



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare N° 71/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara CUTOLO

RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico



Creditore procedente: PENELOPE SPV S.R.L.

Debitore: sig.ra XXXXX Xxxxxxxx



Indice

PREMESSA	3
1. FASI E OPERAZIONI PERITALI	10
2. CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE	12
3. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE	15
4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	18
5. DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA	20
6. CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	21
7. DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	25
8. LOTTO UNICO	28
8.1 SCHEDA LOTTO	28
8.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	28
8.1.2. UBICAZIONE E GEOGRAFIA	29
8.1.3. URBANISTICA E VINCOLI	32
8.1.4. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	33
8.1.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE	33
8.1.6. STATO DI POSSESSO	34
8.1.7. SPESE CONDOMINIALI	34
8.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO	35
8.2.1. SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO	35
8.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO	36
8.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	36
8.3.2. COMPARABILI	37
8.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO	38
8.3.4. TABELLA DATI	39
8.3.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	41
8.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE	43
8.3.7. DUE DILIGENCE	45
8.3.8. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE	47
8.4 ADEGUAMENTO E CORREZIONI ALLA STIMA – PREZZO BASE D’ASTA	48
9. RIEPILOGO E CONCLUSIONI	49
ALLEGATI	50



PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara CUTOLO nominava quale Esperto Stimatore la scrivente Dott. Ing. Antonia FANIGLIUOLO, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9489, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2881, con studio in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti n. 12, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 71/2023**, promosso da PENELOPE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) c.f. 04934510266 in danno della sig.ra XXXXX Xxxxxxxx nata a Bari il , c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'Ill.mo Giudice nominava quale Custode l'Avv. Carlo ORLANDO.

Si riporta di seguito uno stralcio del quesito al quale l'esperto dovrà rispondere redigendo 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'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE 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 and 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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (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, 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 comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

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

B) 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 all'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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui 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, verifichi l'eventuale prestazione 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, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero*



necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive; 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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al*



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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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, co. 2, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip”.



1. FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

Con provvedimento del 27/05/2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara Cutolo nominava l'ing. Antonia Fanigliuolo quale esperto stimatore, e l'avv. Carlo Orlando quale custode.

Con PEC del 30/05/2023, in modalità telematica, avveniva la sottoscrizione dell'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte della scrivente ing. Antonia Fanigliuolo.

Con comunicazione del custode all'avvocato del creditore procedente e al debitore esecutato, le operazioni peritali venivano fissate per il giorno 20/06/2023 alle ore 10:00 presso l'immobile oggetto di pignoramento; in tale data venivano effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici e veniva stilato apposito verbale (*Allegato 1*).

Come riportato nel verbale di primo accesso all'immobile (*Allegato 1*), si precisa che l'avviso per il sopralluogo inviato a mezzo raccomandata all'indirizzo di residenza dell'esecutata sig.ra Xxxxx XXXXXXXX non veniva recapitato in quanto la debitrice risultava trasferita.

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

- l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Terreni – Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia della visura storica ventennale, dell'estratto di mappa e della planimetria catastale (*Allegato 2*);
- l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano delle Murge, per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato (*Allegato 3*), reperendo la documentazione relativa a:
 - Concessione edilizia n. 48/87 rilasciata in data 19.11.1993 per costruzione di residenza plurifamiliare – Lotto 45 – lottizzazione in c/da Fra Diavolo Maglia P.L. 9 e successiva variante del 28.12.2001 – pratica edilizia n. 48/87 “V”.
 - Concessione edilizia n. 4/97 rilasciata in data 02.06.1997 per la costruzione di centrale idrica al piano terra alla villetta sita in loc. Fra Diavolo – Maglia P.L. 9 – lotto n. 45.



- Autorizzazione di abitabilità del 14.05.2003.
- Istanza di rilascio di concessione edilizia per ampliamento villetta - prat. edil. n. 22/13, prot. n. 0004998/A del 28.03.2013 e relativo rilascio di Autorizzazione paesaggistica del 13.03.2014.



2. CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esaminando la documentazione prodotta dal creditore precedente relativa alla nota di trascrizione e al certificato notarile del 17/04/2023 a firma Notar dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Frosolone (IS), iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, attestante le risultanze dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Il certificato notarile individua l'immobile 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 11/04/2023 ai nn. 17429/13166, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è corrispondente a:

- ✓ unità immobiliare sita in Cassano delle Murge (BA) alla Strada vicinale Fraddiavolo, riportata in catasto al foglio 35, particella 509, subalterno 1, categoria A/7.

Il suddetto certificato riporta inoltre la descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: Catasto fabbricati del Comune di Cassano delle Murge, foglio 35 particella 509 sub. 1, Contrada Fraddiavolo, Piano T, categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 95 mq, rendita euro 278,89.

Il bene sopra identificato è intestato a Xxxxx XXXXXXXX nata a Bari il _____, proprietà per 1/1.

La scrivente ha potuto accertare che la storia ipotecaria, riportata nel certificato notarile prodotto dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato nel certificato notarile si evince la seguente **storia ipotecaria dall'attualità a ritroso**.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta è pervenuta alla signora Xxxxx XXXXXXXX nata a Bari il _____ dai coniugi



e in regime di comunione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Anna Pirro di Bari del 04.12.2012 repertorio n. 11566, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12.12.2012 ai nn. 46487 registro generale e 33542 registro particolare (*Allegato 4*).

Ai coniugi

in regime di comunione dei beni, l'intera proprietà è pervenuta dalla signora in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Francesco Reboli di Bari del 21.03.2007 repertorio n. 516850, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 24.03.2007 ai nn. 18806 registro generale e 13026 registro particolare.

Alla signora quale bene personale, l'intera proprietà è pervenuta dalla signora in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Giuseppe Palmisano di Grumo Appula del 29.01.2002 repertorio n. 2689, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari l'1.02.2002 ai nn. 4181 registro generale e 3143 registro particolare.

Sempre con riferimento al certificato notarile è stato possibile accertare che l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle formalità di seguito riportate.

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18807 registro particolare n. 3120 del 24.03.2007 di euro 180.607,50 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza san Carlo n. 156; contro in regime di comunione dei beni; in virtù di atto per notar Francesco Reboli di Bari del 21.03.2007 repertorio n. 516851. Mutuo fondiario di euro 120.405,00 da rimborsare in 21 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cassano delle Murge alla Contrada Fra Diavolo distinta al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 509 sub. 1 natura A/7 di 4,5 vani al piano T.
- Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12523 registro particolare n. 1895 del 15.03.2022 di euro 6.000,00; a favore Condominio Helios – Contrada Fra



Diavolo con sede in Cassano delle Murge c.f. 91112380729; contro Xxxxx
XXXXXXXXX nata a Bari il ; in virtù di decreto ingiuntivo del Giudice di
Pace di Bari del 12.08.2019 repertorio n. 1994/2019. A garanzia della somma di euro
2.814,21. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cassano delle Murge
alla Contrada Fra Diavolo distinta al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 509
sub. 1 natura A/7 di 4,5 vani al piano T.

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17429 registro
particolare n. 13166 del 11.04.2023; a favore Penelope Spv S.r.l. con sede in
Conegliano c.f. 04934510266; contro Xxxxx XXXXXXXXX nata a Bari il ; in
virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di Bari Unep di Bari del 27.02.2023
repertorio n. 1056. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in
Cassano delle Murge alla Strada Vicinale Fraddiavolo distinta al Catasto Fabbricati
al foglio 35 particella 509 sub. 1 natura A/7.



3. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio, la scrivente ha individuato il bene oggetto di pignoramento secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate:

- **foglio 35, particella 509, subalterno 1, Contrada Fraddiavolo, lotto 45, interno A, piano terra, categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 95 m², totale escluse aree scoperte 72 m², rendita catastale € 278,89.**

Si riporta di seguito uno stralcio dell’estratto di mappa catastale e la planimetria dell’unità immobiliare così come denunciata al catasto.



Figura 1: Stralcio estratto di mappa catastale – Comune di Cassano delle Murge – Foglio 35, particella 509.



Data presentazione: 21/05/1996 - Data: 30/05/2023 - n. T421670 - Richiedente: FNGNTN79E58C975B

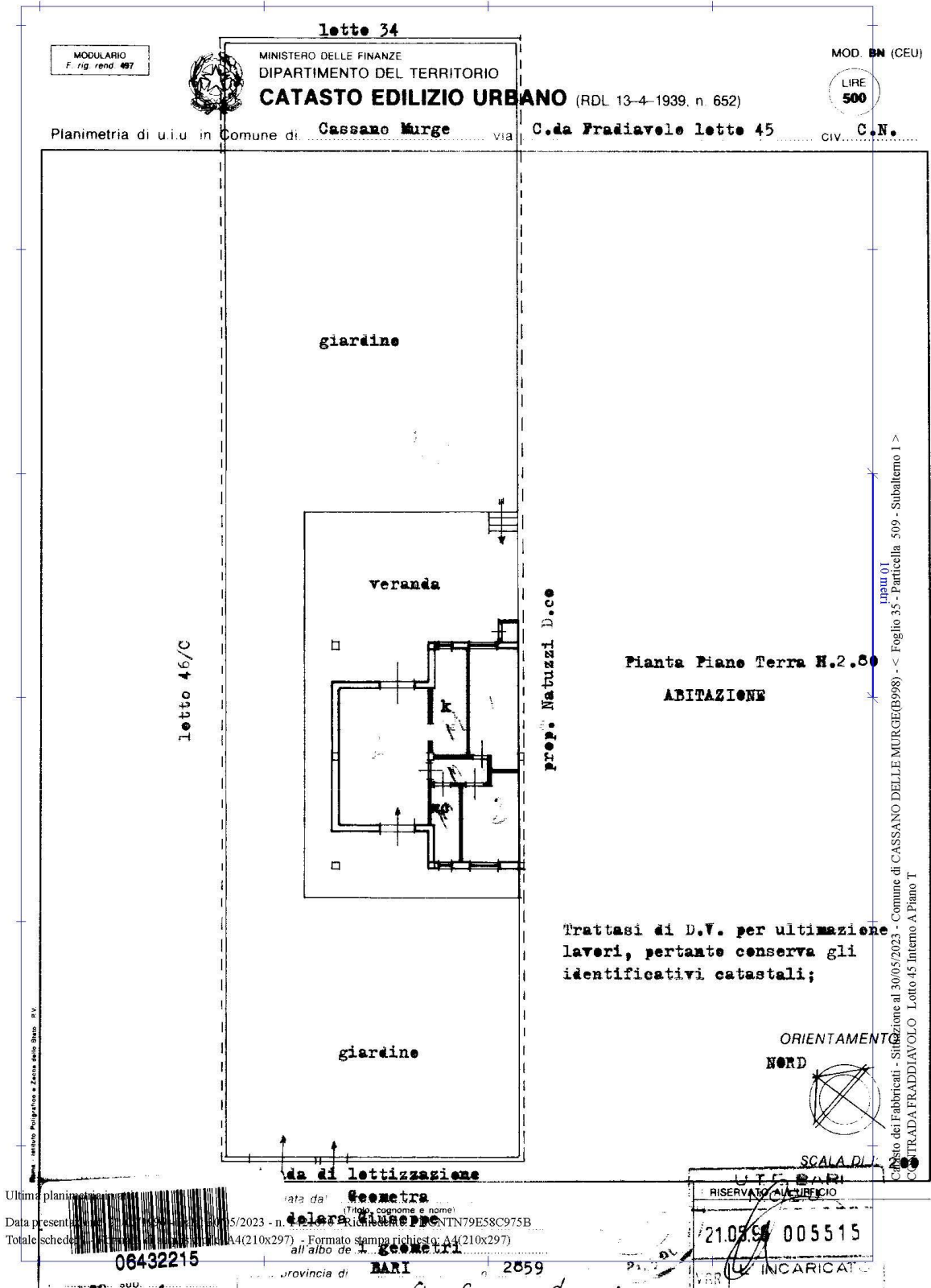


Figura 2: Planimetria catastale – Foglio 35, particella 509, subalterno 1.



Si rimanda all'**Allegato 2** per l'estratto di mappa catastale, la planimetria catastale dell'immobile e la visura storica.

In ordine alla **regolarità catastale** la scrivente riporta di seguito le difformità riscontrate rispetto allo stato rilevato in sito:

1. ampliamento volumetrico del vano destinato a cucina/soggiorno che produce variazioni sul prospetto secondario;
2. la veranda posta sul prospetto principale presenta una muratura sul lato sinistro che dal fabbricato, in senso longitudinale, si congiunge al pilastro visibile nella planimetria catastale;
3. diversa distribuzione degli spazi interni;
4. variazione nella quantità di aperture esterne;
5. nell'area destinata a giardino sul retro dell'abitazione sono presenti un locale tecnico e un forno entrambi in muratura;
6. presenza di un gradino di forma semi circolare per l'accesso alla veranda posta sul prospetto principale;
7. diversa localizzazione della scala posta sul retro dell'abitazione che congiunge la veranda con la quota più bassa del giardino.

Si precisa che nell'immobile sono stati avviati e mai terminati lavori di ristrutturazione e ampliamento presumibilmente riconducibili al progetto allegato all'istanza presentata al Comune di Cassano delle Murge in data 28.03.2013 relativa alla richiesta di concessione edilizia per ampliamento villetta - prat. edil. n. 22/13, prot. n. 0004998/A; relativamente a tale istanza non è stata rintracciata espressa concessione dell'ufficio tecnico alla realizzazione del progetto presentato.

Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità catastale si rimanda all'**Allegato grafico n.1: Regolarità catastale.**



4. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano delle Murge ed ai rilievi eseguiti in loco, la scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati.

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un progetto più ampio di lottizzazione in Contrada Fra Diavolo, Maglia P.L. 9 ed in particolare è parte del progetto di edificazione del lotto 45 che ha previsto la costruzione di n. 3 villette a schiera; tale progetto veniva edificato in forza dei seguenti titoli:

- **Concessione edilizia n. 48/87 per costruzione di residenza plurifamiliare – Lotto 45 – lottizzazione in c/da Fra Diavolo Maglia P.L. 9, rilasciata in data 19.11.1993**
- **Concessione edilizia n. 48/87 “Variante” residenza plurifamiliare in località “Fra Diavolo” – Maglia P.L.9 – Lotto n° 45, rilasciata in data 28 dicembre 2001**

L'autorizzazione di abitabilità veniva rilasciata il 14 maggio 2003.

Per lo specifico immobile oggetto di pignoramento sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 4/97 rilasciata in data 02.06.1997 per la costruzione di centrale idrica al piano terra alla villetta sita in loc. Fra Diavolo – Maglia P.L. 9 – lotto n. 45.**
- **Istanza di rilascio di concessione edilizia per ampliamento villetta - prat. edil. n. 22/13, prot. n. 0004998/A del 28.03.2013 e relativo rilascio di Autorizzazione paesaggistica del 13.03.2014.**

Si specifica che l'istanza di concessione edilizia per l'ampliamento della villetta presentata al Comune di Cassano delle Murge nel 2013 è corredata unicamente del rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica con prescrizioni alla proposta progettuale ma il procedimento amministrativo non si è concluso con il relativo rilascio della concessione richiesta.



In ordine alla **regolarità edilizia e urbanistica** la scrivente evidenzia che dall'analisi degli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie suddette rispetto allo stato di fatto si è riscontrato che l'unità abitativa oggetto di pignoramento presenta le seguenti difformità:

1. ampliamento volumetrico del vano destinato a cucina/soggiorno che produce variazioni sul prospetto secondario dell'abitazione;
2. la veranda posta sul prospetto principale presenta una muratura sul lato sinistro che dal fabbricato, in senso longitudinale, si congiunge al pilastro visibile nella pianta di progetto in variante;
3. diversa distribuzione degli spazi interni;
4. variazione nella quantità di aperture esterne;
5. il locale tecnico esistente non corrisponde al progetto presentato nella pratica di Concessione edilizia n. 4/97 per la costruzione di centrale idrica.
6. presenza di un forno in muratura nell'area destinata a giardino sul retro dell'abitazione;
7. presenza di un gradino di forma semi circolare per l'accesso alla veranda posta sul prospetto principale;

Si evidenzia nuovamente che nell'immobile sono stati avviati e mai terminati lavori di ristrutturazione e ampliamento presumibilmente riconducibili al progetto allegato all'istanza presentata al Comune di Cassano delle Murge in data 28.03.2013 relativa alla richiesta di concessione edilizia per ampliamento villetta - prat. edil. n. 22/13, prot. n. 0004998/A ma per cui non è stata rintracciata espressa concessione da parte del Comune alla realizzazione del progetto presentato.

Nello specifico, nella suddetta richiesta di concessione era previsto un ampliamento ai sensi della Legge Regionale n. 14/09 *“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*; attualmente l'ampliamento volumetrico realizzato, senza l'effettivo rilascio della concessione, costituisce opera abusiva non sanabile e dovrà essere demolito.

Per il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la verifica della regolarità edilizia si rimanda all'**Allegato grafico n. 2: Regolarità edilizia**.



5. DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

Si riportano di seguito la definizione e la descrizione dell'unico lotto individuato per la vendita.

Il lotto unico di vendita situato nel Comune di Cassano delle Murge all'interno del residence "Lago battaglia" è costituito dalla piena proprietà di abitazione in villino al piano terra con pertinenza esclusiva dell'area esterna, costituente il lotto 45 del piano di lottizzazione caratterizzato da n. 3 villette a schiera sfalsate. **Il lotto di vendita riguarda il villino esterno più a nord e confinante con strada interna al residence da un lato.**

L'unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati del Comune di Cassano delle Murge, secondo i seguenti identificativi:

- foglio 35, particella 509, subalterno 1, categoria A7, classe 2, consistenza 4,5 vani.

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente descritta nella tabella sinottica di seguito riportata.

	Immobile	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Via
LOTTO UNICO	Piena proprietà	35	509	1	A/7	Abitazione In villino	C/da Fra Diavolo

Tabella 1: Definizione e descrizione lotto di vendita



6. 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.

Nella presente relazione di stima immobiliare la valutazione risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.



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, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

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, gli impianti tecnologici,



lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano, la presenza di un garage direttamente collegato all'insieme o di un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento).

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, la scrivente ha verificato che **nel Comune di Cassano delle Murge, nei pressi dell'immobile oggetto di valutazione, è attivo un discreto mercato immobiliare di abitazioni in villini.**

In ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato, le ricerche eseguite hanno permesso di individuare tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia abitativa al lotto oggetto di valutazione.

La presenza di beni simili recentemente compravenduti ha così condotto la scrivente a determinare il più probabile valore di mercato dei lotti, utilizzando il cosiddetto “*market comparison approach* (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) secondo una procedura conforme agli International Valuation Standards (IVS).



7. 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).

I criteri di misurazione adottati nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione delle seguenti grandezze:

- **SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL);**
- **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN).**

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, disimpegni, 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.

Per **SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)**, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

La SIN include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici delle sottofinestre (sgusci);
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;



- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.



8. LOTTO UNICO

8.1 SCHEDE LOTTO

8.1.1. DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO UNICO	
Denominazione	Abitazione in villino al piano terra e area esterna con giardino
Ubicazione	Contrada Fra Diavolo, Lotto 45, Interno A Cassano delle Murge (BA)
Identificativi catastali	Foglio 35, Particella 509, Subalterno 1
Destinazione	Abitazione in villino
Proprietà	Sig.ra XXXXXXXX XXXXX
Utilizzo	Libero
Superficie commerciale totale u.i.	182,20 m² (SEL)




Tabella 2: Denominazione e principali caratteristiche lotto unico



8.1.2. UBICAZIONE E GEOGRAFIA

Il lotto di vendita è situato nel Comune di Cassano delle Murge in Contrada Fra Diavolo Lotto 45.

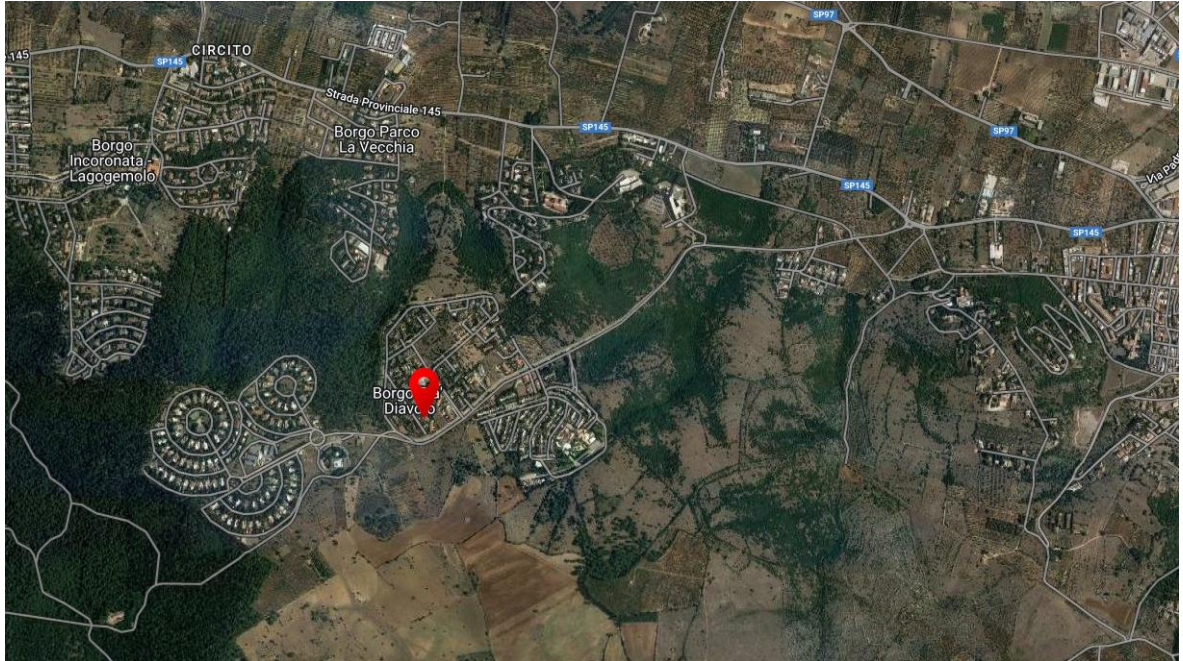


Figura 3: Ortofoto della zona

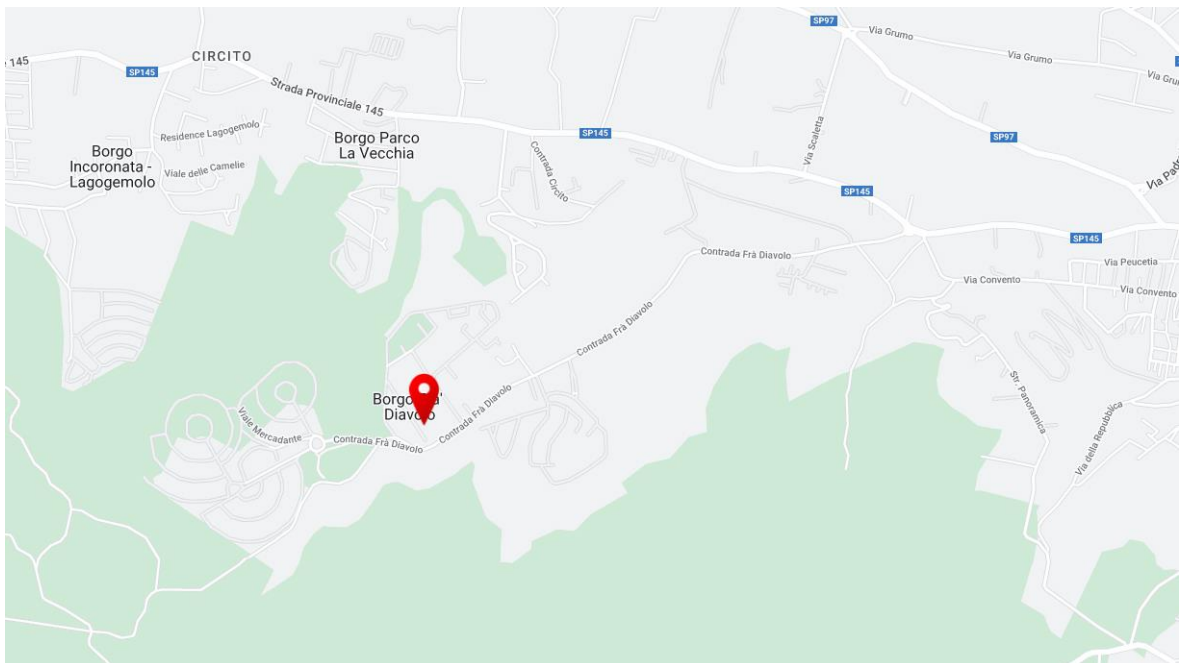


Figura 4: Mappa della zona



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un complesso residenziale localizzato nell'area periferica ad ovest del nucleo compatto della città di Cassano delle Murge, a poca distanza della Foresta di Mercadante e al limite con il Parco Nazionale dell'Alta Murgia; pertanto **l'ambito di riferimento è caratterizzato da consistenti spazi verdi di elevato valore ambientale e dall'assenza dei più comuni servizi urbani di prossimità.**

Il lotto unico di vendita rientra nell'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita **E1: Suburbana/Turist. Prov.le Mercadante, Località Fra Diavolo – Vicinale Lagogemolo.**

Per tale zona territoriale E1 la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce in riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2023) **per la tipologia prevalente di ville e villini, valori di mercato compresi tra un minimo di 700,00 €/m² ed un massimo di 950,00 €/m².**



Figura 5: Stralcio zone OMI del Comune di Cassano delle Murge con individuazione (pallino rosso) del lotto di vendita all'interno della zona E1.



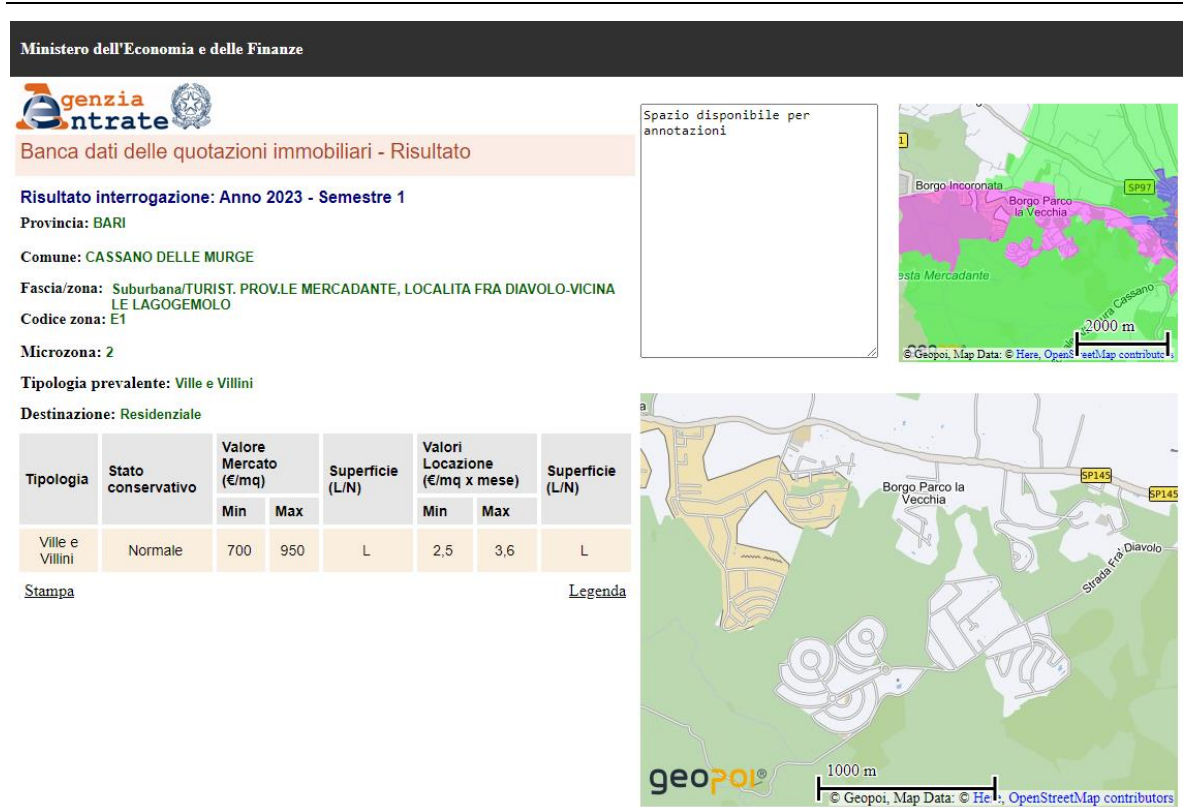


Figura 6: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate



8.1.3. URBANISTICA E VINCOLI

Il lotto di vendita è identificato nel Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cassano delle Murge all'interno della **Zona omogenea a prevalente destinazione residenziale CB/9 Zona turistico-residenziale extraurbana di espansione**.

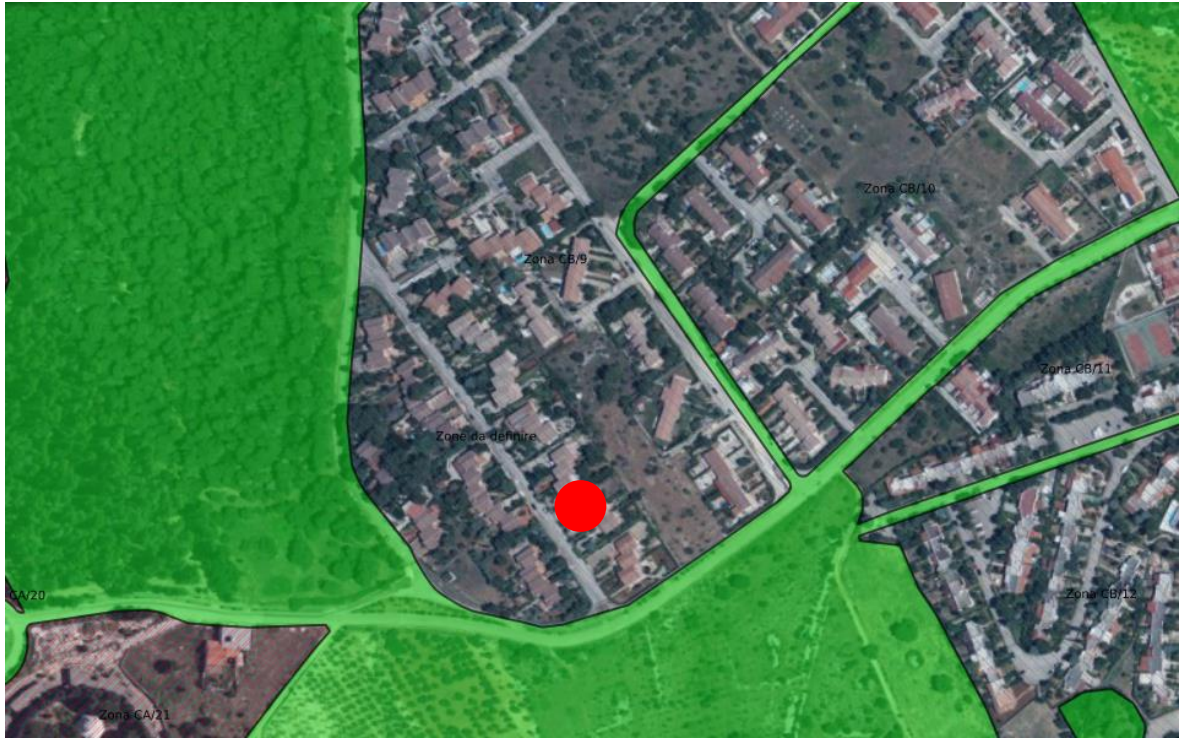


Figura 7: Stralcio PRG Comune di Cassano delle Murge: identificazione immobile oggetto di pignoramento (pallino rosso) all'interno della zona omogenea CB/9 Zona turistico-residenziale extraurbana di espansione (fonte Webgis Area vasta Metropoli Terra di Bari – Urbanistica – Cassano delle Murge).

Si segnala che il lotto di vendita ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico e rientra nella perimetrazione degli *“Immobili e aree di notevole interesse pubblico”* identificata con codice PAE0116 così come definito dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) con il seguente riconoscimento del valore dell'area: *“le aree circostanti la foresta demaniale Mercadante ricadente nei comuni di Altamura e Cassano delle Murge (Bari) rivestono notevole interesse perché costituiscono una delle zone boschive più interessanti, sotto il profilo ambientale e paesistico, della provincia di Bari”*. Inoltre, l'ambito di riferimento è parte dei siti di Rete Natura 2000 istituiti per la conservazione della biodiversità ed è identificata con la denominazione di *“Murgia Alta”* (IT9120007).



8.1.4. SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Per l'immobile oggetto di valutazione non è stato fornito alcun attestato di prestazione energetica (APE).

La scrivente è impossibilitata a redigere un regolare attestato di prestazione energetica in quanto allo stato rilevato l'abitazione è interessata da lavori di ristrutturazione e ampliamento mai terminati; non è tecnicamente possibile valutare le prestazioni energetiche né dell'impianto termico in quanto assente, né dell'involucro edilizio che risulta incompleto perché, ad esempio, privo della quasi totalità dei serramenti esterni.

8.1.5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima riguarda un villino al piano terra con annessa pertinenza esclusiva di un'ampia area esterna in parte pavimentata e in parte destinata a giardino, facente parte di un complesso residenziale denominato “*Residence Lago battaglia*” localizzato nella periferia occidentale del Comune di Cassano delle Murge.

Il villino, risalente agli anni 90, è stato realizzato secondo la tipologia edilizia denominata “*a schiera*” e pertanto risulta accostato sul lato est ad un'altra unità abitativa di eguali caratteristiche tipologiche.

Il bene oggetto di vendita si sviluppa entro un modulo di forma rettangolare con lato lungo particolarmente profondo e accesso indipendente dalla strada condominiale interna al residence tramite cancello carrabile e pedonale posto sul lato corto.

Dal cancello, percorrendo un vialetto pavimentato e contornato da aree a verde si raggiunge l'abitazione, caratterizzata da copertura a due falde e perimetrata su tre lati da veranda delimitata da ringhiera.

L'abitazione presenta aperture con esposizione sud-ovest e nord-est ed è composta da un ampio vano destinato a cucina/soggiorno in cui è presente il varco d'ingresso dal prospetto principale nonché sul lato opposto è presente un secondo varco di comunicazione con l'area retrostante l'abitazione; dal locale appena descritto si accede al disimpegno che permette il



passaggio verso un vano relativo al bagno e altri due vani destinati a camere da letto; nel vano destinato a cucina soggiorno è presente una canna fumaria per caminetto.

Si specifica che il vano destinato a cucina/soggiorno è stato oggetto di ampliamento volumetrico che costituisce opera abusiva e pertanto tale volume dovrà essere demolito.

Ad una quota più bassa, rispetto al livello dell'abitazione e della veranda si sviluppa l'area esterna in cui è collocata, nella parte retrostante l'abitazione, un'ampia area destinata a giardino nonché, a confine con la veranda, è presente un forno e un locale tecnico, entrambi in muratura e copertura con tegole.

Attualmente l'immobile si trova in stato di abbandono: la casa non è abitabile in quanto mancano la maggior parte delle opere di finitura che la renderebbero pronta alla sua utilizzazione e l'area esterna risulta fortemente trascurata.

Si specifica infatti che il villino è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento volumetrico privi di titolo edilizio ed i lavori non sono mai stati ultimati per cui l'abitazione presenta murature non rifinite, risultano assenti le porte interne e la quasi totalità dei serramenti esterni, il bagno è stato smantellato ed è presente una rilevante quantità di materiale di risulta edile ed altri rifiuti di tipo domestico.

Le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'*Allegato fotografico*.

8.1.6. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava libera.

8.1.7. SPESE CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un Condominio denominato “*Helios*” per cui è prevista una quota annua ordinaria di € 548,25 da ripartire in quote mensili pari a € 45,00 così come riportato nel “*Bilancio preventivo 2023 Condominio Helios Cassano delle Murge*”. Dal riepilogo finanziario del suddetto Condominio per l'anno 2021 e per il 2022 si evince che la debitrice Xxxxx Xxxxxxxx non ha versato nessuna quota e viene calcolato per la signora Xxxxx un debito di € 4.682,97 relativo al conguaglio del 31.12.2021 e, un debito di € 5.224,58 relativo al conguaglio del 31.12.2022 (*Allegato 5*).



8.2 CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO

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 a campione effettuate in sito e dall'elaborazione dei dati desunti dalla planimetria catastale e dalle tavole progettuali acquisite.

8.2.1. 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 del lotto, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA LOTTO				
	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup.Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	71,00	1,00	71,00
Superficie vani tecnici	SVT	4,50	0,20	0,90
Superficie forno	SUF	6,00	0,20	1,20
Superficie veranda	SUV	98,50	0,60	59,10
Superficie area esterna con giardino	SUA	500,00	0,10	50,00
TOTALE SUPERFICIE (m²)		680,00		182,20

Tabella 3: Tabella consistenza lotto



8.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento del *market comparison approach* (MCA) (o *metodo del confronto di mercato*) e risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

8.3.1. 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 è attivo un **discreto mercato di compravendita di villini**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di n. 3 immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto oggetto di valutazione.

Si specifica che uno di questi immobili (*Allegato 8*) recentemente compravenduto, pur riportando caratteristiche simili al lotto oggetto di stima, è stato ritenuto non rappresentativo del mercato immobiliare di riferimento in quanto l'immobile è stato compravenduto ad un prezzo nettamente inferiore rispetto ai valori riscontrati in fase di analisi del segmento di mercato. Pertanto per stimare il valore di mercato del bene pignorato si farà riferimento a n. 2 immobili recentemente compravenduti e ritenuti sufficienti a rappresentare il mercato attuale.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

Così come descritto precedentemente, la zona del Comune di Cassano delle Murge in cui è localizzato il lotto unico è classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare come **E1: Suburbana/Turist. Prov.le Mercadante, Località Fra Diavolo – Vicinale Lagogemolo**.



La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, in riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre dell'anno 2023), **per la tipologia prevalente di ville e villini, valori di mercato compresi tra un minimo di 700,00 €/m² ed un massimo di 950,00 €/m².**

8.3.2. COMPARABILI

I due comparabili recentemente compravenduti, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di valutazione, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "*market comparison approach*" sono:

- **COMPARABILE A**, villetta unifamiliare facente parte di complesso residenziale di villette - lotto 49, sito nel Comune di Cassano delle Murge alla Contrada Fra Diavolo, atto di compravendita del 08/11/2021 (*Allegato 6*);
- **COMPARABILE B**, villetta unifamiliare facente parte di complesso residenziale di villette - lotto 57, sito nel Comune di Cassano delle Murge alla Contrada Fra Diavolo, atto di compravendita del 11/03/2022 (*Allegato 7*).

I comparabili individuati per la stima sono situati nella stessa zona del lotto di vendita.

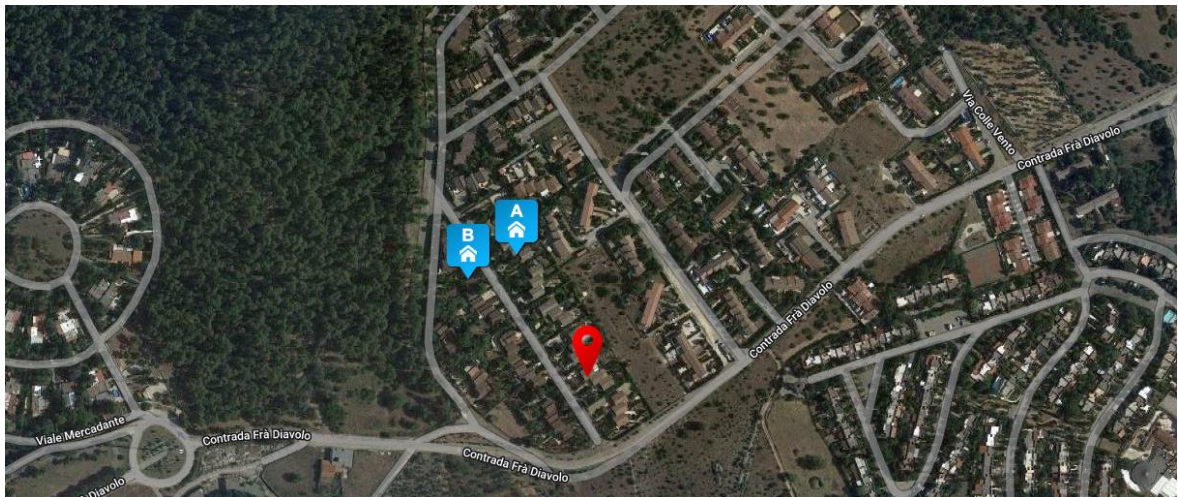


Figura 8: Individuazione lotto oggetto di stima (rosso) e comparabili (blu)

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.



DATI COMPARABILE A	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Cassano delle Murge (BA), Contrada Fra' Diavolo - lotto 49
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: villetta unifamiliare avente accesso indipendente da strada condominiale interna alla lottizzazione, composta da tre vani ed accessori al piano terra, con cantina al piano seminterrato ed antistante e retrostante giardino di pertinenza esclusiva.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	141,5 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato 6</i>
Data	08/11/2021
Prezzo di vendita	65.000,00 euro

Tabella 4: Tabella dei dati comparabile A

DATI COMPARABILE B	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Cassano delle Murge (BA), Contrada Fra' Diavolo - lotto 57
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: abitazione avente accesso autonomo e composta da tre vani e accessori al piano rialzato, sottostante piano cantinato ed annesso giardino di pertinenza esclusiva.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	145,5 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - <i>Allegato 7</i>
Data	11/03/2022
Prezzo di vendita	57.000,00 euro

Tabella 5: Tabella dei dati comparabile B

8.3.3. CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono quelle desumibili per i comparabili dagli atti di compravendita degli



immobili e riguardano: la data del contratto, la superficie principale, le superfici secondarie, e gli impianti termici dell'unità abitativa.

■ **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.

■ **Superficie principale (SUP):** per superficie principale si intende la superficie dei locali abitabili e degli accessori a questa direttamente funzionali. Unità di misura: m².

■ **Superfici secondarie (SUS):** le superfici secondarie sono quelle superfici annesse o collegate alla superficie principale che entrano a far parte nella stima immobiliare in ragione del loro rapporto mercantile. Le superfici secondarie considerate per la presente stima saranno: veranda (Sver), giardino (Sgia), cantina (Scan), vani tecnici (Svt), forno (Sfor) Unità di misura: m².

■ **Impianti termici (IT):** La caratteristica relativa agli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria misura il comfort abitativo dell'unità immobiliare ed è desunto dalle indicazioni riportate nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato ad ogni atto di compravendita dei comparabili considerati. Unità di misura: 0=assente 1=presente.

Classe	Nomenclatore (EP)	Punto
Presente	L'immobile è dotato di impianti termici per la climatizzazione invernale e/o estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria	1
Assente	L'immobile non è dotato di impianti termici per la climatizzazione invernale, estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria	0

Tabella 6: Definizione della scala di misura relativa agli impianti termici.

8.3.4. TABELLA DATI

Si riporta di seguito la tabella dati di riferimento elaborata per i due comparabili e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).



Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di vendita (PRZ) €	65.000,00	57.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	08/11/2021	11/03/2022	25/10/2023
Superficie principale (SUP) m ²	75,00	67,00	71,00
Superficie veranda (Sver) m ²	32,00	19,50	98,50
Superficie giardino (Sgia) m ²	381,00	519,00	500,00
Superficie cantina (Scan) m ²	45,50	74,50	0,00
Superficie vani tecnici (Svt) m ²	0,00	0,00	4,50
Superficie forno (Sfor) m ²	0,00	0,00	6,00
Impianti termici (IT) 0= assente. 1= presente	1	1	0

Tabella 7: Tabella dei dati

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

Date le seguenti superfici commerciali (SUPc):

Comparabile A: 141,5 m²

Comparabile B: 145,5 m²

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUPc}$$

$$p_A(\text{SUPc}) = 65.000,00 * 1,00 / 141,50 = 459,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUPc}) = 57.000,00 * 1,00 / 145,50 = 391,75 \text{ €/m}^2$$



Prezzo medio massimo = 459,36 €/m²

Prezzo medio minimo = 391,75 €/m²

8.3.5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il **prezzo marginale della caratteristica data (DAT)** è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato e studiato attraverso l'analisi dei prezzi effettuata sul sito *www.immobiliare.it* che riporta un generale incremento dei prezzi nell'ultimo biennio.

Nello specifico:

- dalla data di compravendita del comparabile A (novembre 2021) ad agosto 2023 (ultimo dato disponibile) si stima un indice mercantile pari a 0,023;
- dalla data di compravendita del comparabile B (marzo 2022) ad agosto 2023 (ultimo dato disponibile) si stima un indice mercantile pari a 0,021;

$$[i(\text{DAT})] = 0,023 \text{ indice mercantile comparabile A}$$

$$[i(\text{DAT})] = 0,021 \text{ indice mercantile comparabile B}$$

Il prezzo marginale dei comparabili viene quindi calcolato considerando i mesi intercorsi dalla data relativa all'atto di compravendita e l'ultimo dato disponibile di rilevazione (agosto 2023) e risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 65.000,00 * (-0,023) / 21 = -71,19 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 57.000,00 * (-0,021) / 17 = -70,41 \text{ €/mese}$$

Il **prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP)** è dato da:

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta pari al prezzo medio minimo precedentemente calcolato:

$$p_A(\text{SUP}) = 391,75 * 1,00 = 391,75 \text{ €/m}^2$$



$$p_B(\text{SUP}) = 391,75 * 1,00 = 391,75 \text{ €/m}^2$$

I **prezzi marginali della caratteristica superfici secondarie (SUS)** sono calcolati moltiplicando il prezzo marginale della caratteristica superficie per gli indici mercantili stabiliti per la superficie secondaria e risultano allora:

$$p(\text{Sver}) = 391,75 * 0,6 = 235,05 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{Sgia}) = 391,75 * 0,1 = 39,18 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{Scan}) = 391,75 * 0,2 = 78,35 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{Svt}) = 391,75 * 0,2 = 78,35 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{Sfor}) = 391,75 * 0,2 = 78,35 \text{ €/m}^2$$

Il **prezzo marginale della caratteristica impianti termici (IT)** è dato dal costo necessario per fornire l'immobile di impianti termici funzionanti.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]
0	1	5.000,00

Tabella 8: Prezzo marginale della caratteristica impianti termici

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IT}) = - 5.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{IT}) = - 5.000,00 \text{ €}$$

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei prezzi marginali.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-71,19	-70,41



Superficie principale (SUP) €/m ²	391,75	391,75
Superficie veranda (Sver) €/m ²	235,05	235,05
Superficie giardino (Sgia) €/m ²	39,18	39,18
Superficie cantina (Scan) €/m ²	78,35	78,35
Superficie vani tecnici (Svt) €/m ²	78,35	78,35
Superficie forno (Sfor) €/m ²	78,35	78,35
Impianti termici (IT) €	-5.000	-5.000

Tabella 9: Tabella di riepilogo dei prezzi marginali

8.3.6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e Caratteristica	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		65.000,00		57.000,00
Data (DAT)	(0-23)	1.637,38	(0-19)	1.337,82
Superficie principale (SUP)	(71,00-75,00)	-1.567,01	(71,00-67,00)	1.567,01
Superficie veranda (Sver)	(98,50-32)	15.630,93	(98,50-19,50)	18.569,07
Superficie giardino (Sgia)	(500-381)	4.661,86	(500-519)	-744,33
Superficie cantina	(0-45,5)	-3.564,95	(0-74,5)	-5.837,11



(Scan)				
Superficie vani tecnici (Svt)	(4,5-0)	352,58	(4,5-0)	352,58
Superficie forno (Sfor)	(6-0)	470,10	(6-0)	470,10
Impianti termici (IT)	(0-1)	-5.000,00	(0-1)	-5.000,00
PREZZO AGGIUSTATO		77.620,89		67.715,14

Tabella 10: Tabella di valutazione

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame la divergenza è accettabile, pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(77.620,89 - 67.715,14) * 100] / 67.715,14 = 14,63\%$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$(77.620,89 + 67.715,14) / 2 = 72.668,01 \text{ € (arrotondato 73.000,00)}$$

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per l'unità immobiliare è pari al valore arrotondato di € 73.000,00 (settantatremila,00 euro).



8.3.7. DUE DILIGENCE

La corretta determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare 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.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ	Conformità
Analisi della provenienza dei beni	-
<p>L'intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta alla signora Xxxxx Xxxxxxxx nata a Bari il dai coniugi in regime di comunione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Anna Pirro di Bari del 04.12.2012 repertorio n. 11566, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12.12.2012 ai nn. 46487 registro generale e 33542 registro particolare (<i>Allegato 4</i>).</p> <p>Ai coniugi in regime di comunione dei beni, l'intera proprietà è pervenuta dalla signora in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Francesco Reboli di Bari del 21.03.2007 repertorio n. 516850, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 24.03.2007 ai nn. 18806 registro generale e 13026 registro particolare.</p> <p>Alla signora quale bene personale, l'intera proprietà è pervenuta dalla signora in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Giuseppe Palmisano di Grumo Appula del 29.01.2002 repertorio n. 2689, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari l'1.02.2002 ai nn. 4181 registro generale e 3143 registro particolare.</p>	
Verifica dello stato di possesso dei beni	Libero
Libero	
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme
<p>Per l'unità immobiliare individuata al foglio 35 p.lla 509 sub. 1 sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ampliamento volumetrico del vano destinato a cucina/soggiorno che produce variazioni sul prospetto secondario; 2. la veranda posta sul prospetto principale presenta una muratura sul lato sinistro che dal fabbricato, in senso longitudinale, si congiunge al pilastro visibile nella planimetria catastale; 3. diversa distribuzione degli spazi interni; 4. variazione nella quantità di aperture esterne; 5. nell'area destinata a giardino sul retro dell'abitazione sono presenti un locale tecnico e un forno entrambi in muratura; 6. presenza di un gradino di forma semi circolare per l'accesso alla veranda posta sul prospetto principale; 7. diversa localizzazione della scala posta sul retro dell'abitazione che congiunge la veranda con la quota più bassa del giardino. <p>(<i>Allegato grafico n. 1: Regolarità catastale</i>)</p>	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non



<p>Per l'unità immobiliare sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ampliamento volumetrico del vano destinato a cucina/soggiorno che produce variazioni sul prospetto secondario dell'abitazione; 2. la veranda posta sul prospetto principale presenta una muratura sul lato sinistro che dal fabbricato, in senso longitudinale, si congiunge al pilastro visibile nella pianta di progetto in variante; 3. diversa distribuzione degli spazi interni; 4. variazione nella quantità di aperture esterne; 5. il locale tecnico esistente non corrisponde al progetto presentato nella pratica di Concessione edilizia n. 4/97 per la costruzione di centrale idrica. 6. presenza di un forno in muratura nell'area destinata a giardino sul retro dell'abitazione; 7. presenza di un gradino di forma semi circolare per l'accesso alla veranda posta sul prospetto principale; <p>Si precisa che l'ampliamento volumetrico realizzato costituisce opera abusiva non sanabile pertanto dovrà essere previsto il ripristino della volumetria preesistente.</p> <p><i>(Allegato grafico n. 2: Regolarità edilizia)</i></p>	conforme
<p>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</p> <p>L'autorizzazione di abitabilità veniva rilasciata il 14 maggio 2003.</p>	Conforme
<p>Stima costi di ripristino non conformità verificate</p>	€ 20.000,00

Tabella 11: Due diligence / Analisi di conformità

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sui beni.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	
Vincoli ed oneri gravanti sui beni	
<ul style="list-style-type: none"> – Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 18807 registro particolare n. 3120 del 24.03.2007 di euro 180.607,50 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza san Carlo n. 156; contro a in regime di comunione dei beni; in virtù di atto per notar Francesco Reboli di Bari del 21.03.2007 repertorio n. 516851. Mutuo fondiario di euro 120.405,00 da rimborsare in 21 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cassano delle Murge alla Contrada Fra Diavolo distinta al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 509 sub. 1 natura A/7 di 4,5 vani al piano T. – Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12523 registro particolare n. 1895 del 15.03.2022 di euro 6.000,00; a favore Condominio Helios – Contrada Fra Diavolo con sede in Cassano delle Murge c.f. 91112380729; contro Xxxxx Xxxxxxxx nata a Bari il in virtù di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Bari del 12.08.2019 repertorio n. 1994/2019. A garanzia della somma di euro 2.814,21. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cassano delle Murge alla Contrada Fra Diavolo distinta al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 509 sub. 1 natura A/7 di 4,5 vani al piano T. – Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17429 registro particolare n. 13166 del 11.04.2023; a favore Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano c.f. 04934510266; contro Xxxxx Xxxxxxxx nata a Bari il in virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di Bari Unep di Bari del 27.02.2023 repertorio n. 1056. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cassano delle Murge alla Strada Vicinale Fraddiavolo distinta al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 509 sub. 1 natura A/7. 	

Tabella 12: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sui beni



8.3.8. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita per l'unità immobiliare in oggetto, distinguendo:

- ✓ il valore ottenuto dalla *stima market comparison approach* (metodo del confronto del mercato);
- ✓ i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- ✓ il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima secondo il *market comparison approach* e i costi legati alle non conformità.

Per l'immobile *abitazione in villino al piano terra e area esterna con giardino* identificato catastalmente al fg. 35 p.lla 509 sub. 1 il più probabile valore di mercato è pari a € 49.850,00 (diconsi in cifra tonda euro quarantanovemilaottococinquanta,00).

	Valore (€)
Stima market comparison approach	73.000,00
Costi di non conformità	20.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	53.000,00

Tabella 13: Riepilogo della valutazione dell'immobile



8.4 ADEGUAMENTO 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 **l'immobile abitazione in villino al piano terra e area esterna con giardino identificato catastalmente al fg. 35 p.lla 509 sub. 1 il più probabile valore di mercato è pari a € 42.372,50 (diconsi in cifra tonda euro quarantaduemilatrecentosettantadue,50).**

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	53.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	7.950,00
VALORE ADEGUATO (Prezzo base d'asta)	45.050,00

Tabella 14: Adeguamenti e correzioni alla stima



9. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

La scrivente, incaricata di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 71/2023, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato e rilevato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano delle Murge, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato ricerche presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili 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 di "*market comparison approach*" o "*metodo del confronto del mercato*" è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa; tale valutazione ha condotto ad un **valore di mercato pari a € 73.000,00 (diconsi in cifra tonda euro settantatremila,00).**

Il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima secondo il *market comparison approach* e i costi calcolati per il ripristino delle non conformità è **pari a € 53.000,00 (diconsi in cifra tonda euro cinquantatremila,00).**



Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta ad € 45.050,00 (diconsi in cifra tonda euro quarantacinquemilaecinquanta,50).

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, la scrivente rassegna la presente relazione di stima, 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

ing. *Antonia FANIGLIUOLO*

ALLEGATI

Allegato 1: Verbale operazioni peritali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale, planimetria catastale e visura storica

Allegato 3: Pratiche edilizie

Allegato 4: Atto di compravendita dell'immobile

Allegato 5: Oneri condominiali

Allegato 6: Comparabile A – Atto di compravendita del 08/11/2021

Allegato 7: Comparabile B – Atto di compravendita del 11/03/2022

Allegato 8: Comparabile C – escluso dalla valutazione

Allegato grafico n.1: Regolarità catastale

Allegato grafico n.2: Regolarità edilizia

Allegato fotografico

