



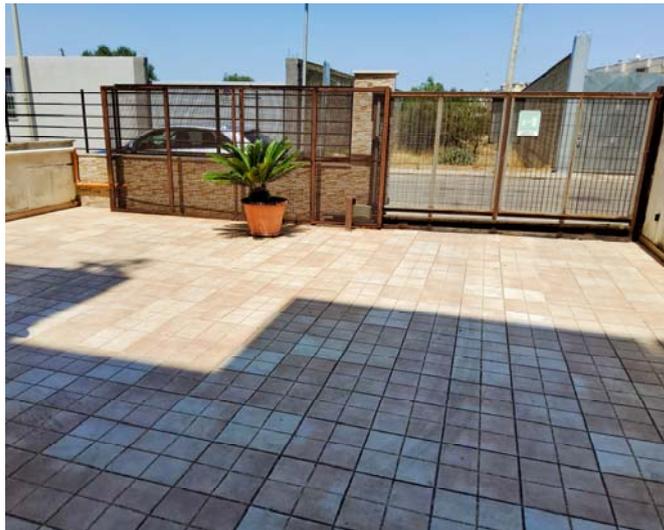
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°117/2021 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Presidente Dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI STIMA



Creditore procedente: XXXXXXXXXXX

Debitori: XXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA **3**

1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	10
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	12
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	18
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	25
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI	26
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	27
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	30
9) LOTTO A	32
9.1) SCHEDE IMMOBILI N.4 E N. 5	32
9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	32
9.1.2) Ubicazione e geografia	34
9.1.3) Descrizione analitica dei beni immobili	35
9.1.5) Stato di possesso	35
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	35
9.2.1) Superficie commerciale del lotto	35
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO	37
9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	37
9.3.2) Stima del valore di mercato	37
9.3.3) Due diligence	37
9.3.4) Risultati della valutazione	39
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	40
10) LOTTO B	41
10.1) SCHEDA IMMOBILE N.7	41
10.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	41
10.1.2) Ubicazione e geografia	42
10.1.3) Descrizione analitica dei beni immobili	43
10.1.4) Stato di possesso	43
10.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	43
10.2.1) Superficie commerciale del lotto	43
10.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO	44
10.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	44
10.3.2) Stima del valore di mercato	44
10.3.3) Due diligence	45
10.3.4) Risultati della valutazione	46
10.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	47
11) RIEPILOGO CONCLUSIONI	48
ALLEGATI	50

RELAZIONE DI STIMA

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott. Antonio RUFFINO nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Nenni n.23/i, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 117/2021**, promosso dal sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (BA) il XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX), domiciliato presso lo studio dell'Avv. Fabrizio MEDAGLIERE (pec. fabrizio.medagliere@legalmail.it) e da lui rappresentato e difeso in forza di procura speciale rilasciata a margine dell'atto di precetto notificato il XXXXXXXXXXXX, nonché XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (LE) il XXXXXXXXXXXX e residente in Bari, c.f.: XXXXXXXXXXXX, domiciliato presso il suo studio sito in Bari alla via Vito Nicola De Nicolò, nonché dai coniugi, sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX, entrambi domiciliati presso lo Studio dell'Avv. Maria Teresa Franchini (pec: franchini.mariateresa@avvocatibari.legalmail.it) sito in Bari alla Via F.S. Abbrescia n° 83/B, dalla quale sono rappresentati e difesi in forza di procura speciale rilasciata a margine del precetto notificato in data 24.2.2020.

Nominava quale Custode l'avv. Daniela SANTORO.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'incarico ricevuto dall'esperto e dei contenuti della perizia di stima:

" Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando

do immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad 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;

- 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 pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, 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 (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario 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.

- 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, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567c.p.c. con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.

47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignora-

mento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale dedita, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di

vendita;

17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rfr o zip

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 18.06.2021 da parte dell'Ill.mo Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino è avvenuta la nomina dell'Ing. Giovanni MELILLO, quale esperto stimatore, e dell'avv. Daniela Santoro, quale custode.

In data 04.07.2021 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO.

Tramite apposita comunicazione agli avvocati dei creditori procedenti e al debitore esecutato veniva fissato per il giorno 21.07.2021 alle ore 10.00 l'inizio delle operazioni peritali.

In data 21.07.2021 alle ore 10,00 in Adelfia alla via Corso Vittorio Emanuele è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali.

I sopralluoghi hanno riguardato inizialmente i beni di cui all'atto di pignoramento situati in Adelfia per poi proseguire presso i restanti immobili situati in Casa-massima.

A seguito dei sopralluoghi e dalla verifica della documentazione catastale fornita dai creditori procedenti si è potuto constatare che non tutti i beni di cui all'atto di pignoramento sono nelle disponibilità del proprietario, in quanto alienati o non più esistenti.

Si è proceduto quindi ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei soli beni ancora nelle disponibilità del debitore esecutato.

Allegato n.1: Verbale delle operazioni peritali

Di quanto accertato durante i sopralluoghi veniva notiziato l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione con apposita istanza del 07.10.2021, il quale autorizzava il sottoscritto a procedere alla stima dei beni ancora nelle disponibilità del debitore e

a depositare documentazione tecnica e catastale relativa ai beni alienati.

Allegato n.2: Istanza del 07.10.2021

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso presso:

- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali e delle planimetrie catastali

Allegato n.3: Estratti di mappa, visure storiche ventennali, planimetrie catastali

- Gli Uffici Tecnici dell'area Urbanistica del Comune di Adelfia e Casamassima, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria.

Allegato n.4: Accesso agli atti al comune di Adelfia e PdC n.28/2009 e succ. relativa alla demolizione e ricostruzione (Immobili n.1,2 e 3 all'atto di pignoramento)

Allegato n.5: Accesso agli atti al comune di Casamassima - C.E. n.93/05 e succ. relativa agli Immobili n.4 e 5 all'atto di pignoramento e C.E. C.E. n.125/06 e succ. relativa agli Immobili n. 7 all'atto di pignoramento

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore precedente, nonché i certificati ipotecari speciali n.ro BA293966/2021 ed i certificati storici catastali attestante le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Il certificato ipotecario speciale e quello storico catastale individuano gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26.03.2021 ai n.n. 14357/10659; gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a:

1) Abitazione di tipo popolare in Adelfia (Bari) alla via Vittorio Emanuele n.239, iscritto in catasto Fabbricati al foglio 7, particella 343 sub. 1 graffato foglio 14, particella 794 sub. 1, cat. A/4, consistenza 4,5 vani

Dalle visure catastali storiche ventennali si evince tuttavia che l'immobile è stato soppresso in seguito a demolizione totale – denuncia di variazione del 09.10.2009 prot. BA0479051.

2) Magazzini e locali deposito in Adelfia (Bari) alla via Generale Armando DIAZ n.46, iscritto in catasto Fabbricati al foglio 7, particella 343 sub. 3, cat. C/2, consistenza 36 mq

Dalle visure catastali storiche ventennali si evince tuttavia che l'immobile è stato soppresso in seguito a demolizione totale – denuncia di variazione del 09.10.2009 prot. BA0479051.

3) Abitazione di tipo popolare in Adelfia (Bari) alla via Generale Armando DIAZ n.48, iscritto in catasto Fabbricati al foglio 7, particella 343 sub. 2 graffato foglio 14, particella 794 sub. 2, cat. A/4, consistenza 3,5

Dalle visure catastali storiche ventennali si evince tuttavia che l'immobile è stato soppresso in seguito a demolizione totale – denuncia di variazione del 09.10.2009 prot. BA0479051.

4) Autorimessa in Casamassima (Bari) alla via Salvatore Quasimodo n. 38 piano T interno 1, iscritto in catasto Fabbricati al foglio 21, particella 559 sub. 20, cat. C/6, consistenza 12 mq

Dalle visure catastali storiche ventennali si evince che l'immobile è intestato alla XXXXXXXXXXXX con sede in Bari, p.iva. XXXXXXXXXXXX.

Lo scrivente ha potuto accertare che la documentazione catastale e la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato ipocatastale speciale n.ro BA 153927 e dal certificato storico catastale e da una verifica congiunta con le visure catastali, si evince che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva appartiene alla società debitrice interamente ed in piena proprietà. Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **annotazione** (restrizione di beni), *presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. nn. Reg. gen. 865 - reg.part. 4729 del 30.01.2008 del 31.01.2008 a favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA), c.f. 04485191219; contro: XXXXXXXXXXXX, con sede in Bari, XXXXXXXXXXXX.*
- **iscrizione ipoteca giudiziale** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 06/06/2018 – *ai nn. Reg. gen. 25837- reg.part.*

3833 - a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX; contro:
XXXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXXX

- **Trascrizione Verbale di pignoramento** del 15/10/2020 ai nn. Reg. gen. 40019 -
reg.part. 28186; a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXX p.iva.
XXXXXXXXXXXX

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2239 del 21/04/2021 (CANCELLAZIONE)

- **Trascrizione Verbale di Pignoramento** del 26/03/2021 ai nn. nn. Reg. gen.
14357- reg.part. 10659; a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX ; contro: XXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto esperto stimatore sottolinea che il creditore procedente non è risa-
lito ad un atto di acquisto antecedente la data del pignoramento in quanto il
bene proviene da intervento edilizio (Concessione Edilizia n. 93/05)

**5) Autorimessa in Casamassima (Bari) alla via Salvatore Quasimodo n. 38
piano T interno 2, iscritto in catasto Fabbricati al foglio 21, particella 559 sub. 21,
cat. C/6, consistenza 12 mq**

Dalle visure catastali storiche ventennali si evince che l'immobile è intestato
alla XXXXXXXXXXXX con sede in Bari, p.iva. XXXXXXXXXXXX.

Lo scrivente ha potuto accertare che la documentazione catastale e la do-
cumentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, risale ad al-
meno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato ipocatastale speciale n.ro BA
153927 e dal certificato storico catastale e da una verifica congiunta con le vi-
sure catastali, si evince che l'immobile oggetto della presente procedura ese-
cutiva appartiene alla società debitrice interamente ed in piena proprietà.

Infine è stato possibile accertare che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **annotazione** (restrizione di beni), presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare *ai nn. nn. Reg. gen. 865 - reg.part. 4729 del 30.01.2008 a favore di: Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA), c.f. 04485191219; contro: XXXXXXXXXXXX, con sede in Bari, XXXXXXXXXXXX.*

- **iscrizione ipoteca giudiziale** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 06/06/2018 - *ai nn. Reg. gen. 25837- reg.part. 3833 - a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX; contro XXXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXXX*

- **Trascrizione Verbale di pignoramento** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 15/10/2020 *ai nn. Reg. gen. 40019 - reg.part. 28186; a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXXX*

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2239 del 21/04/2021 (CANCELLAZIONE)

- **Trascrizione Verbale di Pignoramento del 26/03/2021 ai nn. nn. Reg. gen. 14357- reg.part. 10659; a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXXX**

Il sottoscritto esperto stimatore sottolinea che il creditore procedente non è risulato ad un atto di acquisto antecedente la data del pignoramento in quanto il bene proviene da intervento edilizio (Concessione Edilizia n. 93/05)

6) Autorimessa in Casamassima (Bari) alla via Vecchia Sammichele n. 6/F piano S1, iscritto in catasto Fabbricati al foglio 42, particella 841 sub. 12, cat. C/6, consistenza 10 mq

Dalle visure catastali storiche ventennali si evince tuttavia che l'immobile non è intestato alla XXXXXXXXXXXX con sede in Bari, p.iva XXXXXXXXXXXX in quanto è stato alienato con strumento di atto pubblico del 31.07.2009 n. repertorio 45809 del Notar Castellaneta Teresa.

7) Deposito in Casamassima (Bari) alla via Salvatore Quasimodo n.6/F piano S1, iscritto in catasto Fabbricati al foglio 42, particella 841 sub. 20, cat. A/6, consistenza 12 mq

Dalle visure catastali storiche ventennali si evince che l'immobile è intestato alla XXXXXXXXXXXX con sede in Bari, p.iva XXXXXXXXXXXX.

Lo scrivente ha potuto accertare che la documentazione catastale e la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato ipocatastale speciale n.ro BA 153927 e dal certificato storico catastale e da una verifica congiunta con le visure catastali, si evince che l'immobile appartiene alla società debitrice interamente ed in piena proprietà.

Infine è stato possibile accertare che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **annotazione** (restrizione di beni), presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare *ai nn. Reg. gen. 40085 – reg. part. 5070 del 09.09.2009; a favore: di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA), c.f. XXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXX, con sede in Bari, c.f. XXXXXXXXXXXX.*

- **iscrizione ipoteca giudiziale** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 06/06/2018 – *ai nn. Reg. gen. 25837- reg.part. 3833 - a favore:* XXXXXXXXXXXX, *c.f.* e XXXXXXXXXXXX *c.f.* XXXXXXXXXXXX;
contro: XXXXXXXXXXXX *p.iva* XXXXXXXXXXXX

- **Trascrizione Verbale di pignoramento** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 15/10/2020 *ai nn. Reg. gen. 40019 - reg. part. 28186; a favore:* XXXXXXXXXXXX, *c.f.* XXXXXXXXXXXX; *contro:* xxxxxxxx *p.iva.* XXXXXXXXXXXX

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 2239 del 21/04/2021 (CANCELLAZIONE)*

- **Trascrizione Verbale di Pignoramento del 26/03/2021 ai nn. nn. Reg. gen. 14357- reg. part. 10659; a favore:** XXXXXXXXXXXX, *c.f.* XXXXXXXXXXXX; *contro:* XXXXXXXXXXXX *p.iva.* XXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto esperto stimatore sottolinea che il creditore procedente non è risalito ad un atto di acquisto antecedente la data del pignoramento in quanto il bene proviene da intervento edilizio (Concessione Edilizia n. 125/06 del 13.04.2007). Si segnala inoltre che la nota di trascrizione del pignoramento riporta erroneamente l'immobile come di categoria C/6 (autorimessa) diversamente da quanto correttamente riportato nell'atto di pignoramento notificato in data 12.03.2021

4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato i seguenti beni oggetto di pignoramento intestati alla società debitrice
XXXXXXXXXX *p.iva.* XXXXXXXXXXXX;

Immobile n. 4: foglio 21, particella 559, subalterno 20, categoria C/6 (autorimes-
sa), via Salvatore Quasimodo n.28, Piano T, Interno 1, classe 1, consistenza 12
m², superficie catastale: 12 m², rendita catastale euro 18,59 (proprietà
1000/1000).

Immobile n. 5: foglio 21, particella 559, subalterno 21, categoria C/6 (autorimes-
sa), via Salvatore Quasimodo n.28, Piano T, Interno 2, classe 1, consistenza 12
m², superficie catastale: 12 m², rendita catastale euro 18,59 (proprietà
1000/1000).

Si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e le planimetrie delle unità immobiliari "Immobile n.4" e "Immobile n.5" come denunciate al catasto fabbricati.



Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Casamassima - Foglio 21, Particella 559

Data: 19/07/2021 - n. T179932 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

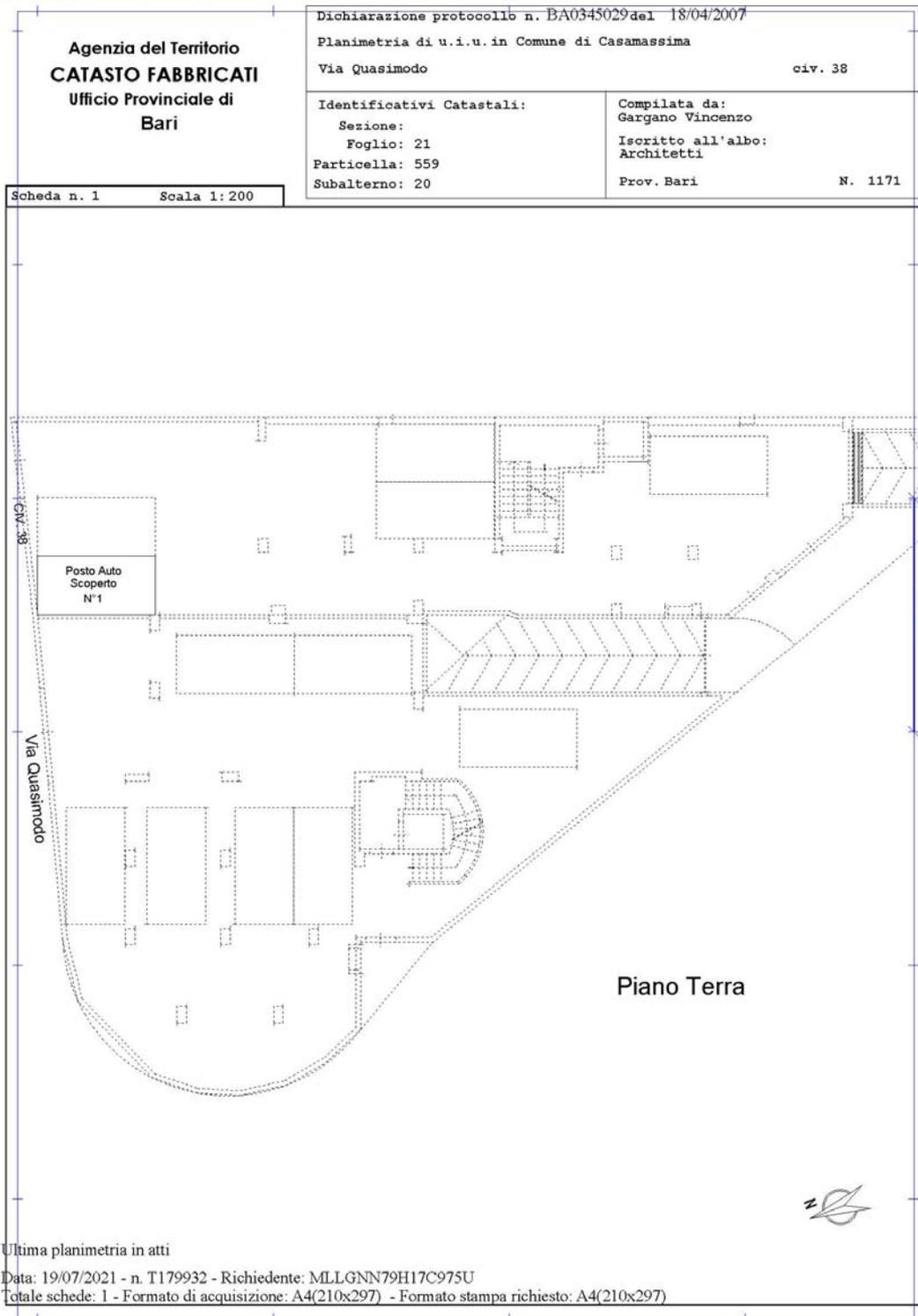


Fig. n.2: Planimetria catastale Immobile n.4 - N.C.E.U. Comune di Casamassima- Foglio 21, Particella 559 sub. 20

Data: 19/07/2021 - n. T179933 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

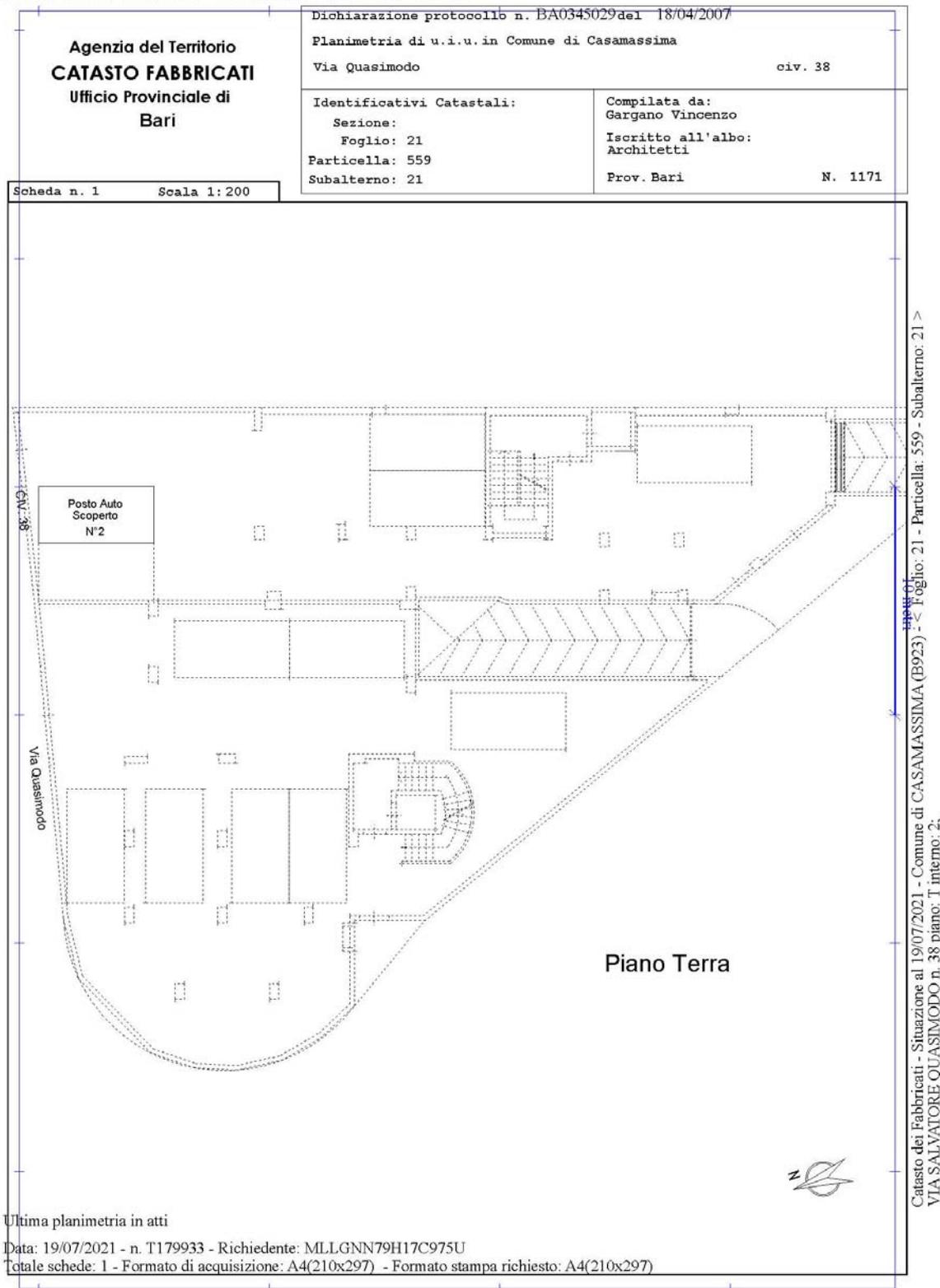


Fig. n.3: Planimetria catastale Immobile n.5 – N.C.E.U. Comune di Casamassima- Foglio 21, Particella 559 sub. 21

Immobilie n. 7: foglio 42, particella 841, subalterno 20, categoria C/2 (deposito), via Vecchia Sammichele n.6/F, Piano S1, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale: 7 m², rendita catastale euro 16,11(proprietà 1/1).

Si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e la planimetria della unità immobiliare "Immobilie n.7" come denunciate al catasto fabbricati.



Fig.n.4: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Casamassima - Foglio 42, Particella 841

Data: 19/07/2021 - n. T179934 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

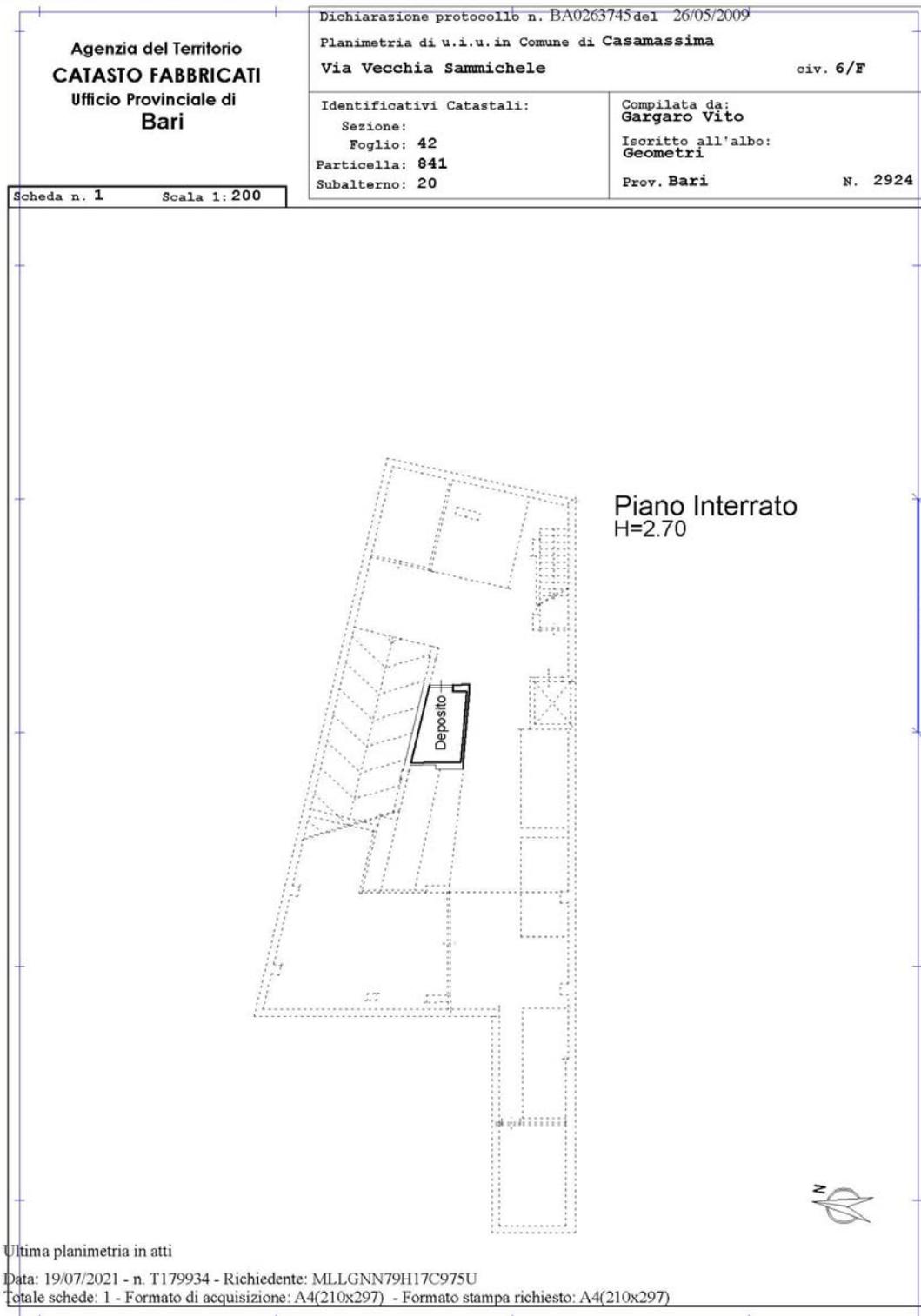


Fig.n.5: Planimetria catastale Immobile n.4 - N.C.E.U. Comune di Casamassima- Foglio 42, Particella 841 sub. 20

In ordine alla **regolarità catastale** lo scrivente riferisce che le unità immobiliari
Immobile n.4, Immobile n.5 e Immobile n.7 sono conformi a quanto denun-
ciato al catasto fabbricati.

5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici della ripartizione urbanistica dei Comune di Adelfia e Casamassima, dall'analisi di tutta la documentazione tecnico - amministrativa acquisita dallo scrivente ed ai rilievi tecnici eseguiti, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità edificatoria degli immobili pignorati e denominati Immobile n.4, Immobile n.5, Immobile n.7.

Il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliare n. 4 e 5 veniva edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 93/05

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare n. 7 veniva edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 125/06

Entrambi i fabbricati sono dotati di certificato di agibilità

6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

Si riportano di seguito la definizione e la descrizione dei lotti individuati per la vendita.

6.1) LOTTO A

Il lotto A, situato nel Comune di Casamassima (BA) al via Salvatore Quasimodo n. 38, è costituito da n. 2 posti auto scoperti in area recintata condominiale.

Le unità immobiliari che costituiscono il lotto A sono individuate al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA), secondo i seguenti identificativi:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Via
Posto auto scoperto	21	559	20	C/6	Autorimessa	Via Quasimodo civ. 38
Posto auto scoperto	21	559	21	C/6	Autorimessa	Via Quasimodo civ. 38

6.2) LOTTO B

Il lotto B, situato nel Comune di Casamassima (BA) al via Vecchia Sammichele n. 6/F, è costituito da n. 1 depositi all'interno di fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare che costituisce il lotto B è individuata al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA), secondo i seguenti identificativi:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Via
Deposito	42	841	20	C/2	Deposito	Via Vecchia Sammichele civ.6 F

7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.**

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti"**

alle normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

■ ***“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”*** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

■ ***“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”*** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto *“market comparison approach”* (o *metodo del confronto del mercato*).

Il ***market comparison approach*** (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili,

che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili recentemente compravenduti.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto; le superfici immobiliari principali e secondarie

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite le banche dati *disponibili* lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Casamassima non è attivo un mercato immobiliare di immobili simili a quelli oggetto di valutazione, in quanto la loro commercializzazione è collegata alla compravendita di immobili residenziali.**

8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- ✚ la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- ✚ le superfici secondarie di un immobile (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- ✚ le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione della SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali,

misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

9) LOTTO A

9.1) SCHEDE IMMOBILI n.4 e n. 5

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

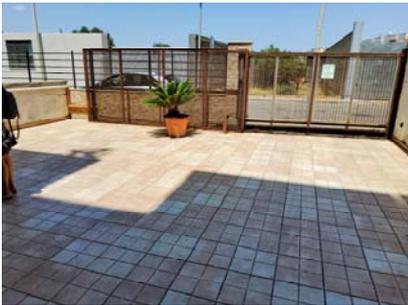
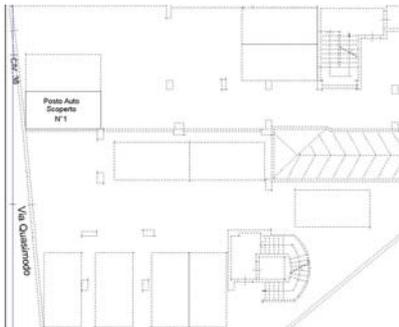
DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE		
Denominazione	Immobile n. 4 Posto auto scoperto	
Ubicazione	Viale Quasimodo, 38	
Identificativi catastali	Foglio 21, Particella 599, Subalterni 20	
Destinazione	Posti auto scoperto	
Proprietà	XXXXXXXXXX	
Superficie Commerciale	12 m ² (SEL)	

Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche Immobile n.4

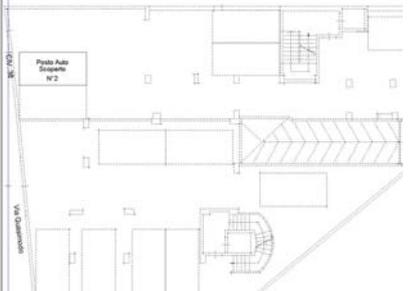
DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO		
Denominazione	Immobile n. 5 Posto auto scoperto	
Ubicazione	Viale Quasimodo, 38	
Identificativi catastali	Foglio 21, Particella 599, Subalterno 21	
Destinazione	Posti auto scoperto	
Proprietà	XXXXXXXXXX	
Superficie Commerciale	12 m ² (SEL)	

Tabella n.2: Denominazione e principali caratteristiche Immobile n.5

9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto A individuato per la vendita è situato nel Comune di Casamassima (BA) in via Quasimodo civ.38

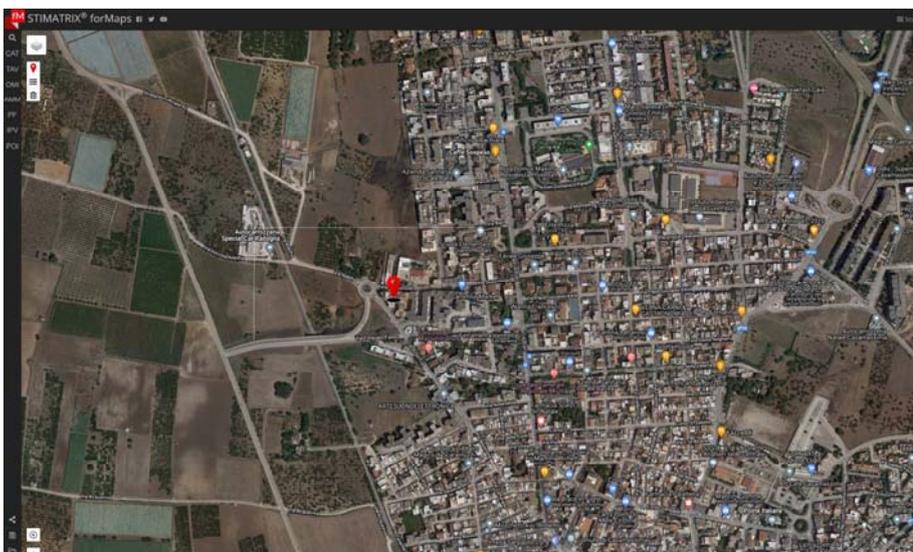


Fig. n.6: Ortofoto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

D1: Periferica

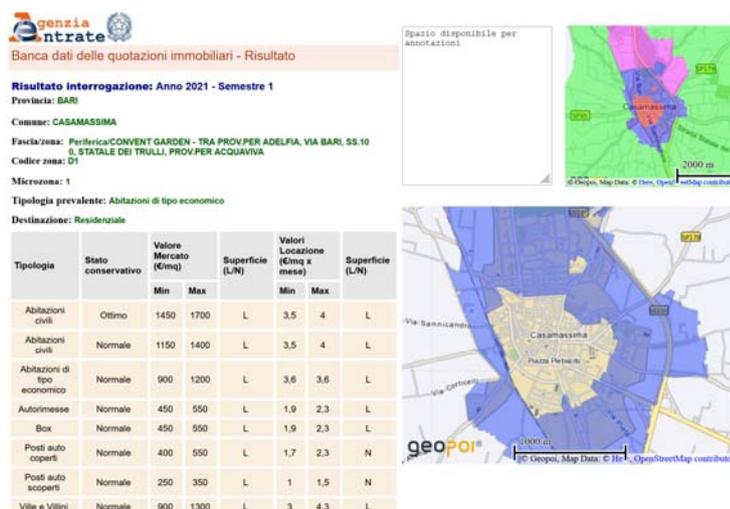


Fig. n.7: Zona OMI D1: Periferica

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2021):

- per la tipologia posti auto scoperti, valori di mercato compresi tra un minimo di 250,00 €/m² ed un massimo di 300 €/m²;

9.1.3) Descrizione analitica dei beni immobili

Le due unità immobiliari che costituiscono il lotto di vendita è sono due posti auto scoperti ricadenti in area condominiale recintata.

Vi si accede da cancello automatico posto su via Quasimodo civ. 38

9.1.5) Stato di possesso

Le unità immobiliari sono nelle disponibilità del debitore esecutato

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito e dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite.

9.2.1) Superficie commerciale del lotto

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO A			
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie		
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Comm. (m ²)
Immobile n.4	12,00	1,00	12,00
Immobile n. 5	12,00	1,00	12,00
Totale Superficie (m²)	24,00		24,00

Tabella n.3: Tabella consistenza lotto A

9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento monoparametrico.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area non è attivo un **mercato di compravendita esclusiva di posti scoperti**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite le banche dati digitali disponibili, hanno condotto a valori di mercato compresi tra un minimo di 250,00 €/m² ed un massimo di 350,00 €/m².

9.3.2) Stima del valore di mercato

Considerando che gli immobili che costituiscono il lotto A hanno un valore di mercato il cui prezzo medio è di 300,00 €/m² , il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente espressione:

Valore Immobile n.4 = Superficie * prezzo/mq = 12 mq * 300 €/m² = 3.600 €;

Valore Immobile n. 5 = Superficie * prezzo/mq = 12 mq * 300 €/m² = 3.600 €;

Il valore della stima per il LOTTO A di vendita è pari alla somma arrotondata dei due valori ed è pari a € 7.200,00 (euro settemiladuecento,00).

9.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "*due diligence*" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ IMMOBILI N.4 E 5	Conformità
Analisi della provenienza dei beni Gli immobili n. 4 e n. 5 della presente procedura esecutiva (n. 2 posti auto in Casamassima alla via S. Quasimodo civ, 38) appartengono alla società debitrice XXXXXXXXXX con sede in Bari c.f. 0 XXXXXXXXXX interamente ed in piena proprietà. <i>Il sottoscritto esperto stimatore sottolinea che per quanto innanzi riportato il creditore procedente non è risalito ad un atto di acquisto antecedente la data del pignoramento in quanto gli immobili sono stati realizzati dalla società debitrice con C.E. n. 93/05 e non sono stati da allora oggetto di compravendita.</i>	-
Verifica dello stato di possesso dei beni Le unità immobiliari al momento del sopralluogo risultavano nelle disponibilità della società esecutata	Occupato
Verifica della conformità (regolarità) catastale Le unità immobiliari sono conformi dello stato di fatto rispetto a quanto denunciato al catasto.	Conforme
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Le unità immobiliari sono state realizzate con C.E. 93/05 rilasciata dal Comune di Casamassima.	Conforme
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità L'intero fabbricato in cui ricadono gli immobili n.4 e 5 è dotato di certificato di agibilità	Presente
Stima costi di ripristino non conformità	€ 0,00

Tabella n.4: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sugli immobili n.4 e n. 5.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI N.4 e 5

Vincoli ed oneri gravanti sui beni

- **annotazione** (restrizione di beni), *presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. nn. Reg. gen. 865 - reg.part. 4729 del 30.01.2008 del 31.01.2008 a favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA), c.f. 04485191219; contro: XXXXXXXXXXX, con sede in Bari, c.f. XXXXXXXXXXX.*

- **iscrizione ipoteca giudiziale** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 06/06/2018 – *ai nn. Reg. gen. 25837- reg.part. 3833 - a favore: XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX ; contro: XXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXX*

- **Trascrizione Verbale di pignoramento** del 15/10/2020 *ai nn. Reg. gen. 40019 - reg.part. 28186; a favore: XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXX*

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 2239 del 21/04/2021 (CANCELLAZIONE)*

- **Trascrizione Verbale di Pignoramento** del 26/03/2021 *ai nn. nn. Reg. gen. 14357- reg.part. 10659; a favore: XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX ; contro: XXXXXXXXXXX srl p.iva. XXXXXXXXXXX*

Tabella n.5 : Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sugli immobili n. 4 e 5

9.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO A costituito dagli immobili n.4 e n. 5 " *n. 2 posti auto scoperti*" il più probabile valore di mercato è pari a € 7.200,00 (diconsi in cifra tonda euro settemiladuecento,00)

VALORE DI STIMA IMMOBILI N.4 E 5	Valore (€)
Stima	7.200,00
Costi di non conformità	0,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	7.200,00

Tabella n.6: Riepilogo della valutazione

9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO A costituito dagli immobili n.4 e n.5 " *n.2 due posti auto scoperti*" il **prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 6.100,00 (diconsi in cifra tonda euro seimilacento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILI N.4 E 5	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	7.200,00
Abbattimento forfettario del 15%	1.080,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	6.100,00

Tabella n.7: Adeguamenti e correzioni alla stima

10) LOTTO B

10.1) SCHEDA IMMOBILE n.7

10.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

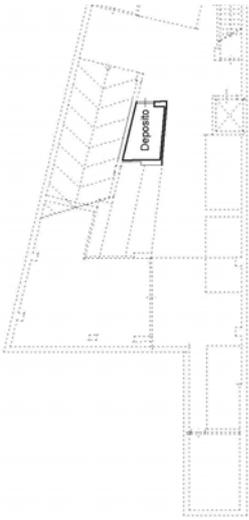
DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE		
Denominazione	Immobile n. 7 Deposito a piano interrato	
Ubicazione	Via Vecchia Sammichele, 6/F	
Identificativi catastali	Foglio 42, Particella 841, Subalterni 20	
Destinazione	Deposito	
Proprietà	XXXXXXXXXX	
Superficie Commerciale	7 m ² (SEL)	

Tabella n.8: Denominazione e principali caratteristiche Immobile n.7

10.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto B individuato per la vendita è situato nel Comune di Casamassima (BA) in via Vecchia Sammichele civ. 6/F

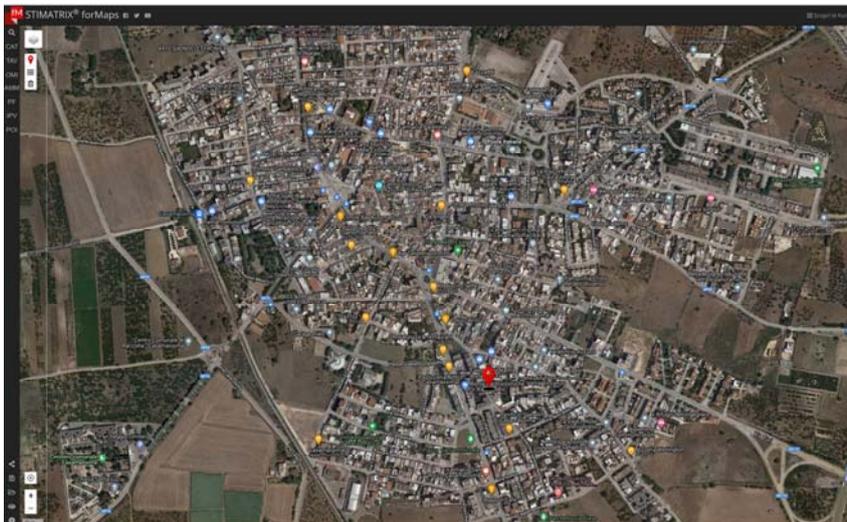


Fig. n.8: Ortofoto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

B2 : Centrale

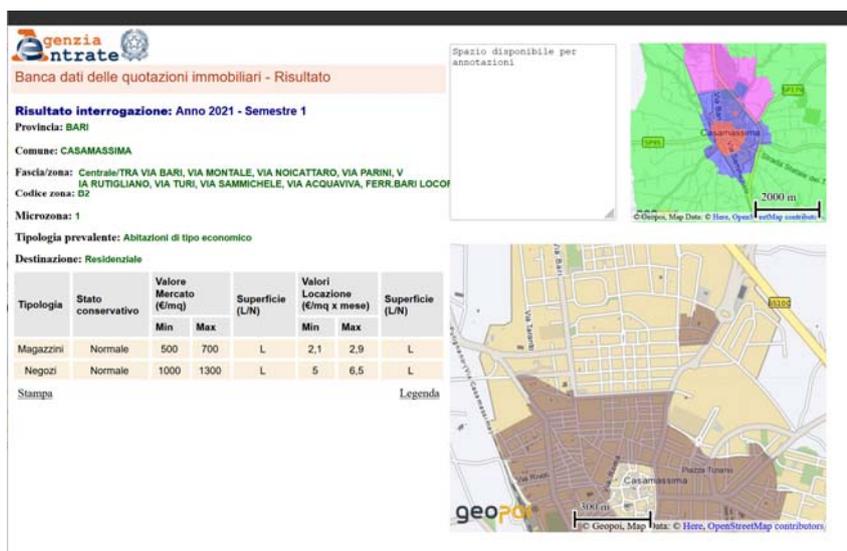


Fig. n.9: Zona OMI B2: Centrale

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2021):

- per la tipologia depositi, valori di mercato compresi tra un minimo di 500,00 €/m² ed un massimo di 700 €/m²;

10.1.3) Descrizione analitica dei beni immobili

L'unità immobiliare che costituisce il lotto B di vendita è piccolo "deposito" a piano interrato di fabbricato condominiale.

Vi si accede da cancello automatico posto su via Sammichele civ. 6/F

10.1.4) Stato di possesso

Non si è riusciti a risalire ad informazioni sullo stato di possesso dell'immobile.

10.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito e dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali acquisite.

10.2.1) Superficie commerciale del lotto

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO B				
Metodo di misura	Planimetria			
Denominazione	Sup.	Misurata	Indice	Sup. Comm. (m ²)
Immobile n.7		7	1,00	7.00
Totale Superficie (m²)		7,00		7,00

Tabella n.9: Tabella consistenza lotto B

10.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di "*monoparametrico*"

10.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area non è attivo un **mercato di compravendita esclusiva di posti scoperti**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banche dati digitali disponibili, hanno condotto a valori di mercato compresi tra un minimo di 500,00 €/m² ed un massimo di 700,00 €/m².

10.3.2) Stima del valore di mercato

Considerando che l'immobile che costituisce il lotto B si trova a piano interrato ed è di ridotte dimensioni ha valore di mercato il cui prezzo medio di 500,00 €/m², il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente espressione:

$$\text{Valore Immobile n.7} = \text{Superficie} * \text{prezzo/mq} = 7 \text{ mq} * 500 \text{ €/m}^2 = 3.500 \text{ €};$$

10.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
Analisi della provenienza dei beni	-
L'immobile n. 7 della presente procedura esecutiva (deposito a piano interrato alla via Vecchia Sammichele civ. 6/F) appartiene alla società debitrice XXXXXXXXXX con sede in Bari c.f. XXXXXXXXXX interamente ed in piena proprietà. <i>Il sottoscritto esperto stimatore sottolinea che per quanto innanzi riportato il creditore procedente non è risalito ad un atto di acquisto antecedente la data del pignoramento in quanto l'immobile è stato realizzato dalla società debitrice con C.E. n. 125/06 e non è stato da allora oggetto di compravendita.</i>	
Verifica dello stato di possesso dei beni	-
Non è stato possibile avere informazioni sullo stato di possesso dell'immobile.	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	-
L'unità immobiliare è correttamente denunciata al catasto.	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme
L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata con C.E. 125/06 rilasciata dal Comune di Casamassima.	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Presente
L'intero fabbricato in cui ricade l'immobile n.7 è dotato di certificato di agibilità	
Stima costi di ripristino non conformità	€ 0,00

Tabella n10: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sull'immobile n.7.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Vincoli ed oneri gravanti sui beni

- **annotazione** (restrizione di beni), presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. gen. 40085 – reg. part. 5070 del 09.09.2009; a favore: di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA), c.f. 04485191219; contro: XXXXXXXXXXXX, con sede in Bari, c.f. XXXXXXXXXXXX.

- **iscrizione ipoteca giudiziale** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 06/06/2018 – ai nn. Reg. gen. 25837- reg.part. 3833 - a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXXX

- **Trascrizione Verbale di pignoramento** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 15/10/2020 ai nn. Reg. gen. 40019 - reg. part. 28186; a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXXX

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2239 del 21/04/2021 (CANCELLAZIONE)

- **Trascrizione Verbale di Pignoramento** del 26/03/2021 ai nn. nn. Reg. gen. 14357- reg. part. 10659; a favore: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX ; contro: XXXXXXXXXXXX p.iva. XXXXXXXXXXXX

Tabella n.11 : Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni

10.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;

- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO B costituito dall'immobile n.7 " *piccolo deposito a piano interrato*" il più probabile valore di mercato è pari a € 3.500,00 (diconsi in cifra tonda euro tremilacinquecento,00)

VALORE DI STIMA IMMOBILE N. 7	Valore (€)
Stima	3.500,00
Costi di non conformità	0,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	3,500,00

Tabella n.12: Riepilogo della valutazione

10.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO B costituito dall'immobile n.7 " *piccolo deposito a piano interrato i*" **il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 3.000,00 (diconsi in cifra tonda euro tremila,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILE N.7	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	3.500,00
Abbattimento forfettario del 15%	525,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	3,000,00

Tabella n.13 Adeguamenti e correzioni alla stima

11) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 117/2021, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore precedente;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso gli Uffici Tecnici del settore Urbanistica dei Comuni di Adelfia e Casamassima , per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato ricerche presso Agenzie Immobiliari locali per l'analisi del segmento di mercato relativo agli immobili da valutare;
- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale disponibili, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili similare effettuate nella zona di interesse;
- Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, la scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*stima monoparametrica*" ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto A di vendita pari a € 7.200,00 (di-**

consi in cifra tonda euro seimilacento,00), mentre per il lotto B di vendita pari a € 3.500,00 (diconsi in cifra tonda euro tremilacinquecento,00).

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta per il lotto A a € 6.100,00 (diconsi in cifra tonda euro seimilacento,00) mentre per il lotto B a € 3.000,00 (diconsi in cifra tonda euro temila,00) .

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 50 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), li data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. *Giovanni MELILLO*

ALLEGATI

Allegato n.1: Verbale delle operazioni peritali

Allegato n.2: Istanza del 07.10.2021

Allegato n.3: Estratti di mappa, visure storiche e planimetrie catastali

Allegato n.4: Accesso agli atti al comune di Adelfia e PdC n.28/2009 e succ. relativa alla demolizione e ricostruzione (Immobili n.1,2 e 3 all'atto di pignoramento)

Allegato n.5: Accesso agli atti al comune di Casamassima - C.E. n.93/05 e succ. relativa agli Immobili n.4 e 5 all'atto di pignoramento e C.E. C.E. n.125/06 e succ. relativa agli Immobili n. 7 all'atto di pignoramento

Allegato n.6: Rilievo grafico e fotografico immobili n.4, 5

Allegato n.7: Planimetria e rilievo fotografico immobile n. 7

Allegato n.8: Ulteriori ispezioni ipocatastali su immobili n.4,5,7

Allegato n.9: Visure catastali immobili alienati da debitore (ex immobili n. 1,2,3 e immobile 6 di cui all'atto di pignoramento)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N°117/2021 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Presidente Dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI STIMA

Integrazione su Ordinanza del 24.05.2023

Creditore procedente: *****

Debitori: *****

RELAZIONE DI STIMA	3
1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	4
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	5
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	10
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI	11
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	11
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	14
9) LOTTO C	16
9.1) SCHEDE IMMOBILI N.6	16
9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	16
9.1.2) Ubicazione e geografia	17
9.1.3) Descrizione analitica dei beni immobili	18
9.1.4) Stato di possesso	19
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	19
9.2.1) Superficie commerciale del lotto	19
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO	20
9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	20
9.3.2) Stima del valore di mercato	20
9.3.3) Due diligence	20
9.3.4) Risultati della valutazione	22
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	23
10) RIEPILOGO CONCLUSIONI	24
ALLEGATI	26

RELAZIONE DI STIMA

1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott. Antonio RUFFINO durante l'udienza del 24.05.2023 assegnava l'incarico di stimare ulteriore bene immobile allo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Nenni n.23/i, già nominato Esperto Stimatore nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 117/2021**; la procedura era stata promossa dal sig. ***** nato a Ceglie del Campo (BA) il *****, c.f.: *****), domiciliato presso lo studio dell'Avv. Fabrizio MEDAGLIERE (pec: fabrizio.medagliere@legalmail.it) e da lui rappresentato e difeso in forza di procura speciale rilasciata a margine dell'atto di precetto notificato il 22.08.2017, nonché dall'avv. ***** nato a Galatina (LE) il ***** e residente in Bari, c.f.: *****), domiciliato presso il suo studio sito in Bari alla via Vito Nicola De Nicolò, nonché dai coniugi, sig. ***** nato a Casamassima il *****, c.f.: ***** e ***** nata a Casamassima il *****, c.f.: *****), entrambi domiciliati presso lo Studio dell'Avv. Maria Teresa Franchini (pec: franchini.mariateresa@avvocatibari.legalmail.it) sito in Bari alla Via F.S. Abbrescia n° 83/B, dalla quale sono rappresentati e difesi in forza di procura speciale rilasciata a margine del precetto notificato in data 24.2.2020.

Nella procedura era stata nominata unitamente al sottoscritto l'avv. Daniela SANTORO in qualità di Custode.

Circa l'incarico ricevuto dall'esperto e dei contenuti della perizia di stima si

rimanda a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina dell'Ill.mo G.E. e di quanto già riportato nella relazione di stima dell'Esperto depositata in data 15.01.2022.

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'ulteriore incarico su ordinanza ricevuta durante l'udienza del 24.05.2023 si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 24.05.2023 l'Ill.mo Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino incaricava l'Ing. Giovanni MELILLO, quale esperto stimatore, e dell'avv. Daniela Santoro, quale custode di proseguire con le operazioni peritali *"relativamente all'immobile pignorato di cui alla nota di trascrizione del 10.06.2022 in rettifica dei dati catastali in atti"*.

Tramite apposita comunicazione agli avvocati dei creditori procedenti e al debitore esecutato veniva fissato per il giorno 20.06.2023 alle ore 10.00 l'inizio delle operazioni peritali.

In data 20.06.2023 alle ore 12,30 in Casamassima presso l'immobile di cui all'ulteriore incarico disposto dal G.E., sito alla via Vecchia Sammichele civ. 6/F riprendevano le operazioni peritali.

Il sopralluogo ha riguardato il bene denominato "immobile n.6" nella nota di Trascrizione del 10.06.2022 reg. gen 30504 reg. part. 22503.

A seguito del sopralluogo e dalla verifica della documentazione in atti iniziali e di quella ulteriormente depositata dai creditori procedenti si è potuto constatare che il bene di cui all'atto di pignoramento alla lettera e) e alla suddetta nota di trascrizione è nelle disponibilità del debitore esecutato.

Si è proceduto quindi ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici di

rito.

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso presso:

- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali e delle planimetrie catastali

Allegato n.17: Estratto di mappa, visura storica ventennale, planimetrie catastale

- l'ufficio Tecnico dell'area Urbanistica del Comune di Casamassima, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria.

Allegato n.5: Accesso agli atti al comune di Casamassima -. C.E. n.125/06 e succ. (già in atti)

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore.

Ha poi effettuato l'accesso agli atti all'Agenzia del Territorio per estrarre ed esaminare la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni e ed estratto la visura storica catastale per la verifica nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Il certificato ipotecario speciale e quello storico catastale individuano l'ulteriore immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare come da atto di pignoramento immobiliare trascritto a seguito della correzione effettuata in data 10.06.2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai numeri reg. gen 30504 reg. part. 22503.

L'immobile oggetto della presente relazione e oggetto di procedura esecutiva corrisponde a:

6) Autorimessa in Casamassima (Bari) alla via Vecchia Sammichele civ. 6/F piano S1 interno 1, iscritto in catasto Fabbricati al foglio 42, particella 841 sub. 13, cat. C/6, consistenza 15 mq

Dalle visure catastali storiche ventennali si evince che l'immobile è intestato alla ***** con sede in Bari, p.iva. *****.

Lo scrivente ha potuto accertare che la documentazione catastale e la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato ipocatastale speciale n.ro BA 153927 e dal certificato storico catastale e da una verifica congiunta con le visure catastali, si evince che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva appartiene alla società debitrice interamente ed in piena proprietà.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **annotazione** (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), *presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. gen. 40084 - reg.part. 5069 del 09.09.2009*
- **annotazione** (RESTRIZIONE DEI BENI), *presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. gen. 19743 - reg.part. 2740 del 31.07.2009*
- **iscrizione ipoteca giudiziale** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 06/06/2018 – *ai nn. Reg. gen. 25837- reg.part. 3833 - a favore: ***** , c.f. ***** e ***** c.f. ***** ; contro: ***** p.iva. ******

- **rettifica a Trascrizione Verbale di pignoramento del 10.06.2022 ai nn. Reg. gen. 30504 - reg.part. 22503; a favore: ***** ***, c.f. ***** ; contro: ***** ***, p.iva. *******

Il sottoscritto esperto stimatore sottolinea che il creditore procedente non è risalito ad un atto di acquisto antecedente la data del pignoramento in quanto il bene proviene da intervento edilizio (Permesso di Costruire n. 125/06)

4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato i seguenti beni oggetto di pignoramento intestati alla società debitrice

***** *p.iva.* *****.

Immobile n.6: foglio 42, particella 841, subalterno 13, categoria C/6 (autorimes-
sa), via Vecchia Sammichele n.6/f, Piano S1, Interno 1, classe 2, consistenza 13
m², superficie catastale: 15 m², rendita catastale euro 24,17 (proprietà
1000/1000).

Si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale e le planimetrie della unità immobiliare "Immobile n.6" come denunciate al catasto fabbricati.



Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Casamassima - Foglio 42, Particella 841

Data: 15/06/2023 - n. T378565 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

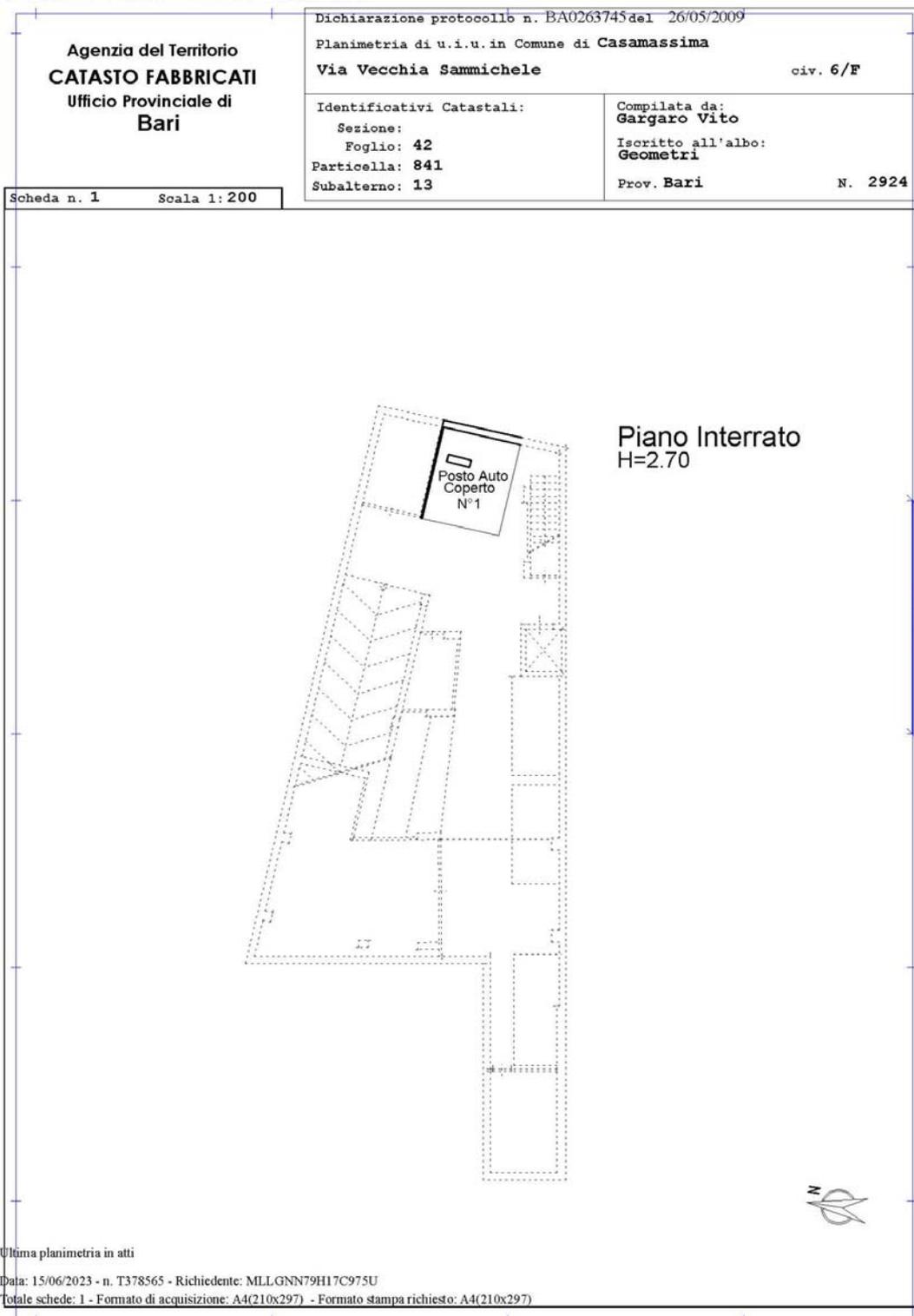


Fig.n.2: Planimetria catastale Immobile n.4 – N.C.E.U. Comune di Casamassima- Foglio 42, Particella 841 sub. 13

In ordine alla **regolarità catastale** lo scrivente riferisce che l'unità immobiliare Immobile n.6 è conformi a quanto denunciato al catasto fabbricati.

5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici della ripartizione urbanistica del Comune di Casamassima, dall'analisi di tutta la documentazione tecnico - amministrativa acquisita dallo scrivente ed ai rilievi tecnici eseguiti, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità edificatoria dell'immobile pignorato oggetto della presente integrazione e denominato Immobile n.6.

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare n. 6 veniva edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 125/06

Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità

6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

Si riportano di seguito la definizione e la descrizione del lotto individuato per la vendita.

6.1) LOTTO C

Il lotto C, situato nel Comune di Casamassima (BA) al via Vecchia Sammichele n. 6/F, è costituito da n. 1 depositi all'interno di fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare che costituisce il lotto C è individuata al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA), secondo i seguenti identificativi:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Via
Posto auto coperto	42	841	13	C/6 Autorimessa	Via Vecchia Sammichele civ.6 F

7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato** è *l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27

dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni"**

di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto “*market comparison approach*” (o *metodo del confronto del mercato*).

Il ***market comparison approach*** (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili recentemente compravenduti.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;

- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto; le superfici immobiliari principali e secondarie

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite le banche dati *disponibili* lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Casamassima non è attivo un mercato immobiliare di immobili simili a quelli oggetto di valutazione, in quanto la loro commercializzazione è collegata alla compravendita di immobili residenziali.**

8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- ✚ la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- ✚ le superfici secondarie di un immobile (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- ✚ le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione della SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);

Per **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);

- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

9) LOTTO C

9.1) SCHEDE IMMOBILI n.6

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	
Denominazione	Immobile n. 46 Posto auto coperto
Ubicazione	Via Vecchia Sammichele civ. 6/F
Identificativi catastali	Foglio 42, Particella 841, Subalterno 13
Destinazione	Posti auto coperto
Proprietà	*****

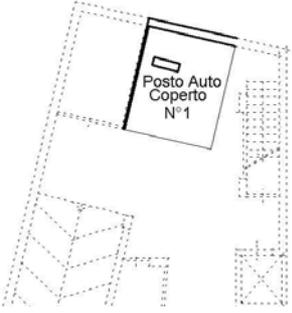
Superficie Commerciale	12 m ² (SEL)	
---------------------------	-------------------------	---

Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche Immobile n.6

9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto C individuato per la vendita è situato nel Comune di Casamassima (BA) in via Vecchia Sammichele civ. 6/F

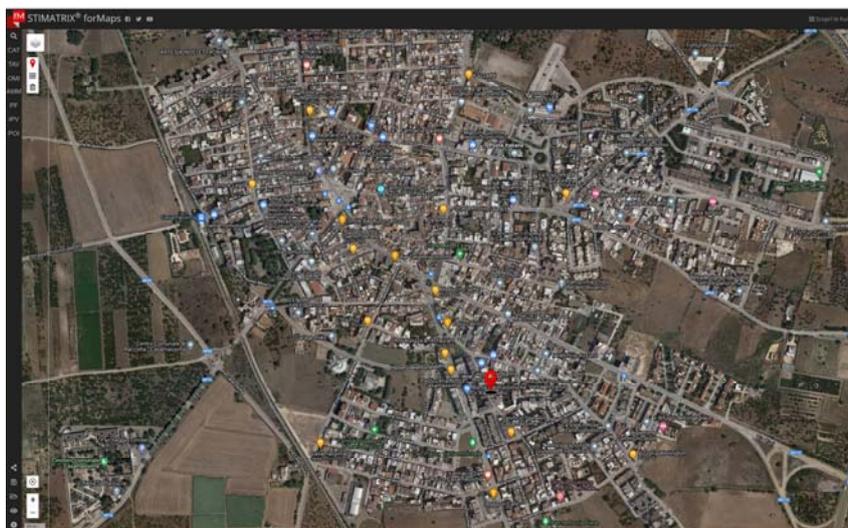


Fig. n.3: Ortofoto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

B2 : Centrale

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: CASAMASSIMA

Fascia/zona: Centrale/TRA VIA BARI, VIA MONTALE, VIA NOICATTARO, VIA PARINIA, RUTIGLIANO, VIA TURI, VIA SAMMICHELE, VIA ACQUAVIVA, FERROCOROT.

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1300	L	3,3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	2,6	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1450	L	2,6	3,6	L
Autorimesse	Normale	400	550	L	1,7	2,3	L
Box	Normale	500	650	L	2,1	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	350	450	L	1,5	1,9	N
Posti auto scoperti	Normale	250	350	L	1	1,5	N

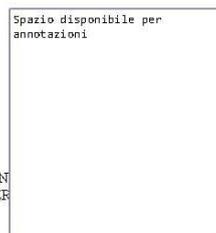


Fig. n.4: Zona OMI B2: Centrale

Per tale zona territoriale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2021):

- per la tipologia posti auto coperti, valori di mercato compresi tra un minimo di 350,00 €/m² ed un massimo di 450,00 €/m².

9.1.3) Descrizione analitica dei beni immobili

L'unità immobiliare che costituisce il lotto C di vendita è un posto auto coperto ideale per il parcheggio di piccoli autoveicoli o ciclomotori a causa della presenza di un pilastro che ne riduce la fruibilità. Il bene ricadente in area condominiale recintata accessibile da cancello carrabile su via Vecchia Sammichele.

Vi si accede da cancello automatico posto su via Sammichele dal civ. 6/F.

9.1.4) Stato di possesso

L'unità immobiliare è nelle disponibilità del debitore esecutato

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riporta in questo paragrafo la consistenza superficiale del lotto.

Si precisa che la consistenza superficiale è definita in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito e dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali e dalle tavole progettuali eventualmente disponibili e/o acquisite.

9.2.1) Superficie commerciale del lotto

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO C			
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie		
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Comm. (m ²)
Immobile n.6	15,00	1,00	15,00
Totale Superficie (m²)	15,00		15,00

Tabella n.2: Tabella consistenza lotto C

9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento monoparametrico.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area non è attivo un **mercato di compravendita esclusiva di posti scoperti**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banche dati digitali disponibili, hanno condotto a valori di mercato compresi tra un minimo di 350,00 €/m² ed un massimo di 450,00 €/m².

9.3.2) Stima del valore di mercato

Considerando che gli immobili che costituiscono il lotto C hanno un valore di mercato il cui prezzo medio è di 400,00 €/m² , il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente espressione:

Valore Immobile n. 6 = Superficie * prezzo/mq = 15 mq * 400 €/m² = 6.000,00 €.

Il valore della stima per il LOTTO C di vendita è pari a € 6.000,00 (euro seimila,00).

9.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "*due diligence*" con la quale si effet-

tuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ IMMOBILE N.6	Conformità
Analisi della provenienza dei beni	-
L'immobile n. 6 oggetto della presente procedura esecutiva (n. 1 posti auto in Casamassima alla via Vecchia Sammichele, 6/F) appartiene alla società debitrice ***** con sede in Bari c.f. ***** interamente ed in piena proprietà. <i>Il sottoscritto esperto stimatore sottolinea che per quanto innanzi riportato il creditore procedente non è risalito ad un atto di acquisto antecedente la data del pignoramento in quanto gli immobili sono stati realizzati dalla società debitrice con C.E. n. 125/06 e non è stato da allora oggetto di compravendita.</i>	
Verifica dello stato di possesso dei beni	-
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultavano nelle disponibilità della società esecutata	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme
L'unità immobiliare è conformè dello stato di fatto rispetto a quanto denunciato al catasto.	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme
L'unità immobiliare è stata realizzata con P.d.C. n. 125/06 e succ. var. P.d.C. 53/09 rilasciata dal Comune di Casamassima.	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Presente
L'intero fabbricato in cui ricade l'immobile n.6 è dotato di certificato di agibilità	
Stima costi di ripristino non conformità	€ 0,00

Tabella n.3: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sull'immobile n.6.

DUE DILIGENZE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI N.4 e 5

Vincoli ed oneri gravanti sui beni

- **annotazione** (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), *presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. gen. 40084 - reg.part. 5069 del 09.09.2009*
- **annotazione** (RESTRIZIONE DEI BENI), *presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. gen. 19743 - reg.part. 2740 del 31.07.2009*
- **iscrizione ipoteca giudiziale** presentata presso l'Ufficio provinciale di Bari Servizio di Pubblicità Immobiliare del 06/06/2018 – *ai nn. Reg. gen. 25837- reg.part. 3833 - a favore: ***** *****, c.f. e c.f. ; contro: ***** ** p.iva. ******
- **rettifica a Trascrizione Verbale di pignoramento** *del 10.06.2022 ai nn. Reg. gen. 30504 - reg.part. 22503; a favore: ***** *****, c.f. ***** ; contro: ***** ** p.iva. ******

Tabella n.4 : Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sull'immobile n. 6

9.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO C costituito dagli immobili n.6 *n.1 posti auto coperto* il più probabile valore di mercato è pari a € 6.000,00 (diconsi in cifra tonda euro seimila,00)

VALORE DI STIMA IMMOBILE N.6	Valore (€)
Stima	6.000,00
Costi di non conformità	0,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	6.000,00

Tabella n.5: Riepilogo della valutazione

9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO C costituito dall'immobile n.6 *"n.1 due posti auto coperto"* il **prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 5.100,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquemilacento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILI N.4 E 5	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	6.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	900,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	5.100,00

Tabella n.6: Adeguamenti e correzioni alla stima

10) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 117/2021, per il completo espletamento dell'ulteriore incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore precedente;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso gli Uffici Tecnici del settore Urbanistica del Comune di Casamassima , per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato ricerche presso Agenzie Immobiliari locali per l'analisi del segmento di mercato relativo agli immobili da valutare;
- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale disponibili, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili similare effettuate nella zona di interesse;
- Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, la scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*stima monoparametrica*" ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto C di vendita pari a € 6.000,00 (diconsi in cifra tonda euro seimila,00).**

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta per il lotto C pari a € 5.100,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquemila-cento,00)

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 26 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), li data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. *Giovanni MELILLO*

ALLEGATI

Allegato n.5: Accesso agli atti al comune di Casamassima P.d.C. n.125/06 e
succ. relativa all' Immobile n. 6 all'atto di pignoramento

Allegato n.17: Estratto di mappa, visura storiche e planimetria catastale

Allegato n.18: Rilievo grafico e fotografico immobile n.6

Allegato n.19: Ulteriore ispezione ipocatastale immobile n.6