

Ing. Massimo Spada

Iscritto n. 6250 all'Ord. Ingegneri della Prov. di Bari, Sezione A (Civile, Industriale e Informazione)

Iscritto n. 8496 all'Elenco Certificatori Energetici della Regione Puglia

Iscritto n. 2384 all'Albo CTU del Tribunale di Bari

PERIZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

G. Es. Dott. Antonio RUFFINO

Esecuzione immobiliare: Ruolo n° 119/ 2023 R.G. Es.

ING. MASSIMO SPADA - Studio in viale Imperatore Traiano n. 10, 70126 Bari

spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it

cell. 339.3461302 tel 080.9681796



INDICE DEI CONTENUTI

1. Nomina e conferimento dell'incarico
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Esame preliminare della documentazione
4. Accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri gravanti sui beni
 - 4.1. Indicazione dei proprietari
 - 4.2. Provenienza
 - 4.3. Indicazione di formalità pregiudizievoli
 - 4.4. Altri oneri gravanti sull'immobile
 - 4.5. Stato di possesso
 - 4.6. Spese condominiali ordinarie e straordinarie
5. Descrizione dei beni
 - 5.1. Descrizione sintetica
 - 5.2. Descrizione dettagliata
6. Accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica dei beni
 - 6.1. Accertamenti sulla conformità catastale
 - 6.2. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 - 6.3. Eliminazione di abusi edilizi e relativi costi di sanatoria
 - 6.4. Redazione e/o aggiornamento catastale
 - 6.5. Redazione ed aggiornamento di certificazione APE
 - 6.6. Costi di adeguamento degli impianti
 - 6.7. Verifica della comoda divisibilità
 - 6.8. Verifica imponibilità dell'IVA



7. Valutazione dei beni

- 7.1. Stima del valore di mercato
- 7.2. Valore di mercato
- 7.3. Superficie commerciale
- 7.4. Valore unitario
- 7.5. Adeguamenti e correzioni
- 7.6. Valore base d'asta

ALLEGATI

Check list + scheda sintetica

- 1 Ultima planimetria catastale in atti
- 2 Certificato di residenza
- 3 Certificato di stato civile
- 4 Certificato di stato di famiglia
- 5 Certificato di matrimonio e stato di famiglia
- 6 Album fotografico
- 7 Atto di provenienza
- 8 Libretto caldaia
- 9 Prospetto del debito accumulato dagli Intestatari dell'immobile nei confronti del Condominio
- 10 Pratica edilizia
- 11 Certificato di agibilità
- 12 Planimetria dello stato dei luoghi
- 13 Atto di compravendita Comparabile 1
- 14 Atto di compravendita comparabile 2
- 15 Certificato APE
- 16 Pec per trasmissione perizia al Legale del Creditore procedente
- 17 Raccomandata per trasmissione perizia al Debitore esecutato



1. NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con provvedimento del 27.07.2023, il Dott. Antoniuo RUFFINO, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n°83/2023 RG. Es.:

- nomina "Esperto stimatore del compendio pignorato" il sottoscritto Ing. Massimo Spada
- nomina "Custode giudiziario del compendio pignorato" la dott.ssa Clelia Galizia
- fissa l'udienza al giorno 20.12.2023 per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

In via preliminare, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <... esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda:

in primo luogo:

al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare l'Esperto deve precisare:

- a. *se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.*

L'Esperto deve precisare se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

L'Esperto deve precisare se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure

- b. *se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

L'Esperto deve precisare se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ...



In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo:

l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio ... l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.>

Compiuto questo preliminare controllo, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <.. provveda:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed 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 del DPR 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 ...*
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'art. 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 dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma cinque del Decreto del Presid. Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*
5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente*
6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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 o al conseguimento o aggiornamento dello stesso.*
7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso bozza di progetto di divisione.*



8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie del ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 via 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 al mq ed il valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non 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 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 alleggi 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 o, 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 restaranno 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.



Specifichi l'importo annuo delle spese di fisse di gestione o di manutenzione, nonchè 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 o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato 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 7.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del Debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ...
17. ad allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ...

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT ...>



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente Ing. Spada ha eseguito le seguenti operazioni.

- 2.08.23: acquisizione dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di "ultima planimetria catastale in atti" dell'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. 1)
- 4.08.23: fissazione del primo accesso negli immobili oggetto di pignoramento - congiuntamente al Custode giudiziario - da eseguirsi in data 29.08.2023; il tentativo di accesso non è andato a buon fine per l'assenza dei Debitori e rinviato al giorno 06.09.2023
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "residenza" del Debitore (cfr. all. 2)
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "stato civile" del Debitore (cfr. all. 3)
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "stato di famiglia" del Debitore (cfr. all. 4)
- 29.08.23: acquisizione di certificato "contestuale di matrimonio e di stato di famiglia" del Debitore (cfr. all. 5)
- 6.09.23: accesso peritale, eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario, presso l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. 6)
- 6.09.23: acquisizione di atto di provenienza relativo all'immobile pignorato (cfr. all. 7)
- 6.09.23: acquisizione di libretto caldaia (cfr. all. 8)
- 2.11.23: accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Noicattaro ed acquisizione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. 10 e 11)
- 15.11.23: trasmissione via pec della perizia al Legale del Creditore procedente (cfr. all. 16)
- 15.11.23: trasmissione a mezzo raccomandata della perizia al debitore Esecutato (cfr. all. 17)



3. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la documentazione depositata dal Legale del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza ed idoneità alla procedura di pignoramento; in particolare lo scrivente ha proceduto ad esaminare i seguenti documenti:

- ✓ istanza di vendita, atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, certificati ipotecari.

Dall'esame di tale documentazione è emerso quanto segue:

<i>I Creditori procedenti hanno optato per il deposito dei certificati ipotecari</i>		
Tipo documentazione	Stato	Precisazioni
CERTIFICATO NOTARILE	DEPOSITATO DAL CREDITORE PROC.	LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO O ORIGINARIO TRASCRITTO IN DATA ANTECEDENTE DI ALMENO VENTI ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
MAPPA CATASTALE	DEPOSITATA DAL CREDITORE PROC.	
VISURE CATASTALI STORICHE	DEPOSITATE DAL CREDITORE PROC.	
VISURE CATASTALI ATTUALI	NON depositate dal Creditore Proc	I dati risultano inclusi nella visura catastale storica.
NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	DEPOSITATA DAL CREDITORE PROC.	
CERTIFICATI DI STATO CIVILE, FAMIGLIA e MATRIMONIO etc.	NON depositati dal Creditore Proc	Acquisiti dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di DUE DILIGENCE (cfr. all. 2, 3, 4 e 5).



4. ACCERTAMENTI SU PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede agli accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri dei beni oggetto di esecuzione.

4.1_ INDICAZIONE DEI PROPRIETARI

Gli Intestatari dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

- 1) xxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) proprietario per 1/2
- 2) xxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietaria per 1/2

Il soggetto 1 è Debitore esecutato; i soggetti 1 e 2 risultano aver contratto matrimonio in data 11.07.2008 (cfr. all. 5) in regime di comunione legale dei beni.

Non risultano esserci altri comproprietari indivisi.

4.2_ PROVENIENZA

Dall'esame dell'atto di provenienza (cfr. all. 7) - acquisito nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE* - e della certificazione ipotecaria depositata in atti dal Creditore procedente, risulta quanto segue.

Il bene è pervenuto al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Debitore esecutato) e alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx (all'epoca rispettivamente celibe e nubile) - a ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà - da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (p.iva 02428310722) - proprietaria dell'intero - in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio PIRRO Anna con sede in Bari, datato 20.12.2005 (rep. 7660/2659).

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile predecessore - identificato nel Catasto Terreni di Noicattaro (BA) al Foglio di mappa 3 p.la 48, è pervenuto in piena proprietà, in virtù dei seguenti titoli:

- ✓ quota 139,53/1000, registrata con nota di trascrizione presentata a Bari in data 22.12.1989 (RG 50974; RP 41028) dal Notaio Giuseppe Macaione con sede in Bari
- ✓ quota di 860,47/1000 pervenuto con atto di compravendita rep. 2540/ 1104 del 24.03.1992 a rogito Notaio Giuseppe Macaione con sede in Bari, trascritto a Bari in data 1.04.1992 (RG 11587; RP 9655) dai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nato ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)



4.3_ INDICAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal Creditore procedente (certificati ipotecari, nota di trascrizione etc.) sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità n. 1:

Ipoteca volontaria iscritta il 23.12.2005 ai nn. 68270/17613, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 20.12.2005 a rogito del Notaio Anna Pirro di Bari, rep. n° 7661/2660, per un montante ipotecario di € 260.000,00 ed un capitale di € 130.000,00

a favore di:

UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. (c.f. 13263030150)

contro:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) proprietario per 1/2

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietaria per 1/2

Formalità n. 2:

Atto esecutivo trascritto il 24.03.2023 ai nn. 14274/10792, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13.03.2023, Corte di Appello di Bari, rep. n° 1991, sul diritto di proprietà per la quota di 1/2.

a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) proprietario per 1/2

4.4_ ALTRI ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Restano a carico dell'acquirente l'onorario notarile ed i tributi relativi all'atto notarile di aggiudicazione del bene.

4.5_ STATO DI POSSESSO

Dai certificati anagrafici (cfr. all. 4) estratti dal sottoscritto nel corso dell'attività di DUE DILIGENCE risulta che nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta iscritta la seguente famiglia:

1) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

2) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

4) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)



4.6_ SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di "Condominio BORGIO REGINA".

Pertanto, con pec del 12.10.2023 ho chiesto all'Amm.re condominiale p.t. GLOBAL GESTIONI S.r.l. - con sede legale in via G. Francone n. 20 in Acquaviva delle Fonti (BA); tel. 080.2480905; email: info@globalgestioni.it - di fornirmi le seguenti informazioni:

- ✓ millesimi di proprietà
- ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione / manutenzione (spese condominiali ordinarie)
- ✓ eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute
- ✓ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
- ✓ eventuali procedure giudiziarie intentate dal Condominio nei confronti degli intestatari dell'unità immobiliare.

Con pec del 18.10.2023 - qui di seguito integralmente trascritta - l'Amm.re condominiale riscontrava la mia comunicazione, fornendomi le necessarie informazioni ed allegando prospetto (*cf. all. 9*) del debito accumulato dagli intestatari dell'unità immobiliare nei confronti del Condominio.

NB: Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia comunque che, relativamente all'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il futuro aggiudicatario del Lotto dovrà attivarsi per acquisire le informazioni in ordine agli importi aggiornati per eventuali spese comuni insolute (ai sensi delle Disposizioni attuative art. 63 Cod. Civile) nonchè eventuali quote di oneri per lavori di manutenzione effettuati su parti comuni.



OGGETTO : RISCONTRO PEC DEL 12/10/2023

PROC. ESEC. IMMOBILIARE R.G.E. 119/2023 – TRIBUNALE DI BARI

Gent. Ing. Spada,

in riscontro a Sua richiesta del 12 ottobre u.s. si comunica che :

- il Condominio Borgo Regina, alla data odierna, non è provvisto di Tabelle Millesimali che per Convenzione di Lottizzazione avrebbero dovuto essere rilasciate dall'Impresa Costruttrice, attualmente ancora proprietaria delle aree comuni. Tuttavia, nell'ultima Assemblea di Condominio è stato conferito mandato a tecnico per la redazione di Tabelle Millesimali Assembleari (€ 200,00 ad unità abitativa non ancora ripartiti).

Pertanto, ad oggi, le spese continuano ad essere suddivise secondo il Piano di Riparto stabilito dalla lottizzante in misura uguale tra le unità immobiliari che compongono il plesso residenziale;

- le quote ordinarie preventive risultano di importo pari ad **€ 25,00 (diconsi venticinque/00) mensili** per Unità Immobiliare, cui si aggiungono i **consumi individuali di acqua potabile** che bimestralmente vengono rilasciati all'Amministratore da ditta incaricata di eseguire le letture dei contatori divisionali e di ripartire le fatture di acqua potabile emesse a carico dell'intero Condominio dall'Ente Acquedotto Pugliese S.p.a.;
- alla data odierna non sono state ripartite spese straordinarie;
- in relazione allo stato debitorio dell'Unità Immobiliare n. 116 si allega estratto conto aggiornato dal quale si certifica che, salvi errori od omissioni, l'importo complessivo dovuto alla data del 13/10/2023 è pari ad **€ 956,00 (diconsi novecentocinquantasei/00)**, suddivise in € 502,89 quale conguaglio di gestione 2022 (il cui Rendiconto di Esercizio è stato regolarmente approvato in Assemblea di Condominio del 04/07/2023 e non impugnato) ed € 453,11 a titolo di quote ordinarie e di consumi individuali di acqua potabile di gestione corrente che risultano attualmente maturate ma non versate;
- alla data odierna non vi sono procedure giudiziarie intentate dal Condominio nei confronti degli interessati dell'Unità Immobiliare;

Per qualunque ulteriore informazione e/o chiarimento si prega di contattare il numero 3711317335.

Distinti saluti.

Acquaviva delle Fonti (BA), 18/10/2023

GLOBAL GESTIONI SRL



5. DESCRIZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla descrizione dei beni.

5.1_ DESCRIZIONE SINTETICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da villetta con ingresso indipendente (unità n.119), facente parte di complesso a schiera - posto in area interamente cintata - sito in c.da Scizzo s.n. a Noicattaro (BA), denominato "Condominio Borgo Regina".

La villetta in questione è distribuita su due livelli (piano rialzato + piano seminterrato) ed è attualmente composta da 4 vani, 2 bagni, corridoio, cucina, 2 balconi più pertinenziali aree scoperte.

L'unità immobiliare, di categoria catastale A/7, ha superficie catastale pari a 78 mq (compreso aree scoperte) e 76 mq (escluso aree scoperte).

5.2_ DESCRIZIONE DETTAGLIATA

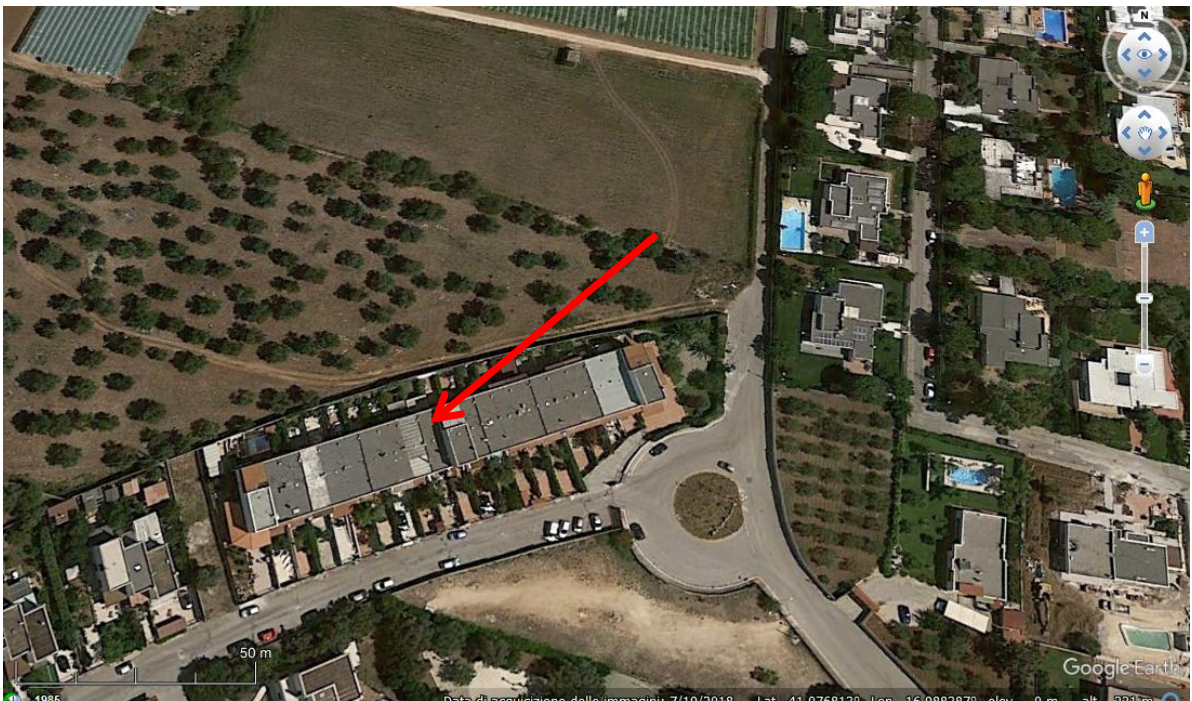
L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo è ubicata in c.da Scizzo s.n. a Noicattaro (BA), in complesso di villette a schiera denominato "Condominio Borgo Regina" - posto in area interamente cintata e munito di impianto videocitofonico - edificato circa 18 anni fa con struttura portante in cls. armato e tamponamenti in muratura di laterizi e/o tufi.

Il complesso condominiale è ubicato in zona residenziale non densamente popolata, con prevalente tipologia di costruzione "a villetta"; il compendio dista circa 2 km in direzione Sud dalla linea costiera del Mar Adriatico e circa 4 km in direzione Nord dal centro abitato di Noicattaro (BA).

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria (allacciamento alle reti idrico-fognarie, elettrica etc.); i servizi di urbanizzazione secondaria (istituti scolastici, ufficio postale, presidi medico sanitari etc.) sorgono a non meno di 1 km di distanza, nell'ambito del centro abitato di Torre a Mare (quartiere periferico di Bari).

Il territorio in questione è caratterizzato da aree verdi sia lavorate (appezzamenti agricoli) sia incolte.





L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificato al Fg. 3, p.la 806 sub 7; cat. A7, piano T ed S1.

Trattasi di villetta (con ingresso indipendente identificato dal n. 119) - priva di impianto ascensore - distribuita su due livelli (piano seminterrato + piano rialzato), collegati tramite scala interna realizzata in cls. armato e rivestita con lastre di pietra levigata.

Allo stato attuale (*cf. all. 12*) - parzialmente difforme rispetto al titolo edilizio assentito dal Comune di Noicattaro (*cf. paragr. 6.2*) - la conformazione della villetta è la seguente:

✓ 4 vani, 2 bagni, corridoio, cucina, 2 balconi più pertinenziali aree scoperte.

All'abitazione si accede tramite scala esterna in cls. armato (rivestita con lastre di pietra levigata) che funge da collegamento tra il parcheggio / cortile (posto sul lato Sud) e il livello inferiore (piano seminterrato).

La villetta confina a Nord con fondo rustico e a Sud con viabilità condominiale, a Ovest e a Est con unità immobiliari di terzi (facenti parte del medesimo complesso condominiale); l'unità immobiliare palesa discrete condizioni di manutenzione all'esterno (prospetti, balconi etc.) e buone condizioni all'interno.

Le finiture e gli impianti dell'abitazione sono di qualità media.

- *porta di ingresso*: tipo blindata
- *pavimentazioni*: piastrelle di ceramica
- *infissi esterni*: telaio in pvc verniciato e vetrocamera standard, con retrostanti persiane
- *infissi interni*: in legno
- *pareti dei vani principali*: intonacate e tinteggiate con idropittura
- *pareti dei bagni*: piastrelle di ceramica (tranne fascia superiore intonacata e tinteggiata)
- *soffitti e pareti*: superfici intonacate e tinteggiate con idropittura
- *dotazioni del bagno principale (livello superiore)*: box doccia, vasca, wc, lavabo etc.
- *dotazioni del bagno secondario (livello inferiore)*: wc e lavabo

Il livello inferiore è dotato di controsoffittature, con faretti ad incasso; l'altezza interna utile è pari a 3 m al livello superiore e 2,7 m al livello inferiore.



L'isolamento termico è di qualità standard.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia - con quadro elettrico settorializzato - provvisto delle dotazioni necessarie per la tutela della sicurezza (protezione contro i corto circuiti e sovraccarichi).

L'abitazione dispone di caldaia murale a gas metano (installata esternamente su balcone) per riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso sanitario.

I prospetti dell'abitazione appaiono complessivamente in stato decoroso ma presentano locali carenze manutentive in corrispondenza di rivestimenti murari, determinate da percolazione di acque meteoriche.

Gli ambienti interni palesano un buono stato di manutenzione.

L'abitazione è provvista di doppio affaccio (ad Nord e Sud) con discrete condizioni di luminosità.

L'unità immobiliare dispone delle seguenti aree scoperte pertinenziali:

- ✓ lato SUD: cortile / parcheggio
- ✓ lato NORD: cortile

Allo stato attuale, le superfici ed i relativi coefficienti commerciali sono i seguenti:

Entità	Superficie reale (mq)	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale ragguagliata (mq)
Superficie abitabile coperta (al lordo delle murature interne ed esterne)_ LIVELLO SUPERIORE (alt. utile 3 m)	47	100 %	47
Superficie abitabile coperta (al lordo delle murature interne ed esterne)_ LIVELLO INFERIORE (alt. utile 2,7 m)	55	50 %	27,50
Cortili / parcheggio scoperto	107	4%	4
Balconi	16	25 %	4
TOTALE			82,50



6. ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede agli accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica etc. dei beni oggetto di esecuzione.

6.1_ ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Nell'atto di pignoramento il bene è descritto come segue:

<... Quota di proprietà indivisa pari ad 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Noicattaro alla contrada Scizzo n.c., piano T-S1, riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio n. 3, particella 806, sub 7 ...>

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e toponomastici;
- esame dell'ultima planimetria catastale in atti (cfr. all. 1) acquisita nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame dell'atto di provenienza (cfr. all. 7) acquisito nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame del certificato ipotecario e della visura catastale storica, già depositato nel fascicolo telematico.

Nel NCEU del Comune di Noicattaro (BA), l'u.i. viene inquadrata catastalmente come segue:

Foglio 3, p.lla 806 sub 7, c.da Scizzo snc,
cat. A7, piano T-S1, vani 4, Rendita euro 351,19; sup. cat. mq 78 (mq 76 escluso aree scoperte)

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, è emerso che:

- la toponomastica è aggiornata
- i dati catastali e l'intestazione sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari
- **la planimetria catastale (cfr. all. 1) è conforme a quanto assentito dal titolo edilizio ma è difforme rispetto all'attuale stato dei luoghi (cfr. all. 12).**



6.2_ VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecn. del Comune di Noicattaro (BA) è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (cfr. all. 10 e 11).

Titolo abilitativo	Concessione edilizia n. 82/03 per esecuzioni lavori edili di costruzione "...ville a schiera nel Lotto n. 14 del P.d.L. zona C4 maglia E del P.d.F. in c.da Scizzo, distinto in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 3, particelle nn. 405, 406, 407, 408, 409. 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418 ..." rilasciata in data 22.03.2004
Proprietario dell'opera	S.I.PR.EDIL. S.r.l. - Noicattaro (BA)
Tipologia dell'opera	n. 21 ville unifamiliari a schiera di cui tre costituite da piano seminterrato, rialzato e primo (subalterni catastali 1, 11 e 21) e diciotto (subalterni catastali da 2 a 10 e da 12 a 20) costituite da piano seminterrato e piano rialzato.
Iscrizione al Catasto Urbano	Denuncia datata 4.05.2005 con iscrizione al Foglio di mappa n. 3, p.lla 806, subalterni da 1 a 21
Collaudo statico	Relazione depositata in data 23.05.2005 da Ing. Giuseppe DAMMACCO
Certificato di agibilità	rilasciato in data 15.12.2005



Dalle verifiche eseguite sopralluogo e dall'esame del precitato titolo abilitativo, risultano le seguenti difformità (cfr. all.

12):

DIFFORMITA' DI TIPO A: Aumento abusivo di volumetria / superficie	<p>Tale abuso è stato realizzato al livello inferiore mediante esecuzione delle seguenti opere:</p> <p><u>prospetto NORD</u>: rimozione / demolizione di intercapedine e realizzazione (al suo posto) di vano cucina (con aumento di volumetria) collegato sia con il corpo dell'abitazione sia con il cortile;</p> <p><u>prospetto SUD</u>: rimozione / demolizione di intercapedine (con aumento della superficie del cortile).</p> <p>La volumetria abusiva è risultata ben superiore alla tolleranza del 2 % prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/01.</p>
DIFFORMITA' DI TIPO B: Diversa distribuzione spazi interni	<p>Sono risultate difformi le suddivisioni murarie interne al livello superiore (mediante creazione di un secondo bagno).</p>



6.3 ELIMINAZIONE ABUSI EDILIZI E RELATIVI COSTI DI SANATORIA

Ai fini della regolarizzazione edilizia, occorre eseguire le seguenti procedure.

Sanabilità della difformità A)

Occorre eseguire interventi di ricostruzione delle intercapedine demolite abusivamente, previa demolizione di pareti (murature verticali di tamponamento), compresa rimozione di finestrature e richiusura dei relativi vani.

Il costo dei lavori ammonta ad € 3.700,00 (oltre IVA e CAP per onorari tecnici), così distribuito:

- € 3.000,00: per lavori edili (demolizione murature abusive, compreso trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, ricostruzione intercapedine)
- € 700,00 oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per adempimenti tecnico - burocratici.

Sanabilità delle difformità B)

Occorre eseguire CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli ambienti interni.

Il costo della pratica ammonta ad € 1.750,00 (oltre IVA e CAP per onorari tecnici), così distribuito:

- € 1.000,00: multa per tardiva comunicazione
- € 500,00, oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per eseguire la CILA
- € 200,00 oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per aggiornare la planimetria catastale
- € 50,00: costi di segreteria per variazione catastale.

6.4 REDAZIONE E/O AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE CATASTALE

Lo scrivente Ing. Spada non ha proceduto ad eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale (*cf. paragr. 6.1*) in quanto tale procedura deve essere necessariamente condotta dal Professionista incaricato di eseguire la CILA per "*diversa distribuzione spazi interni*" (*cf. paragr. 6.3*).



Il costo di tale aggiornamento ammonta ad € 300,00 (oltre IVA e CAP per onorari tecnici), così distribuito:

- € 250,00 oltre IVA e CAP: compenso medio sul territorio di Bari del Professionista incaricato per aggiornamento della planimetria catastale
- € 50,00: costi di segreteria Uff. Entrate per variazione catastale.

6.5_ REDAZIONE E/O AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE APE

APE eseguito e trasmesso alla Regione Puglia dal sottoscritto Esperto (*cfr. all. 15*) con analisi realizzata sulla base dello stato di fatto e dei relativi abusivismi in cui versa l'immobile (*cfr. paragr. 6.2*).

6.6_ COSTI DI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Non necessari.

6.7_ VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare non è divisibile.

6.8_ VERIFICA IMPONIBILITA' DELL'IVA

Il bene NON è soggetto ad imponibilità IVA nè per obbligo nè a carattere opzionale.



7. VALUTAZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla valutazione di mercato del bene (LOTTO UNICO).

7.1_ STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Descrizione generale del criterio di stima: Market Comparison Approach (MCA)

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La valutazione del LOTTO (nel seguito definito "*Subject*") è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che consente di stimare il valore del cespite mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili (nel seguito definiti "*Comparabile A*", "*Comparabile B*" etc.) che sono stati oggetto di compravendita in un range temporale non lontano dalla attualità (in genere non superiore a 24 mesi) e aventi prezzi e caratteristiche note e ricadenti nello stesso segmento di mercato del Subject.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche del Subject con quelle dei Comparabili, applicando una serie di aggiustamenti tali da ottenere il prezzo corretto; le fasi del procedimento estimativo sono le seguenti:

- ✓ Analisi di mercato e scelta dei comparabili
- ✓ Scelta delle caratteristiche immobiliari
- ✓ Computo ed analisi dei prezzi marginali
- ✓ Redazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa
- ✓ Determinazione del valore di mercato

Analisi di mercato e scelta dei comparabili

L'individuazione e la scelta dei Comparabili da confrontare consta di quattro differenti fasi:

- ✓ analisi stock immobiliare
- ✓ ricerca potenziali compravendite
- ✓ verifica delle compravendite,
- ✓ acquisizione atti di compravendita.



Eseguite tali operazioni di ricerca, scrematura ed acquisizione di dati con ausilio del sito internet a pagamento www.stimatrixcity.it, ho individuato n. 2 Comparabili:

COMPARABILE A (cfr. all. 13)

Villetta a schiera distribuita su due livelli (unità n. 130) sita in c.da Scizzo s.n.c. a Noicattaro (BA), facente parte di stabile in condominio denominato "Borgo Regina", edificato con Concessione edilizia n. 82/2003.

L'unità immobiliare, compravenduta per l'importo di euro 125.000,00 in data 15.04.19 a rogito Notar Carlo LORUSSO di Bisceglie (Rep. 38311 Racc. 17722), è identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 3, p.lla 806/18; piano T-S1, cat A7; classe 4; vani 4; RC 351,19 euro.

Le superfici ed i relativi coefficienti commerciali sono i seguenti: superficie coperta piano rialzato= mq 47 (da conteggiare al 100%), al lordo delle murature; superficie coperta piano seminterrato= mq 47 (da conteggiare al 50%), al lordo delle murature; superficie balconi= mq 16 (da conteggiare al 25 %); superficie aree scoperte= mq 84 (da conteggiare al 4 %).

Pertanto risulta: superficie commerciale = $mq\ 47 * 100\% + mq\ 47 * 50\% + mq\ 16 * 25\% + mq\ 84 * 4\% = mq\ 78$.

NB: Trattasi di unità immobiliare gemella di quella oggetto della presente procedura esecutiva.

COMPARABILE B (cfr. all. 14)

Villetta a schiera a solo piano con sovrastante lastrico solare di esclusiva pertinenza, sita in c.da Scizzo n. 5 a Noicattaro (BA), edificata con Concessione edilizia n. 9/2000 (dichiarato agibile in data 26.09.2003).

L'unità immobiliare, compravenduta per l'importo di euro 83.250,00 in data 13.07.21 a rogito Notar Maria Chiara TATARANO di Modugno (Rep. 37245 Racc. 24856), è identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 3, p.lla 498/4; piano 1-2, cat A7; classe 3; vani 2,5; RC 187,22 euro.

Le superfici ed i relativi coefficienti commerciali sono i seguenti: superficie coperta piano primo= mq 55 (da conteggiare al 100%), al lordo delle murature; superficie patio = mq 17 (da conteggiare al 25 %); superficie lastrico solare= mq 80 (da conteggiare al 2 %).

Pertanto risulta: superficie commerciale = $mq\ 55 * 100\% + mq\ 17 * 25\% + mq\ 80 * 2\% = mq\ 60$.



Scelta delle caratteristiche immobiliari

Le principali caratteristiche immobiliari da considerare sono le seguenti:

- ✓ Data del contratto (unità di misura: giorno /mese / anno)
- ✓ Superficie principale: relativa ai locali di maggiore importanza componenti l'immobile (u.m.:mq).
- ✓ Superfici secondarie (balconi, box etc.): si ottiene moltiplicando la superficie reale per il relativo indice mercantile (u.m.: mq).

In aggiunta alle principali caratteristiche, ho individuato le seguenti caratteristiche di tipo qualitativo:

- ✓ Numero di piani
- ✓ Manutenzione generale
- ✓ Numero di balconi.

NOTA BENE

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- ✓ *International Valuation Standard (IVS);*
- ✓ *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;*
- ✓ *European Valuation Standards;*
- ✓ *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale*



Computo dei prezzi marginali

Nel seguente prospetto procedo a determinare i prezzi marginali e i relativi prezzi delle caratteristiche .

Tabella di valutazione

Esaminate le predette caratteristiche, qui di seguito procedo al calcolo dei prezzi corretti di ciascun comparabile .

CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
SEGMENTO DI MERCATO	Tipologia immobiliare	Villetta a schiera	Villetta a schiera	Villetta a schiera
	Ubicazione	c.da Scizzo snc, Noicattaro (BA)	c.da Scizzo n. 5 Noicattaro (BA)	c.da Scizzo snc, Noicattaro (BA)
	Foglio di mappa	3	3	3
	Categoria catastale	A7	A7	A7
	Anno di costruzione	2005	2003	2005
	Intermediazione prevalente	Vendita in proprio / Agenzia immobiliare		
	Fase di mercato	Recupero		
	Tipologia di mercato	Concorrenza monopolistica		
DATA	Prezzo di vendita (€) P _V	125.000,00	83.250,00	?
	Data del contratto	15-apr-2019	13-lug-2021	12-nov-2023
	Differenziale tra data stima SUBJECT e data contratto del comparabile (mesi) D _{DAT}	-55	-29	0
	Saggio (%) S _{DAT}	1,5	1,5	1,5
	Prezzo marginale (€) P _{M DAT}	$(P_V * S_{DAT} / 100) / 12$		
		156,25	104,06	
	Prezzo caratteristica (€)	P _{M DAT} * D _{DAT}		
		-8.593,75	-3.017,81	



SUPERFICIE	Superficie commerciale (mq) S_c	78	60	82,5
	Differenziale di superficie rispetto al SUBJECT(mq) D_{SUP}	4,5	22,5	0
	Prezzo marginale (€) P_{mSUP}	P_v / S_c		
		1.602,56	1.387,50	
	Prezzo marginale minimo (€) $P_{mSUP(min)}$	1.387,50	1.387,50	
Prezzo caratteristica (€)	$P_{mSUP(min)} * D_{SUP}$			
	6.243,75	31.218,75		
PIANO	Numero livelli abitabili	senza ascensore	senza ascensore
		due	uno	due
	Prezzo marginale (€) P_{mPIANO}	$P_v * 3\%$		
		3.750,00	2.497,50	
	Punteggio $P_{numPiani}$	2,00	1,00	2,00
	Differenziale di punteggio tra Subject e comparabile D	0,00	1,00	
	Prezzo caratteristica (€)	$P_{NumPiani} * D$		
0,00		2.497,50		
STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO	Stato manutentivo	discreto	normale	discreto
	Punteggio P_{STM}	1,50	1,00	1,50
	Differenziale di punteggio tra Subject e comparabile D_{STM}	0,00	0,50	
	Prezzo marginale (€) P_{mSTM}	$P_v * 10\%$		
		12.500,00	8.325,00	
Prezzo caratteristica	$P_{mSTM} * D_{STM}$			
	0,00	4.162,50		



NUMERO BALCONI	NUMERO BALCONI	2	0	2
	Punteggio P _{BAL}	2,00	0,00	2,00
	Differenziale di punteggio tra Subject e comparabile D _{BAL}	0,00	2,00	
	Prezzo marginale P _{mBAL}	P _v * 2%		
		2.500,00	1.665,00	
	Prezzo caratteristica	P _{mBAL} * D _{BAL}		
0,00		3.330,00		

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO DI VENDITA	125.000,00	83.250,00
DATA	-8.593,75	-3.017,81
SUPERFICIE	6.243,75	31.218,75
PIANO	0	2.497,50
MANUTENZIONE EDIFICIO	0	4.162,50
NUMERO BALCONI	0	3.330,00
TOTALE (PREZZO CORRETTO)	122.650,00	121.440,94



Tabella di elaborazione dei dati

Stabiliti i prezzi corretti, procedo con la determinazione del prezzo corretto medio e dei relativi errori percentuali.

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B
Prezzo corretto	122.650,00	121.440,94
Errore percentuale tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo	1 % <i>L'errore percentuale è risultato inferiore al 5%: all'interno della stima sono stati dunque assunti beni con prezzo e caratteristiche corrette</i>	
Prezzo corretto medio dell'unità immobiliare oggetto pignoramento	122.000,00 (in cifra tonda)	

7.2_ VALORE DI MERCATO

Dal procedimento di stima MCA di cui al precedente paragrafo, si ricava il seguente VALORE DI MERCATO:

$$V_m = € 122.000,00$$

7.3_ SUPERFICIE COMMERCIALE

Come evidenziato dal calcolo di cui al paragr. 4.2, la superficie commerciale del bene è $S_c = \text{mq } 82,50$.

7.4_ VALORE UNITARIO

Il Valore unitario del bene è il seguente:

$$V_u = V_m / S_c = € 122.000 / \text{mq } 82,50 = €/\text{mq } 1.478,00$$



7.5_ ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Gli adeguamenti e correzioni da apportare al Valore base del bene sono i seguenti:

Decurtazione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti, eventuali spese comuni insolite etc.	€ 18.300,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 5.750,00
Redazione attestato di prestazione energetico (APE)	€ 0 (eseguita dal sottoscritto Esperto)
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0
PER COMPLESSIVI	€ 24.050,00 + IVA ove dovuta

7.6_ VALORE BASE D'ASTA

Il VALORE BASE D'ASTA (al netto degli adeguamenti / correzioni di cui al punto 7.5) è il seguente:

$$V_b = V_m - 24.050,00 = \text{euro } 122.000,00 - \text{euro } 24.050,00 = \text{euro } 97.950,00$$



Il sottoscritto Esperto dichiara:

- *di essere consapevole che una valutazione del bene oggetto di esecuzione condotta superficialmente o con errore metodologico può determinare grave pregiudizio al buon esito della vendita forzata*
- *di non avere agito in modo ingannevole o fraudolento*
- *di non avere agito in conflitto di interesse*
- *di non avere utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate*
- *di avere svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità*
- *di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame o oggetto di osservazioni delle Parti*
- *che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso*
- *di non avere alcun interesse verso il bene in questione*
- *di avere agito in accordo agli standard etici e professionali*
- *di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile*
- *di aver ispezionato di persona l'immobile*

Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, 28 novembre 2023

L'Esperto Stimatore del Giudice

Dr. Ing. Massimo Spada

