazione dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., versando la sanzione di € 1.000,00. L'intera superficie del preesistente terrazzo a livello di primo piano riportato sulla planimetria catastale, descritto sull'atto di compravendita del 29/06/1999 (Rep. n. 5667, Racc. n. 1479), risulta attualmente edificata e chiusa con paramenti murari verticali e solaio di chiusura orizzontale. Nel volume realizzato sono presenti l'attuale sala pranzo, il cucinino e il servizio igienico (cfr. All. N. 2 foto NN. 2, 5, 6, 9; All. N. 3.A). Detto volume non è riportato né sul progetto di sopraelevazione del fabbricato allegato al nulla osta per esecuzioni di lavori edili del 31/05/1961, né sull'ultima planimetria catastale in atti. Dal punto di vista urbanistico detta difformità, sentito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, potrà essere sanata presentando al competente Ufficio tecnico comunale una pratica tecnica per *Accertamento di Conformità* (art. 36 del d.P.R. 380/2001). L'eventuale rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato anche al pagamento, a titolo di oblazione, della somma di € 1.965,00 circa, pari al doppio del contributo di costruzione del volume realizzato, oltre a € 70,00 per i diritti di segreteria. Le dette sanzioni dovranno in ogni caso essere esaminate ed approvate dai tecnici comunali preposti al momento dell'istruzione della pratica edilizia in sanatoria. Inoltre, l'eventuale rilascio della sanatoria edilizia dovrà prevedere la conformità alle normativa sismica, igienico-sanitarie e ogni altra verifica richiesta dal competente Ufficio tecnico al momento della presentazione della pratica tecnica;

- b) il vano ad uso deposito posto sul lastrico solare di copertura del fabbricato, non risulta riportato né sul progetto allegato al detto nulla osta per la sopraelevazione, né sulla planimetria catastale dell'immobile (cfr. All. N. 2 foto NN. 15, 16; All. N. 3.B, All. n. 5 progetto, All. N. 4 planimetria catastale). Tale volume dalle verifiche svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Palo del Colle non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio abilitativo successivo. Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario demolire e ridurre in pristino lo stato dei luoghi preesistente secondo progetto assentito, previa presentazione di pratica tecnica all'Ufficio tecnico comunale, salvo l'eventuale dimostrazione della sua preesistenza in applicazione dell'art. 34 ter del DPR 380/01 e ss.mm.ii.. Lo scrivente riporta di seguito il costo della demolizione del detto vano

comprensivo degli oneri di conferimento in discarica. In riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Prezzario delle opere edili della Regione Puglia del 2025, si ottiene:

- demolizioni-disfacimenti-rimoziioni (cod. 01.E02.003):

$$45,62 \text{ mc} \times 28,54 \text{ €/mq} = 1.301,99 \text{ €}$$

- oneri di conferimento in discarica (cod. 01.E01.067.009):

$$6,32 \text{ mc} \times 3,22 \text{ €/q.le} \times 15 \text{ q.li/mc} = 305,25 \text{ €}$$

- oneri di conferimento in discarica (cod. 01.E01.061.001):

$$6,32 \text{ mc} \times 18,78 \text{ €/mc} = 118,69 \text{ €}$$

$$\text{sommano} = 1.725,93 \text{ €}$$

$$\text{ossia: € } 1.725,93 + 10\% \text{ IVA} = \text{€ } 1.898,52$$

Quindi, bisognerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale versando i diritti di segreteria di € 70,00. Inoltre, è necessario presentare la pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità, 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 € 30,00, oltre a € 464,00 per sanzione dovuta alla mancata presentazione disciplinata dall'art. 2 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 35 del 30/12/2019 ed entrato in vigore dal 24/01/2020.

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 e catastale del lotto vengono stimate, indicativamente, in € 2.500,00, 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:

$$\text{€. } (1.000,00 + 1.965,00 + 70,00 + 1.898,52 + 70,00 + 30,00 + 464,00 + 2.500,00) = \text{€ } 7.997,52.$$

La suddetta somma stimata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima.

Pertanto, gli acquirenti dovranno valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle proprie esigenze. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, gli acquirenti potranno decidere di accettare e comprare il lotto soggetto ai pareri vincolanti degli Uffici competenti necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale.

Lo scrivente fa presente che l'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Per redigere il detto certificato è necessario allegare la documentazione tecnica dell'impianto di riscaldamento richiesta dall'attuale normativa (copia del libretto di impianto e dell'ultimo rapporto di controllo e di efficienza energetica). Detta documentazione è stata richiesta in sede di sopralluogo alle parti debitorie, le quali si sono riservate di fornirla eventualmente ove rinvenuta in fase successiva. Pertanto, in assenza della documentazione, allo stato attuale, non risulta possibile depositare il certificato presso il Catasto energetico della Regione Puglia.

### **5.3 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze del lotto immobiliare. Calcolo superficie commerciale.**

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser il lotto immobiliare 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.

La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R.138/98.

La superficie commerciale del lotto immobiliare, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali risulta dalla seguente superficie calcolata:

- Unità Immobiliare (Foglio 10; Particella 716, Subalterno 5):

Descrizione superfici	Superfici lorde calcolate	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98,	Superficie commerciale (mq)
-----------------------	---------------------------	---	-----------------------------

	(mq)	Allegato C)	
Vani principali e accessori a servizio diretto dell'appartamento	127,26	100 %	127,26
Balcone: pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali	5,22	30 %	1,57
Lastrico solare di copertura: pertinenza esclusiva non comunicante con i vani principali	88,78	15 % sino a 25 mq, 5 % per la parte eccedente	6,94
TOTALE			135,77

Pertanto, la superficie commerciale complessiva risulta mq 135,77, arrotondata a 136 mq.

#### **5.4 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale del lotto**

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile 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;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle e del Catasto di Bari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili della zona;
- alla luce dei riscontri urbanistici e catastali 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 del lotto in oggetto, valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova definito rispetto allo specifico mercato immobiliare.

#### **5.5 Analisi di mercato e metodo di stima. Calcolo del valore commerciale del lotto immobiliare in applicazione del metodo del confronto di mercato.**

A seguito degli accertamenti tecnici svolti il presente giudizio di stima del valore dell'immobile prende in considerazione anche le caratteristiche costruttive riscontrate. 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 risulta possibile procedere alla determinazione del valore commerciale del bene nello stato in cui si trova. 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 lotto da valutare sono collocate tutte nella fascia edificata posta nella zona semicentrale del territorio comunale. Detta zona risulta largamente urbanizzata. Nelle vicinanze 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 il sopradescritto immobile 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.

### **5.5.1 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 centrale;

Destinazione prevalente: residenziale;

Tipologia immobiliare: usato;

Tipologia edilizia: edifici pluripiano/a torre;

Rapporti mercantili:

- saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- saggio variazione del livello di piano = - 0,01 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: medio-grande;

Caratteri della domanda e dell'offerta:

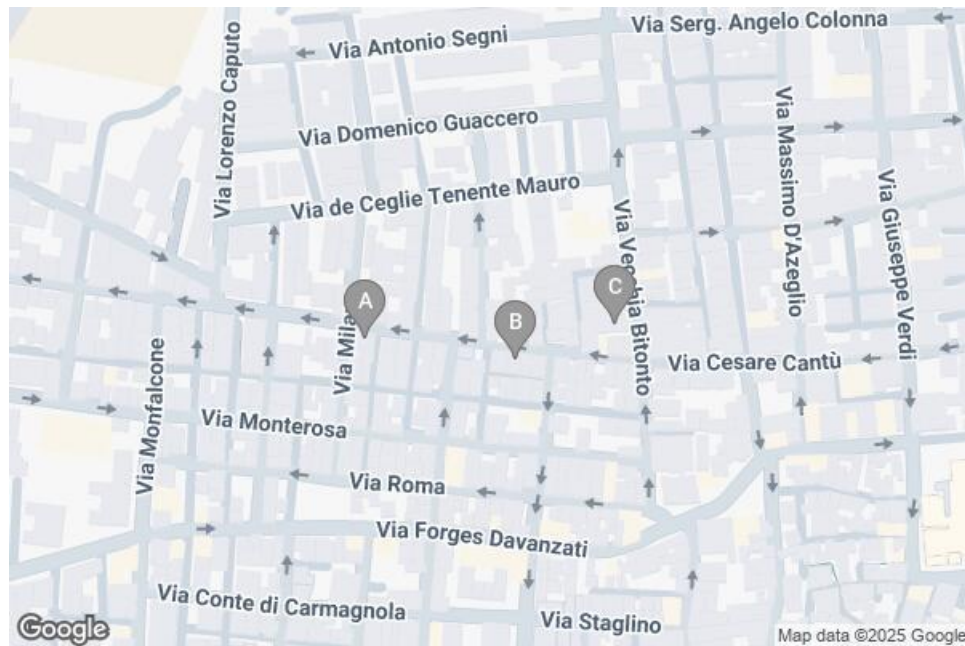
- Nucleo familiare: famiglie/coppie;
- Motivazione a vendere: sofferenza economica;
- Tipi di intermediazione: vendita forzata (procedura esecutiva).

### **5.5.2 Comparabili**

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.

In data 24/04/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Casa a torre compravenduta in data OMISSIS al prezzo di 120.000,00 € (OMISSIS), ubicata nel comune di Palo del Colle (BA), OMISSIS, ai piani T-1 dello stabile costruito nel 1979 ed identificato al Catasto dei Fabbricati OMISSIS con una superficie commerciale di mq 146,00 (misurata in DPR138/98), priva di ascensore, dotata dei seguenti impianti: Impianto Riscaldamento - Murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2005.

Comparabile B. Casa a torre compravenduta in data OMISSIS al prezzo di 138.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel comune di Palo del Colle (BA), OMISSIS, al piano T-1-2 dello stabile costruito nel 1942 ed identificato al Catasto dei Fabbricati OMISSIS, con una superficie di mq 206,00 (misurata in DPR138/98), priva di ascensore e impianto di riscaldamento. Il tutto è stato ristrutturato nel 2012.

Comparabile C. Abitazione tipica del luogo compravenduta in data OMISSIS al prezzo di 73.000,00 € (OMISSIS), ubicata nel comune di Palo del Colle (BA), OMISSIS, al piano 1-2 dello stabile costruito nel 1957 ed identificato al Catasto dei Fabbricati OMISSIS, con una superficie di mq 75,00 (misurata in DPR138/98), priva di ascensore, dotata dei seguenti impianti: Impianto Riscaldamento - Murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2023.

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.).

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita 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 non richiede correzioni mediante indici mercantili.

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

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

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

Impianto di riscaldamento murale (IRM): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento installato nella muratura verticale.

### 5.5.3 Calcolo del valore di mercato

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*».

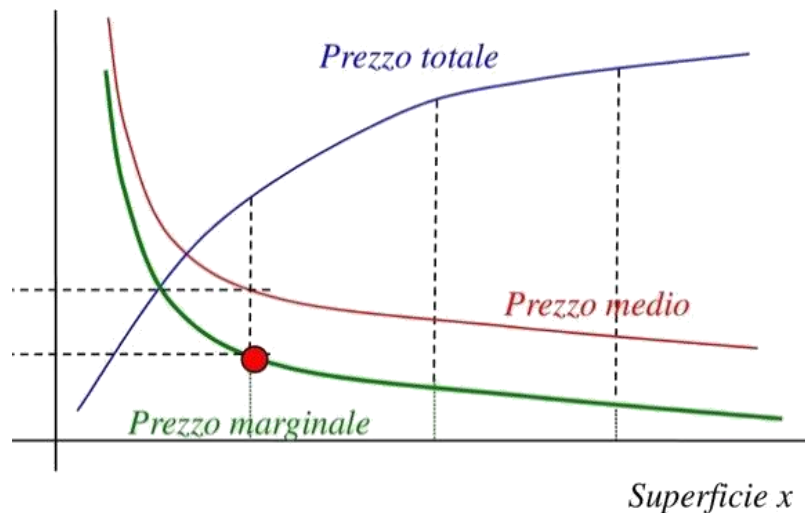
- Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	120.000,00	138.000,00	73.000,00	?
Data DAT	17/11/2023	26/10/2023	22/05/2023	25/04/2025
Sup. Principale SUP (mq)	146,00	206,00	75,00	136,00

Livello Piano LIV (n)	1	1	1	1
Servizio SER (n)	1	3	1	1
Stato manutenzione MAN (n)	2	2	3	5
Impianto Riscaldamento - Murale IRM (0/1)	1	0	1	1

- 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 x 120.000,00 ) / 12 = -100,00 €/mese;
- B. - ( 0,0100 x 138.000,00 ) / 12 = -115,00 €/mese;
- C. - ( 0,0100 x 73.000,00 ) / 12 = -60,83 €/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):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

- A. 120.000,00/( 146,00 ) = 821,92 €/mq;
- B. 138.000,00/( 206,00 ) = 669,90 €/mq;
- C. 73.000,00/( 75,00 ) = 973,33 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 669,90 \text{ €/mq}$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

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):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

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):

$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

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

- A. -0,0100 x 120.000,00 = -1.200,00 €/n;

B.  $-0,0100 \times 138.000,00 = -1.380,00 \text{ €/n};$

C.  $-0,0100 \times 73.000,00 = -730,00 \text{ €/n};$

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  $5.000,00 \times (1 - 20/30) = 1.666,67 \text{ €/n};$

Stato di manutenzione: il prezzo marginale Stato di manutenzione 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  $5.000,00 \text{ €/anno};$

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 "Impianto Riscaldamento - Murale (IRM)": 20.000,00 €.

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

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-100,00	-115,00	-60,83
pSUP [€/mq]	669,90	669,90	669,90
pLIV [€/n]	-1.200,00	-1.380,00	-730,00
pSER [€/n]	1.666,67	1.666,67	1.666,67
pMAN [€/n]	5.000,00	5.000,00	5.000,00

pIRM [€]	20.000,00	20.000,00	20.000,00
----------	-----------	-----------	-----------

- 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 [€]	1.800,00	2.070,00	1.460,00
SUP [€]	-6.699,03	-46.893,20	40.864,08
LIV [€]	0,00	0,00	0,00
SER [€]	0,00	-3.333,33	0,00
MAN [€]	15.000,00	15.000,00	10.000,00
IRM [€]	0,00	20.000,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	130.100,97	124.843,46	125.324,08
---------------	------------	------------	------------

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

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,21 \% < 5,00 \%$$

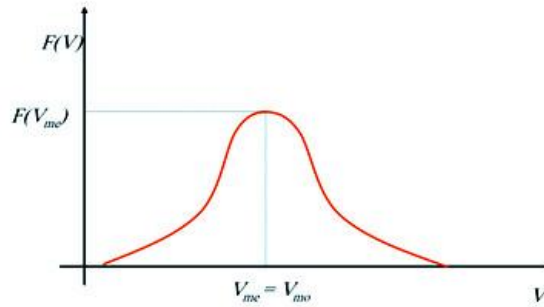
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

- Distribuzione dei prezzi corretti.

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore 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

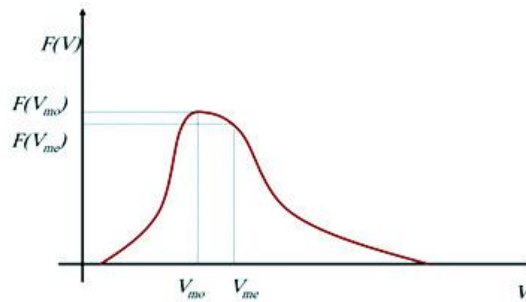
caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

### 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 sono trattati facendo la media semplice (M<sub>s</sub>) della distribuzione statistica come segue:

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

- Reconciliation e stima.

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

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 126.756,17, \text{ arrotondabile ad } € 126.800,00.$$

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 126.800,00 / 136,00 mq = € 932,35 €/mq risulta inoltre compreso tra i valori unitari 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>o</sup> semestre 2024<sup>1</sup> (ultimo dato disponibile) 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 = € 126.800,00 (in lettere Euro Centoventiseimilaottocento/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 = € 7.997,52 (cfr. § 5.2), pertanto si ottiene:

V = € (126.800,00 – 7.997,52) = € 118.802,48.

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:

€ 118.802,48 x 15% = € 17.820,37,

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

V = € (118.802,48 – 17.820,37) = € 100.982,11, arrotondato in cifra intera a:

V = € 101.000,00 (in lettere Euro Centounomila/00).

## **5.6 Eventuale verifica del canone di locazione lotto e divisibilità del lotto.**

---

<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2024 II semestre. Abitazioni di tipo economico. Fascia/zona: Periferica/LOCAL. M. DELLA STELLA-FAVAMBOLA-LANGIL.-MONT-PROLUNGAMENTO PER MODUGNO SS96.

Lo scrivente non provvede alla verifica della rispondenza del canone di locazione dell'appartamento rispetto ai valori di mercato praticati per gli immobili della zona comunale in quanto il cespite risulta nella disponibilità ed abitato dalle parti debtrici proprietarie del cespite, così come accertato in sede di sopralluogo dal professionista Custode (Cfr. All. N. 1).

Infine, lo scrivente si astiene dal redigere il progetto di divisione del lotto in quanto il cespite pignorato non è in comproprietà con altri soggetti.

## 6. CONCLUSIONI

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

La presente relazione peritale è composta da numero 27 (ventisette) pagine dattiloscritte.

Bari, li 28 aprile 2025

L'Esperto stimatore

Ing. Mauro Santoro



## 7. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotto;
- Allegati NN. 3.A, 3.B: Planimetrie, rilievi e superfici lotto;
- Allegato N. 4: estratto di mappa, visura attuale e storica, planimetria catastale lotto;
- Allegato N. 5: titoli edilizio estratto, certificato di abitabilità e comunicazione ufficio tecnico comunale;

- Allegato N. 6: Certificato contestuale di Stato di Famiglia e di Residenza delle parti; Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio delle parti debitrici;
- Allegato N. 7: Atto di compravendita lotto;
- Allegato N. 8: foglio riassuntivo identificativi catastali Lotto;
- Allegato N. 9: modello identificativo del lotto – scheda immobile;
- Allegato N. 10: Aggiornamento ispezione ipotecaria;
- Allegato N. 11: Checklist sistema conservatoria;
- Allegato N. 12: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).