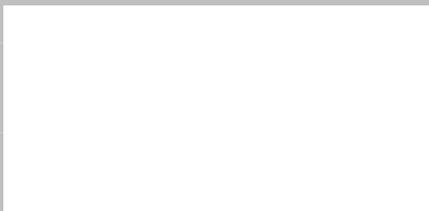


TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 557/2021 RGE
LOTTO UNICO

PROMOSSA DA
MAIOR SPV S.R.L.

contro



G. E. Dott. Chiara CUTOLO

Esperto ing. Carlo Dell'Omo

INDICE:

0)	PREMESSA E MANDATO	pag. 3
1)	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
1.1)	Sopralluoghi	pag. 3
1.2)	Indagini effettuate	pag. 4
2)	OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA	pag. 4
2.1)	Identificazione catastale	pag. 4
3)	SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	pag. 5
4)	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 5
4.1)	Ubicazione e caratteristiche di zona	pag. 5
4.2)	Caratteristiche del fabbricato	pag. 6
4.3)	Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	pag. 6
4.4)	Rifiniture dell'unità immobiliare	pag. 8
4.5)	Impianti dell'unità immobiliare	pag. 8
4.6)	Esposizione e confini dell'unità immobiliare	pag. 9
4.7)	Stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare	pag. 9
4.8)	Stato di possesso dell'unità immobiliare	pag. 9
5)	DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 co.2 c.p.c.	pag. 9
6)	CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI	pag. 9
7)	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 10
7.1)	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura	pag. 10
7.2)	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 10
7.3)	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
8)	CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	pag. 11
9)	CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 12
10)	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 13
11)	CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA	pag. 15
12)	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	pag. 15
13)	CONCLUSIONI	pag. 15
14)	ELENCO ALLEGATI	pag. 16

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 01.03.2022 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo nominava il sottoscritto ing. Carlo Dell'Omo, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n. 3397, Esperto stimatore nel procedimento di Esecuzione immobiliare n. 557/2021 R.G.E.

In data 05.03.2022 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di compiere gli ulteriori accertamenti riportati nel decreto di nomina.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

Con racc.ta A.R. inviata agli esecutati, sigg.ri _____, dal custode dell'immobile dr. Leonardo Atanasio il 23.03.2022, si stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05.04.2022 alle ore 10.00 al fine di effettuare i rilievi e gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Con mail del 01.04.2022 il sig. _____ informava di non poter essere presente al sopralluogo per impegni lavorativi.

Si inviava una seconda convocazione via racc.ta A.R. il 12.04.2022 fissando per il giorno 26.04.2022, sempre alle ore 10.00, l'inizio delle operazioni peritali.

In tale occasione il sig. _____, raggiunto telefonicamente dal Custode, riferiva che, avendo ricevuto la racc.ta solo la mattina del 26.04.2022, non sarebbe intervenuto e invitava a fissare una nuova data per il sopralluogo, che si stabiliva per il giorno 05.05.2022 alle ore 10.00.

Il giorno 05.05.2022, all'ora stabilita, unitamente al Custode degli immobili, iniziavo le operazioni peritali alla presenza dell'esecutato, sig. _____, prendendo visione dello stato dei luoghi ed effettuando il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare ubicata in Bari - Ceglie, via Torre d'Amore n.2, piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Sez. Urb. CE - Fg. 9 - part.IIa 478 - sub 6.

Alle ore 11.00, dopo aver redatto il verbale di sopralluogo (allegato n. 1), controfirmato dai presenti, chiudevo le operazioni peritali.

1.2) Indagini effettuate

- In data 04.03.2022 si acquisiva tramite SISTER la planimetria (allegato n. 3) e il giorno 08.06.2022 la visura storica catastale dell'immobile (allegato n. 2) oggetto della procedura;
- In data 08.03.2022 si richiedeva e si acquisiva, tramite pec, dal Comune di Bari l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio degli esecutati (allegato n.6);
- in data 15.03.2022 si acquisiva dal notaio Francesco Mazza di Valenzano l'atto di compravendita dell'immobile (allegato n. 7);
- in data 17.03.2022 e 05.04.2022 si presentava richiesta di accesso agli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari per ricercare le pratiche edilizie relative all'immobile sotto procedura;
- in data 15.04.2022 e 03.05.2022 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari si estraevano copie delle pratiche edilizie dell'immobile (allegato n. 8-9-10-11);
- in data 20.05.2022 si richiedevano e si acquisivano i certificati di residenza e stato civile degli esecutati (allegato n. 5);
- in data 08.06.2022 si acquisivano tramite SISTER le ispezioni ipotecarie dell'immobile oggetto della procedura (allegato n. 12).

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo e dall'atto di compravendita acquisito risulta che l'immobile oggetto della procedura è sito nel Comune di BARI e trattasi di:

"Appartamento in Bari-Ceglie del Campo alla via Torre D'Amore n. 2, al piano seminterrato con porta di ingresso a destra di chi scende le scale, composto di due vani ed accessori, confinante con detta via, via Trieste, proprietà e proprietà o rispettivi aventi causa."

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile (allegato n. 2) acquisita dallo scrivente il 08.06.2022 tramite SISTER, risulta che:

L'unità immobiliare sita in Bari, via Torre d'Amore n. 2 censita al Catasto Fabbricati alla Sez. Urb. CE, fg. 9 - p.lla 478 - sub 6, ubicata al piano seminterrato, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

Comune	Sez. urb.	FG	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
BARI	CE	9	478	6	A/3	1	3.5 vani	Totale: 68 mq Totale escluse aree scoperte: 68 mq	€ 271,14

in ditta a:

- diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

L'immobile come identificato nell'atto di pignoramento è da considerarsi **LOTTO UNICO.**

4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1) Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, situato in BARI Ceglie del Campo in posizione angolare fra via Torre d'Amore e corso Trieste (foto n. 1) in posizione semicentrale rispetto al centro del quartiere da cui dista 250 mt. (fig.1-2).

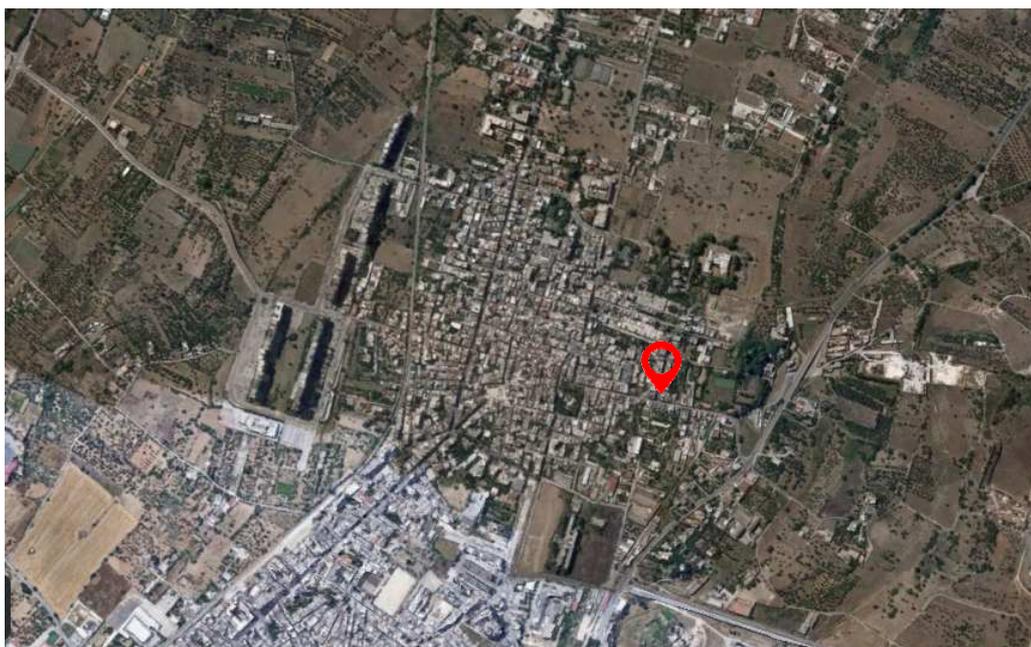


FIG. 1



FIG. 2

L'ubicazione garantisce, a distanze agevolmente raggiungibili, l'accesso alle attrezzature collettive, agli uffici pubblici e agli esercizi commerciali presenti nel quartiere.

4.2) Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato, edificato fra il 1957 e 1959, si sviluppa per un piano fuori terra, oltre il rialzato ed il piano seminterrato.

Dopo aver superato un cancello in metallo, che è presente all'angolo fra via Torre d'Amore e corso Trieste (foto n. 2) e percorso un cortile che corre parallelamente alla via Torre d'Amore, si accede al fabbricato attraverso un portone in metallo e vetro (foto n. 3).

Il corpo scala presenta i pianerottoli, le alzate e le pedate dei gradini rivestiti in materiale lapideo e risulta areato ed illuminato dall'esterno da una apertura finestrata al piano.

Le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

Le facciate esterne sono rivestite con piastrelle di colore giallo ed ocra superiormente ad un basamento rivestito in pietra (foto n.1-3).

4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del fabbricato e situata sulla destra per chi scende la rampa di scale (foto n. 4-5-6 - allegato n. 13).

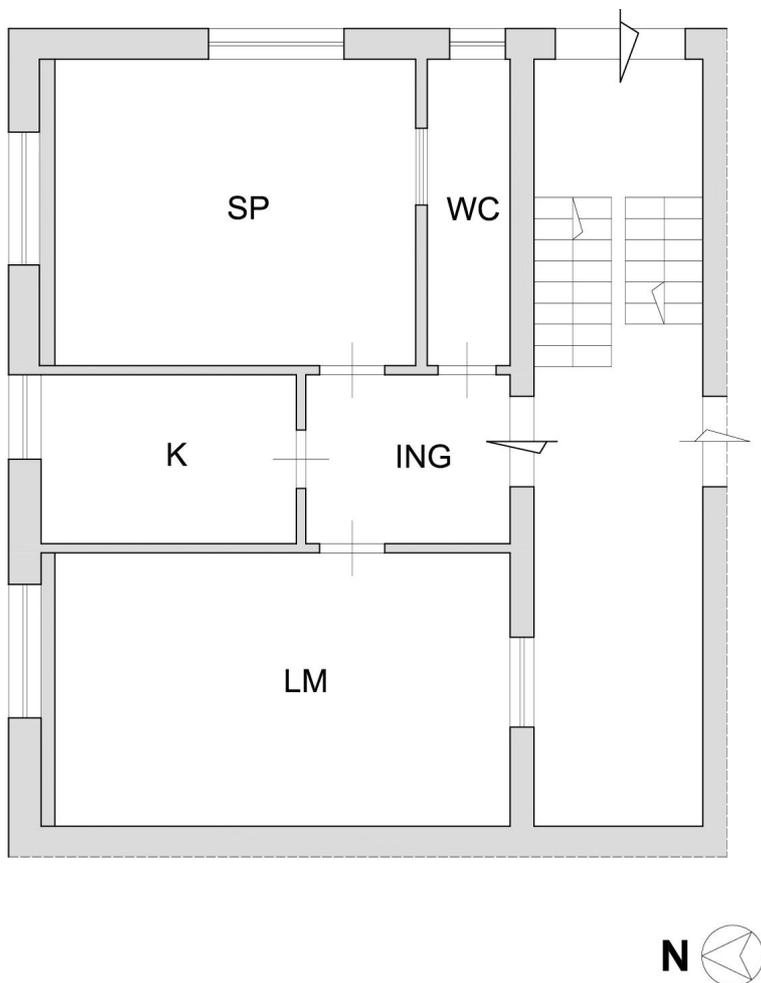


FIG. 3

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Unità immobiliare ubicata al piano S1 di via Torre d'Amore n.2 - BARI
censito al Catasto Fabbricati al fg. 9 part.IIa 478 sub 6 Sez. Urb. CE

Al sopralluogo l'unità risultava costituita da quattro ambienti, oltre l'ingresso, contraddistinti in fig. 3 secondo la destinazione d'uso riscontrata..

Entrati nell'ingresso **ING** (foto n. 7) e procedendo in senso antiorario si incontra il **WC** (foto n. 11-12-13), il soggiorno-pranzo **SP** (foto n. 8), la cucina **K** (foto n. 14) ed infine la camera da letto matrimoniale **LM** (foto n. 16-17).

4.4) Rifiniture dell'unità immobiliare

L'accesso all'unità avviene attraverso una porta blindata rivestita con pannelli in legno.

Il pavimento dei vani ING, SP e K è costituito da piastrelle nel formato 31 x 23 cm di colore beige, nel vano LM sono di eguale colore ma nel formato 30 x 30 cm.

Nel WC il pavimento ed il rivestimento delle pareti, per un'altezza da terra di circa mt 2.30, è costituito da piastrelle di colore grigio nel formato 13 x 26 cm.

La cucina K ha pareti rivestite con piastrelle bianche in corrispondenza della parete finestrata e beige sulle rimanenti, nel formato 20 x 25 cm per un'altezza da terra pari a mt 2.00 circa.

Le pareti di tutti i vani dell'unità sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

Nei vani SP ed LM le pareti perimetrali esterne presentano, negli angoli, piastrelle nel formato 18 x 36 cm di colore beige scuro posate a scaletta lateralmente alle finestre (foto n. 8-10-16).

Il WC (foto n. 11-12-13) è dotato di lavabo (danneggiato) su colonna, vaso da appoggio con cassetta di scarico in alto e vasca a sedere in testata all'ambiente, sotto la finestra.

Le porte interne dei vani SP e LM sono ad un'anta in legno con specchiatura in vetro, quella del WC è del tipo a soffietto in plastica mentre è risultata mancante quella di accesso alla cucina K.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco con protezione esterna costituita da grata in metallo.

Nel WC, sulla parete a destra per chi entra, fra lavabo e vaso, due fila di piastrelle per l'intera altezza risultano mancanti (foto n.13) mentre nel vano SP (foto n.9-10), K (foto n. 15) e nella camera LM in prossimità della finestra (foto n. 18-19) sono visibili ampie zone di distacco di pitturazione e rigonfiamento di intonaco.

4.5) Impianti dell'unità immobiliare

L'unità è dotata di impianto elettrico sotto traccia il cui funzionamento non è stato possibile verificare in quanto la fornitura è disattivata.

Si è riscontrata presenza di impianto telefonico e contatore AQP individuale separato da quello condominiale.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

4.6) Esposizione e confini dell'unità immobiliare.

L'immobile ha una doppia esposizione, a nord su corso Trieste e ad est su via Torre d'Amore. A nord-ovest confina con altro edificio condominiale e a sud-est con il vano scala dell'edificio.

4.7) Stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare.

Non si sono rilevati quadri di dissesto, in termini di lesioni significative delle componenti strutturali. Sulla scorta del sopralluogo effettuato, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione (allegato n. 13), è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

4.8) Stato di possesso dell'unità immobiliare.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

5) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 co. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati.

6) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.

Dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo e dall'atto di compravendita dell'immobile acquisito risulta che:

- Il bene pignorato è pervenuto ai signori _____, _____, per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ e _____, per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ da _____, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del notaio Francesco Mazza di Valenzano del 21.11.2007, n. rep. 34759/16120, trascritto a Bari il 22.11.2007 ai nn. 62585/39385.
- Al sig. _____, in regime di separazione dei beni, il bene pignorato, per il diritto di proprietà 1/1, è pervenuto dalla signora _____, con atto di compravendita del notaio Nicola Macchia di Grumo Appula del 26.02.1993, trascritto a Bari il 29.03.1993 ai nn. 10308/8210.

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

7.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** nn. 62586/13666 del 22.11.2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 127.500,00, **a favore** di Banca Carime SpA con sede a Cosenza, codice fiscale 13336590156, domicilio ipotecario eletto Cosenza, viale Crati, **contro** _____, in virtù di atto per notar Francesco Mazza di Valenzano del 21.11.2007, n. rep. 34760/16121, su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, distinta al Catasto Fabbricati alla sezione urbana CE, al foglio 9 part.IIa 104 sub. 6, categoria A/3;
- **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n. 2842, registro particolare n. 2212 del 21.01.2022 **a favore** Maior Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04951650268 **contro** _____, in virtù di Atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari n. rep. 8781 del 17.12.2021, pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla via Torre d'Amore n.2, distinta al Catasto Fabbricati alla sezione urbana CE, al foglio 9 part.IIa 104 sub. 6, categoria A/3, di 3,5 vani al piano S1.
Nel quadro D della presente nota di trascrizione è riportato, tra l'altro, quanto segue: "l'unità negoziale n.1 risulta essere stata soppressa in data 15.01.2014, la soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. Urb. CE foglio 9 particella 478 sub.6".

7.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sul bene oggetto della procedura:

- alla data del 08.06.2022 non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili (allegato n.12);
- nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (allegato n.6) risulta che:
 - 1) con atto del 09.10.2008 gli esecutati hanno scelto il regime di separazione dei beni;
 - 2) con provvedimento del Tribunale di Bari del 20.07.2018 è stata omologata la separazione consensuale fra gli esecutati.
- non vi sono limitazioni di natura condominiale;
- non vi è esistenza di usufrutto.

7.3) Altre informazioni per l'acquirente.

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, l'immobile risulta essere adibito ad abitazione in difformità con il titolo edilizio rilasciato e accatastato come appartamento di tipo economico A3.

Per la conformità catastale occorre presentare all'Agenzia delle Entrate una pratica Docfa per variare la categoria catastale, riportandola a C2 (deposito), e correggere l'altezza interna, erroneamente riportata in mt 2.80 nella planimetria agli atti.

Non essendo costituito un Condominio, le spese relative alle utenze comuni sono autogestite e ripartite fra i proprietari degli immobili costituenti il fabbricato.

Nelle spese comuni, come già anticipato, è esclusa la fornitura di acqua in quanto le unità sono dotate di misuratore individuale.

8) CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Bari hanno permesso di verificare che l'immobile esecutato risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- **Licenza edilizia n.983 del 11 novembre 1957** con la quale si autorizza i signori alla costruzione di una casa in via Torre d'Amore angolo Trieste a Ceglie (allegato n.8);

- **Licenza edilizia n.18 del 27 aprile 1959** rilasciata ai signori in variante abusiva allo stabile in via Trieste angolo Torre d'Amore (allegato n. 10). La variante al progetto originario (allegato n. 9) attiene alla costruzione del seminterrato, del piano rialzato e primo piano (allegato n. 11).

Occorre notare che nella Licenza rilasciata è specificato che: "Detti lavori debbono corrispondere ai disegni che formano allegato alla presente e con l'osservanza delle seguenti particolari condizioni:

"che lo scantinato sia adibito a deposito e non ad abitazione."

Analoga dicitura risulta annotata sulla planimetria del piano seminterrato dell'allegato grafico alla licenza (allegato n. 11).

Non risultano altre pratiche edilizie agli atti relative all'immobile sotto procedura.

Al sopralluogo l'immobile sotto procedura risulta essere utilizzato come abitazione in difformità dalla licenza edilizia rilasciata e tale difformità non è suscettibile di sanatoria perché in contrasto sia con la licenza edilizia rilasciata all'epoca e sia a quanto deliberato dal Consiglio comunale della città di Bari il 21.03.2013 (Approvazione dell'applicabilità della disciplina in esecuzione del comma 2 dell'art.3 della L.R. n.33/2007¹ ai locali in ambienti seminterrati), ossia che "Sono escluse

¹ Limiti di applicazioni al recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate.

dall'applicazione della L.R. 33/2007, art.1, **e dalla destinazione residenziale** tutti i locali seminterrati che costituiscano unità immobiliari autonome; è consentito l'uso residenziale dei seminterrati che siano parte integrante funzionale di unità immobiliari abitative soprastanti non frazionabili".

Per regolarizzare l'immobile **ai fini urbanistici/edilizi** occorre quindi che l'unità immobiliare sia riportata alla destinazione d'uso (deposito C/2) stabilita dalla licenza rilasciata, rimuovere la vasca da bagno nel WC e risarcire la pavimentazione e le pareti.

Ai fini catastali occorre presentare pratica Docfa all'Agenzia delle Entrate per correggere l'altezza - pari a mt. 2.80 nella planimetria agli atti (allegato n. 3) - e la categoria, da abitazione di tipo economico A/3 a deposito C2.

In tal modo saranno eliminate le difformità edilizie urbanistiche e catastali presenti.

Riassumendo occorre prevedere le seguenti spese relative a:

- onorario del tecnico incaricato per la redazione della pratica Docfa	€	500,00
- diritti di segreteria per Docfa	€	50,00
- costo opere edili	€	<u>1000,00</u>
Compressivamente	€	1550.00

9) CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICIE COMMERCIALE.

La superficie utile interna coperta totale dell'unità immobiliare sotto procedura è pari a mq **56.86**, dettagliata di seguito in forma tabellare².

		Sup. netta (mq)
ING	Ingresso	5.81
WC	Bagno	4.27
SP	Soggiorno - pranzo	18.59
K	Cucina	7.26
LM	Letto matrimoniale	20.93
TOTALE		56.86

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a **mq 69,44**, ottenuta sommando alla superficie utile dei vani le murature interne e quelle perimetrali esterne. computate per intero sino allo spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione sono computate nella misura del 50%, pertanto sino ad un massimo di 25 cm.

² Si sono individuati i vani nella loro destinazione d'uso attuale.

10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il codice ABI R.3.2.1 definisce il prezzo di mercato come quello di compravendita espresso dal mercato immobiliare.

Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il Market Comparison Approach - MCA - (metodo di stima pluriparametrico) è un procedimento che rispetta i principi degli standard europei ed internazionali per la valutazione degli immobili.

Le ricerche effettuate, però, non hanno consentito di trovare immobili da assumere, nel MCA, come comparabili a quello da stimare in quanto non è stato possibile reperire atti di compravendita relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed effettuati in epoca recente.

Si è ritenuto di dover procedere alla stima utilizzando quella monoparametrica e quindi si è effettuata una stima sintetico - comparativa, alla base del quale si esegue un raffronto dell'immobile in stima con altri aventi caratteristiche simili, compravenduti nella stessa località e zona.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in stima le indagini svolte indagini hanno fatto riferimento a quelli ottenuti tramite:

- le agenzie immobiliari operanti nel comune di Bari, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame e ubicati nella stessa zona di interesse in normale stato di manutenzione, varia da un minimo di €/mq 385,00 ad un massimo di €/mq 712,00 (Fig. n.4).

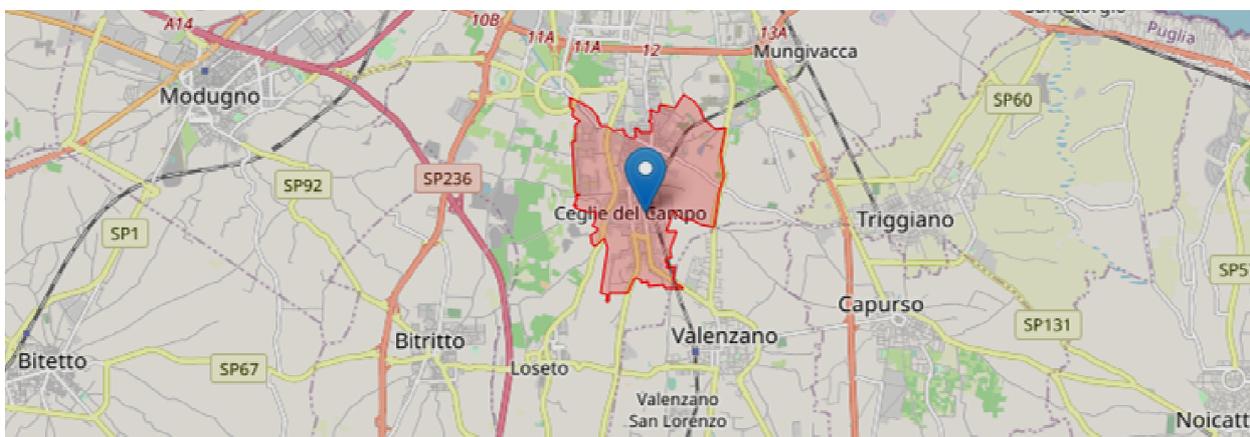




FIG. 4

- ai valori rilevati dai volumi di vendita nel settore commerciale ubicati nella zona in esame e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, che variano fra un minimo pari ad €/mq 600,00 ed un massimo di €/mq 800,00 (fig.5).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BARI
 Comune: BARI
 Fascia/zona: Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO
 Codice di zona: E4
 Microzona catastale n.: 8
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	800	L	2,5	3,3	L

Fig. 5

Alla luce dei valori di mercato ricavati dalle fonti cui si è attinto ed assumendo la quotazione di €/mq 600,00 come valore unitario medio di partenza, tenendo conto del mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'immobile (-20% della quotazione media di partenza) deriva che il valore unitario dell'immobile riferito all'unità di superficie è pari a

$$V_{um} = 600,00 \times 0.80 = 480,00 \text{ €/mq.}$$

che può quindi intendersi come il più probabile valore unitario di mercato (**V_m**) del bene e pertanto, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile si ottiene il **più probabile valore di mercato del bene in stima**, nelle condizioni di manutenzione e conservazione in cui trovasi, cioè:

$$V_m = \text{€/mq } 480,00 \times 69,44 \text{ mq} = \text{€ } 33.331,20$$

11) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA

Al più probabile valore di mercato del bene occorre sottrarre le spese necessarie per ricondurre l'immobile alla conformità urbanistica/edilizia e catastale ed infine correggere il valore ottenuto nella misura forfettaria del 15%, per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti.

Quindi :

$$\text{€ } (33.331,20 - 1.550,00) \times 0,85 = \text{€ } 27.014,02$$

12) PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore del bene soggetto a procedura è pari in **c.t.** a:

€ 27.000,00 (Ventisettemila/euro)

Si precisa che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

13) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferito, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Valenzano, 24.06.2022

L'Esperto Stimatore

ing. Carlo Dell'Omo

14) ELENCO ALLEGATI :

- 1 Verbale di sopralluogo;
- 2 Visura storica catastale dell'immobile fg.9 - p.lla 478 - sub 6;
- 3 Planimetria catastale dell'immobile fg.9 - p.lla 478 - sub 6;
- 4 Planimetria di rilievo immobile sito in Bari - via Torre d'Amore n.2 - piano S1 - fg.9 - p.lla 478 - sub 6;
- 5 Certificati di residenza e stato civile degli esecutati;
- 6 Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio degli esecutati;
- 7 Copia atto di compravendita del 21.11.2007, Rep. n.34759/16120, redatto dal notaio Francesco Mazza di Valenzano;
- 8 Copia Licenza di Costruzione n. 983 del 11.11.1957;
- 9 Copia del progetto per la " Costruzione di una casa a carattere economico in Ceglie del Campo - corso Trieste ";
- 10 Copia Licenza di Costruzione n.18 del 27.04.1959;
- 11 Copia della " Variante al progetto per la costruzione del seminterrato, del piano rialzato e del piano primo di una casa di civile abitazione in via Torre d'Amore angolo corso Trieste ".
- 12 Ispezioni ipotecarie dell'immobile;
- 13 Rilievo fotografico;
- 14 Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia;
- 15 Nota spese e competenze.