

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	12
Descrizione .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	15
Patti .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15

Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 26/07/2022, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email maurizio@wiesel.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it;maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bitonto (BA) - Corte Luigi Bruno 23, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte Luigi Bruno 23, piano 1-2

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bitonto (BA) - Corte Luigi Bruno 23, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale collocato al piano terra di una palazzina sita nel centro storico di Bitonto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina con Corte Luigi Bruno e particelle 1900 e 839.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	22,00 mq	30,00 mq	1,00	15,00 mq	4,70 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>15,00 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 1901, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 14/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 1901, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 vano Rendita € 43,38 Piano terra

La rendita risalente al 1987-1992 era pari a Lire 122 e quindi ad euro 0,06.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	1901	2		A4	2	1 vano		43,38 €	terra		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Risulta in essere la visura catastale del subalterno 2 ma non è stata rinvenuta nessuna planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Bari in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che dall'estratto di matrimonio risulta che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime di separazione dei beni.

## PATTI

---

Il locale registrato al foglio 49, particella 1901, subalterno 2 (piano terra) risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come deposito.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del vano è scadente ed è utilizzato come deposito.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni in quanto non c'è un condominio costituito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ci sono servitù annesse.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord

Altezza interna utile 4,70m max

Str. verticali: muratura di pietrame

Pareti esterne ed interne: interno intonacato e in parte a vista, esterno intonacato

Volte: intonacate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'esecutata risulta domiciliata nel suddetto immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>22/11/1989</b>	**** Omissis ****				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>22/11/1989</b> al <b>23/12/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Voltura n.571/1990</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carpinelli Amelia	22/11/1989	16490	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	06/12/1989	15403			
Dal <b>23/12/2005</b> al <b>14/06/2022</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Scisciolo Romualdo	23/12/2005	5880	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Reparto PI di Bari	02/01/2006	42098	1		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Bari il 29/12/2005  
Reg. gen. 69337 - Reg. part. 17829  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 85.000,00  
Data: 23/12/2005  
N° repertorio: 5881  
N° raccolta: 2299

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Bari il 08/06/2022  
Reg. gen. 29859 - Reg. part. 21985  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è sito nel centro storico del Comune di Bitonto pertanto è collocato in zona A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta ubicato nel centro storico di Bitonto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è un vano privo di impianto idrico e termico, è utilizzato come deposito.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte Luigi Bruno 23, piano 1-2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile con sviluppo al primo e al secondo piano di una palazzina ubicata nel centro storico di Bitonto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina con Corte Luigi Bruno e particelle 1900 e 839.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 1° piano	47,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,62 m	1
Abitazione 2° piano	31,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,58 m	2

Balcone scoperto 2° piano	20,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tramite una scala in ferro amovibile, collocata sul balcone dalla proprietaria, si può accedere al piano di copertura.

Il primo piano è utilizzato come zona notte, mentre il secondo piano come zona giorno.

C'è una irregolarità al secondo piano in quanto è presente una porta che collega l'appartamento al balcone e non è segnata su planimetria catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2000 al 06/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 1901, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,19 Piano 1-2
Dal 06/06/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 1901, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2 Rendita € 194,19 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 14/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 1901, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 194,19 Piano 1-2

La rendita risalente al 2000-2001 era pari a Lire 376 e quindi ad euro 0,19.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	49	1901	6		A3	2	4 vani	126 mq	194,19 €	1-2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

C'è corrispondenza catastale per il primo piano ma non per il secondo piano in quanto è presente una porta di accesso al balcone che non è presente il planimetria catastale.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Bari in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che dall'estratto di matrimonio risulta che l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime di separazione dei beni.

### **PATTI**

---

Gli immobili registrati al foglio 49, particella 1901, subalterni 2 (piano terra) e 6 (primo e secondo piano) risultano occupati dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è scadente.

### **PARTI COMUNI**

---

Non esistono parti comuni in quanto non c'è un condominio costituito.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non ci sono servitù annesse.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Esposizione: Nord  
 Altezza interna utile 2,62 primo piano e 2,58 secondo piano  
 Str. verticali: muratura di pietrame  
 Copertura: piana  
 Pareti esterne ed interne: intonacate  
 Pavimentazione interna: grès  
 Infissi esterni ed interni: in alluminio, finestre con doppio vetro  
 Scale: esterne all'edificio, in pietra  
 Impianto elettrico, idrico, caldaia, mancano termosifoni

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutata risulta domiciliata nel suddetto immobile con la sua famiglia. L'immobile è abitazione principale della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/2000 al 23/12/2005	**** Omissis ****	<b>Variazione fusione ampliamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/06/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/2005 al 14/06/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Scisciolo Romualdo	23/12/2005	5880	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Bari	02/01/2006	42098	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Precedentemente alla variazione catastale del 06/06/2000, il subalterno 6 era diviso in subalterno 3, 4, 5 (successivamente soppressi).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Bari il 29/12/2005  
Reg. gen. 69337 - Reg. part. 17829  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 85.000,00  
Data: 23/12/2005  
N° repertorio: 5881  
N° raccolta: 2299

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Bari il 08/06/2022  
Reg. gen. 29859 - Reg. part. 21985  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è sito nel centro storico del Comune di Bitonto pertanto è collocato in zona A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta ubicato nel centro storico di Bitonto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bitonto (BA) - Corte Luigi Bruno 23, piano terra  
Trattasi di un locale collocato al piano terra di una palazzina sita nel centro storico di Bitonto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1901, Sub. 2, Categoria A4Valore di stima del bene: € 7.125,00

La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione - RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». "Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte". Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito. All'importo così calcolato è stato già detratto il 15%, trattandosi di vendita forzata. Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

1. Atto Notaio Carlo Lorusso n. repertorio 42058 del 05/12/2022
2. Atto Notaio Gaetano Lonero n. repertorio 23867 del 17/11/2021
3. Atto Notaio Michele Debiase n. repertorio 4421 del 24/06/2020

In via ancillare è stato confrontato il dato OMI per Bitonto centro storico edilizia residenziale che riporta un valore minimo di €/mq 700,00. Essendo la differenza significativa >100% viene considerata la media del valore unitario ricercato (€/mq 700,00 + 250,00):2= €/mq 475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 1</b> - Locale residenziale Bitonto (BA) - Corte Luigi Bruno 23, piano terra	15,00 mq	475,00 €/mq	€ 7.125,00	100,00%	€ 7.125,00
				Valore di stima:	€ 7.125,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - Corte Luigi Bruno 23, piano 1-2

Trattasi di immobile con sviluppo al primo e al secondo piano di una palazzina ubicata nel centro storico di Bitonto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1901, Sub. 6, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 58.286,25

La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione - RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». "Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte". Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche similari tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito. All'importo così calcolato è stato già detratto il 15%, trattandosi di vendita forzata. Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

  1. Atto Notaio Carlo Lorusso n. repertorio 42058 del 05/12/2022
  2. Atto Notaio Gaetano Lonero n. repertorio 23867 del 17/11/2021
  3. Atto Notaio Michele Debiase n. repertorio 4421 del 24/06/2020

In via ancillare è stato confrontato il dato OMI per Bitonto centro storico edilizia residenziale che riporta un valore minimo di €/mq 700,00. Essendo la differenza significativa >100% viene considerata la media del valore unitario ricercato (€/mq 700,00 + 290,00):2= €/mq 495,00

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Bitonto (BA) - Corte Luigi Bruno 23, piano 1-2	117,75 mq	495,00 €/mq	€ 58.286,25	100,00%	€ 58.286,25
				Valore di stima:	€ 58.286,25

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 05/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Wiesel Maurizio