



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. N°315/2017

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Laura Fazio

PERIZIA DI STIMA
LOTTO A / LOTTO B



Creditore procedente: **BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

Debitore: **Sig.**

prossima udienza: **17 Gennaio 2018**



1) PREMESSA	4
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	8
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	9
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	12
4.1) BENE 1- APPARTAMENTO A PIANO PRIMO	12
4.2) BENE 2 - TERRENO AGRICOLO IN CONTRADA FIEGO	15
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	17
5.1) BENE 1- APPARTAMENTO A PIANO PRIMO	17
5.2) BENE 2 - TERRENO AGRICOLO IN CONTRADA FIEGO	18
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO	19
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	20
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	24
9) LOTTO A - STIMA	27
9.1) SCHEDE LOTTO	27
9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	27
9.1.2) Ubicazione e geografia	28
9.1.3) Urbanistica e vincoli	31
9.1.4) Descrizione analitica del bene immobile	33
9.1.5) Stato di possesso	34
9.1.6) Spese condominiali	34
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO	35
9.2.1) Superficie commerciale	35
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO A	36
9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	36
9.3.2) Comparabili	37
9.3.3) Caratteristiche di riferimento nella stima	39
9.3.4) Tabella dati	41
9.3.5) Analisi dei prezzi marginali	42
9.3.6) Tabella di valutazione	44
9.3.7) Due diligence	45



9.3.8) Risultati della valutazione	48
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	49
10) LOTTO B - STIMA	50
10.1) SCHEDA LOTTO	50
10.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	50
10.1.2) Ubicazione e geografia	51
10.1.3) Urbanistica e vincoli	53
10.1.4) Descrizione analitica del bene immobile	59
10.1.5) Stato di possesso	59
10.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO	59
10.2.1) Superficie del lotto	59
10.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO B	60
10.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	60
10.3.2) Comparabile	60
10.3.3) Caratteristiche di riferimento nella stima	61
10.3.4) Tabella dati	62
10.3.5) Analisi dei prezzi marginali	62
10.3.6) Tabella di valutazione	63
10.3.7) Due diligence	64
10.3.8) Risultati della valutazione	65
10.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	67
11) RIEPILOGO CONCLUSIONI	68
ALLEGATI	70



1) PREMESSA

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Achille BIANCHI nominava Esperto Stimatore lo scrivente Ing. Giovanni MELILLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.10324, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti n.12, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 315/2017, promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** con sede sociale alla Piazza Salimbeni, 3 in Siena iscritta nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita iva al n.00884060526, **in danno dei**

Sig.ri

codice fiscale

e

co-

dice fiscale I

Nel verbale di giuramento il Giudice delle Esecuzioni affidava all'Esperto Stimatore l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli accertamenti di seguito sintetizzati.

- ✚ **Controllare la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore**, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente, accertando se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti vent'anni;
- ✚ Provvedere, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione necessaria:
 - all'**esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento** ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita;
 - all'**elencazione delle pratiche edilizie** svolte relative all'immobile, alla verifica del-



la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo della agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art.13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- all'**identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

✚ Acquisire direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti); è autorizzato l'accesso ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

✚ Redigere tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto;
- la descrizione analitica dei beni compresi nel lotto;



- l'indicazione di eventuali dotazioni condominiali;
- lo stato di possesso degli immobili;
- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- informazioni per l'acquirente, quali spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, eventuali cause in corso;
- la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì in maniera distinta gli adeguamenti e le correzioni della stima effettuati per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché eventuali costi di sanatoria, spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determinando dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- se trattasi di immobile abusivo, la determinazione se sia sanabile ex art.36 del D.P.R. n.380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente all'art.173 bis n.7 disp.



att. c.p.c.; ovvero laddove non sia sanabile, la determinazione del prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del D.P.R. n.380/2001);

- nel caso si tratti di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, con la precisazione se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.



2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

- In data 08/08/2017 è avvenuta la nomina dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO quale Esperto Stimatore.
- In data 07/09/2017 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte dello scrivente.
- In data 19/09/2017 alle ore 9,30 è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali tramite apposita comunicazione trasmessa per mezzo posta elettronica certificata all'avvocato del creditore procedente e per mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato (**Allegato n.1**).
- Come stabilito in data 19/10/2017, è avvenuto l'accesso all'immobile; nell'occasione sono stati eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (**Allegato n.2**).
- Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso presso:
 - l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali, dell'elaborato planimetrico, delle planimetrie catastali (**Allegato n.3 - 4**);
 - gli Uffici del Settore Territorio del Comune di Bitonto per l'acquisizione delle pratiche edilizie e della documentazione tecnica in capo agli immobili (**Allegati n.5-6-7-8**);
 - gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani per la ricerca e l'acquisizione dell'atto di provenienza del terreno in Bitonto.

In data **17/01/2017** è **stata fissata l'udienza** per la comparizione delle parti dinanzi all'Ill.mo G.E. e gli adempimenti ex art.569 c.p.c.



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

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotte dal creditore precedente, nonché il certificato notarile del 22 maggio 2017, a firma del Notaio Maria Carmela RESSA, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Il certificato notarile individua gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (*Creditore precedente*) in danno dei sig.ri Sig.ri

codice fiscale

e nata a Bitonto in data 23/09/1952 codice fiscale
(*Debitori*).

Come da nota di trascrizione registro particolare 11134 del 18 aprile 2017 del verbale di pignoramento degli immobili - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a:

- **BENE 1: pignorato per l'intera proprietà** "Appartamento in Bitonto alla via Silvio Pellico n. 16, riportato in Catasto Urbano al Fg 40, ptc. 640 sub. 5, piano 1, cat. a/3, classe 5[^], vani 6; proprietà:
- **BENE 2: pignorato per la quota di 1/2 di proprietà di** "fondo rustico in bitonto alla Contrada Fiego, riportato in Catasto Terreni al Fg. 34 ptc 309, di 22 are e a 50 centiare; proprietà:



Dal certificato notarile a firma del Notaio Dott. Carmela Ressa, che risale a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e da una verifica congiunta delle visure storiche catastali e delle copie e/o trascrizioni degli atti di provenienza, si evince la titolarità dei beni pignorati in capo ai debitori.

Il **BENE 1 (foglio 40, particella 640, subalterno 5)** perveniva ai debitori esegutati, sig.ri

con atto di compravendita a firma del Notaio Prof. Remigio Perchinunno n. 40536/12494 di rep. del 18 novembre 2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 novembre 2011 con trascrizione ai nn. 52325/32930, a favore dei Sigg.

(quota di proprietà 1/2) e |

(quota di proprietà 1/2) contro i sig.ri

(Allegato n.9).

Il **BENE 2 (foglio 34, particella 309)** perveniva al debitore esegutato sig.

che acquistava in regime di comunione legale dei beni con la signora

con atto di compravendita a firma del Notaio Luigi OLIVA n. rep. 962/525 di repertorio del 04 luglio 1984, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 luglio 1984 ai nn. 26975/22459 con il quale la signora

(Allegato n. 10).

Per il **BENE 1 (foglio 40, particella 640, subalterno 5)**, dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente si riscontrano le seguenti formalità:

■ **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 19 novembre 2010 ai nn. 52326/12322, atto del No-



taio Perchinunno Remigio n. rep. 40537/12495 del 18 novembre 2010 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro i c.f.

(terzo datore), per la quota di 1/2 ciascuno.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 18 aprile 2017 ai nn. 15665/11134, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Bari n. 4216/2017 di repertorio del 5 aprile 2017, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro i sig.ri Sigg.

per la quota di 1/2 ciascuno.

Per il **BENE 2 (foglio 34, particella 309)**, dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente si riscontrano le seguenti formalità:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 18 aprile 2017 ai nn. 15665/11134, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Bari n. 4216/2017 di repertorio del 5 aprile 2017, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro, oltre ad altro soggetto per altro immobile, il sig.

per la quota di 1/2.



4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

I beni immobili pignorati sono:

- **BENE 1:** appartamento a piano primo del fabbricato per civile abitazione sito in Bitonto (BA) alla Via Silvio Pellico civ. 16
- **BENE 2:** terreno agricolo (uliveto di 2250 m²) in agro di Bitonto località contrada "Fiego".

4.1) BENE 1- Appartamento a piano primo

L'appartamento presenta i seguenti identificativi e le seguenti caratteristiche al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Bitonto: **foglio 40, particella 640, subalterno 5, indirizzo: Via Silvio Pellico n.16, piano 1, categoria A/3, classe 5, consistenza: 6 vani, superficie catastale: totale 112 m², totale escluse aree scoperte 107 m², rendita Euro 480,30.**

L'unità immobiliare confina a Nord con altro fabbricato individuato al foglio 40 particella 648; ad Est con l'atrio condominiale; a Sud con il vano scala ed altra unità immobiliare del fabbricato di appartenenza; ad Ovest con via Silvio Pellico.

L'appartamento ha l'ingresso dalla porta a destra salendo le scale; esso è composto da quattro vani e accessori (ingresso-soggiorno, due camere da letto, cucina, un servizio igienico, un ripostiglio ed un disimpegno).

Si riportano di seguito uno stralcio della mappa catastale e della planimetria denunciata al catasto.





Fig.1: Stralcio estratto di mappa NCEU del Comune di Bitonto - foglio 40 particella 640

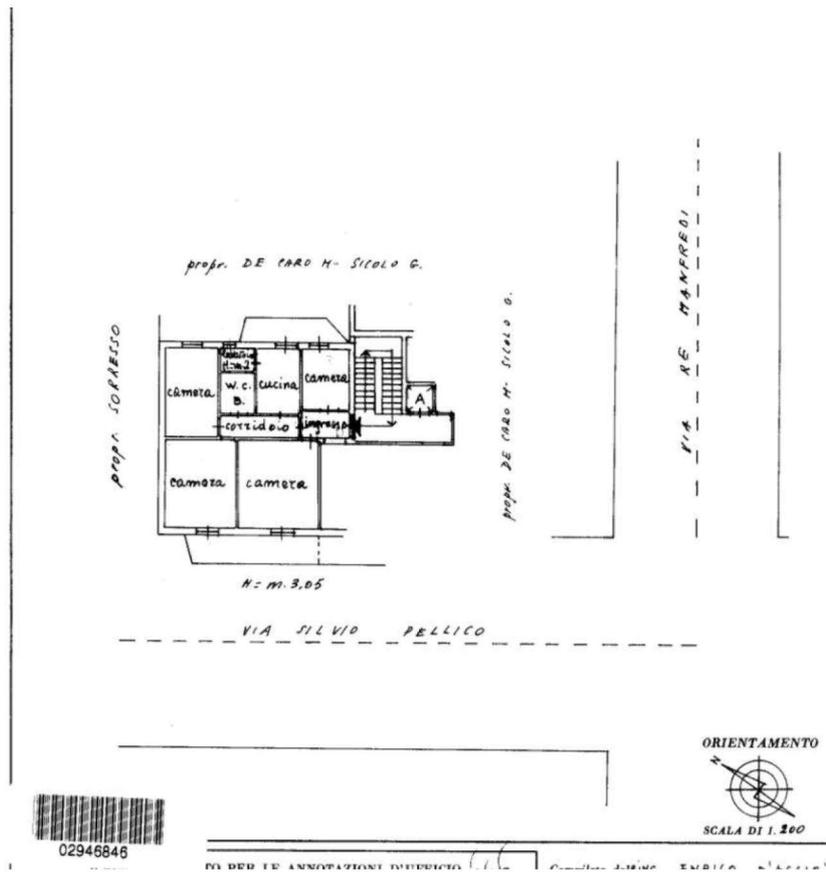


Fig.2: Stralcio planimetria catastale - foglio 40 particella 640 sub. 5



In ordine alla conformità e regolarità catastale lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che l'analisi congiunta delle risultanze del sopralluogo e della documentazione catastale ha evidenziato per il bene 1 (appartamento a piano primo) delle difformità tra quanto denunciato al Catasto e quanto riscontrato in sito legate esclusivamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rimanda all'**Allegato n.3** per l'estratto di mappa catastale, la visura storica e la planimetria catastale dell'appartamento a piano primo.

Si rimanda all'**Allegato grafico n.1** per il confronto tra la planimetria rilevata in sito e la planimetria denunciata al catasto.



4.2) BENE 2 - Terreno agricolo in contrada Fiego

Il terreno presenta i seguenti identificativi e le seguenti caratteristiche nel Nuovo Catasto Terreni del comune di Bitonto: **foglio 34, particella 309, qualità: uliveto, classe 2, Superficie: 2250 m²; reddito dominicale: euro 12,78; reddito agrario: euro 9,30.**

L'unità immobiliare confina a Nord con la particella 227; ad Ovest con le particelle 423 e 211; a Sud con le particelle 229 e 233; ad Est con le particelle 230 e 430.

Sul terreno è presente un piccolo fabbricato rurale con piazzale coperto, irregolari e non denunciati al Catasto.

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale dal quale è possibile visualizzare il terreno pignorato e le unità confinanti.



Fig.3: Stralcio estratto di mappa NCT del Comune di Bitonto - foglio 34 particella 309

In ordine alla conformità e regolarità catastale lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che l'analisi congiunta delle risultanze del sopralluogo e della documentazione catastale ha evidenziato per il terreno pignorato delle difformità tra quan-



to denunciato al Catasto e quanto riscontrato in sito per la presenza di un fabbricato rurale con antistante piazzale coperto e per l'assenza di un manufatto annesso alla particella.

Si rimanda all'**Allegato n.4** per l'estratto di mappa catastale e la visura storica del terreno.

Si rimanda all'**Allegato grafico n.2** per il confronto tra quanto rilevato in sito e quanto denunciato al catasto.



5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Settore Territorio del Comune di Bitonto, all'analisi della documentazione tecnico - amministrativa acquisita ed ai rilievi tecnici eseguiti, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati (**Allegato n.5**).

5.1) BENE 1- Appartamento a piano primo

Il fabbricato al quale appartiene il BENE 1 (appartamento a piano primo) veniva edificato in forza della **Licenza Edilizia del 30 luglio 1963** (verbale n. 369/3) rilasciata ai sigg. DE CARO Michele e SICOLO Gaetano per la realizzazione di un edificio per civile abitazione di sei piani fuori terra ed un piano interrato per un totale di 18 unità abitative oltre ai vani interrati (**Allegato n.6**).

In data 22 giugno 1966 in seguito a istanza di sanatoria per una maggior altezza del fabbricato a firma dei committenti, il Comune di Bitonto emetteva provvedimenti di diniego della Sanatoria.

Il collaudo delle strutture in cemento armato del fabbricato avveniva in data 3 agosto 1965 (pratica della prefettura di Bari n.223/CA).

In seguito al provvedimento di diniego della sanatoria del 22 giugno 1966 il Comune di Bitonto rilasciava autorizzazione di abitabilità per i soli piani regolarmente realizzati (dal piano rialzato al piano quarto, piano quinto escluso) (**Allegato n.7**).

Con **Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 4 aprile 2011** intestata ai sigg.

, l'unità immobiliare veniva sottoposta ad intervento di manutenzione straordinaria che prevedeva una redistribuzione degli spazi interni e degli interventi sulle opere di finitura (pavimenti, intonaci, pitturazioni, infissi ecc.) e sugli impianti (elettrico, idrico - fognario e termico) (**Allegato n.8**).

Ricostruita la storia edificatoria dell'immobile BENE 1 (appartamento a piano primo) ed



individuare le relative pratiche edilizie, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che dalle indagini e dal sopralluogo esperiti è emerso che **lo stato di fatto è conforme all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile.**

Si rimanda all'**allegato grafico n.1** per il confronto tra lo stato di fatto e la situazione planimetrica assentita con l'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile (S.C.I.A. n.116/11 del 4.11.2011).

5.2) BENE 2 - Terreno agricolo in contrada Fiego

Sull'unità immobiliare pignorata BENE 2 (terreno agricolo) è stato realizzato un fabbricato precario in muratura portante delle dimensioni in pianta di 3,30x3,50 metri; la costruzione risulta priva degli infissi, degli impianti e di tutti quegli elementi di finitura che normalmente rendono un immobile agibile; essa è dotata invece di un antistante piazzale coperto con struttura in acciaio e lamiera grecata della superficie complessiva di circa 30 m².

L'accesso agli atti effettuato presso il settore Territorio del Comune di Bitonto ha evidenziato l'assenza di documentazione tecnico - amministrativa relativa alla suddetta costruzione; pertanto in ordine alla conformità e regolarità edilizio-urbanistica lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che la costruzione che insiste sul bene 2 (terreno agricolo) è stata realizzata in assenza di titoli edilizi.



6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Si individuano nella tabella di seguito riprodotta i lotti che l'Esperto Stimatore ha individuato per la vendita, procedendo in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli immobili pignorati.

Per l'individuazione dei lotti lo scrivente ha considerato tra le principali caratteristiche la tipologia dei beni, l'ubicazione, gli accessi, lo stato attuale, la destinazione d'uso.

N.LOTTO	DESCRIZIONE - MOTIVAZIONE
A	<p>LOTTO A: appartamento a piano primo, situato in Bitonto (BA) alla Via Silvio Pellico n.16, individuato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Bitonto al foglio n.40, particella n.640, subalterno 5.</p> <p>Il lotto così individuato presenta dimensioni, distribuzioni interne e modalità di accesso tali da poter costituire un unico lotto di vendita.</p>
N.LOTTO	DESCRIZIONE - MOTIVAZIONE
B	<p>LOTTO B: terreno agricolo sito in Bitonto località contrada Fiego, individuato al Nuovo Catasto Terreni del comune di Bitonto foglio n.34, particella n. 309.</p> <p>Tale immobile presenta dimensioni e modalità di accesso tali da poter costituire un unico lotto di vendita.</p>



7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

La valutazione dei lotti ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che li costituiscono.

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 compravendi-



ta 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 perizia 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 *market comparison approach* (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* lo scrivente ha verificato che, **nel Comune di Bitonto è attivo un apprezzabile mercato immobiliare per le abitazioni di tipo economico nella zona di via Silvio Pellico e un discreto mercato immobiliare per i terreni agricoli nella zona di contrada Fiego.**

Per la valutazione del **LOTTO A costituito dal bene 1 (appartamento al piano primo)**, le ricerche esperite hanno permesso di individuare tre immobili recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia abitativa al lotto oggetto di stima; la presenza di almeno tre beni simili recentemente compravenduti ha così condotto lo scrivente a determinare il più probabile valore di mercato del LOTTO A, utilizzando il cosiddetto "*market comparison approach*".

Per la valutazione del **LOTTO B costituito dal bene 2 (terreno agricolo)** le ricerche esperite hanno permesso di individuare un solo immobile simile recentemente compravenduto; la presenza di un solo bene simile recentemente compravenduto ha così condotto lo scrivente a determinare il più probabile valore di mercato del LOTTO B, utilizzando una procedura semplificata del "*market comparison approach*", la cosiddetta "*stima monoparametrica*", comunque conforme agli International Valuation Standards



(IVS), se elaborata su dati di compravendite effettive (atti notarili) e non sulle quotazioni immobiliari.

8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione dei metodi estimativi adottati 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) le superfici interne ed esterne dei fabbricati; infatti, le costruzioni 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.



9) LOTTO A - STIMA

9.1) SCHEDA LOTTO

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO	
Denominazione	BENE 1 (Appartamento a piano primo)
Ubicazione	Via Silvio Pellico n.16, Bitonto (BA)
Identificativi catastali	Foglio 40 particella 640 subalterno 5
Destinazione principale	Abitazione
Proprietà	
Utilizzo	In proprietà
Superficie Commerciale	118,5 m ² (SEL)
Quote pignorate	



9.1.2) Ubicazione e geografia

Il LOTTO A, costituito dal bene 1 (appartamento a piano primo) è situato alla Via Silvio Pellico n.16, nel centro abitato del comune di Bitonto (BA).

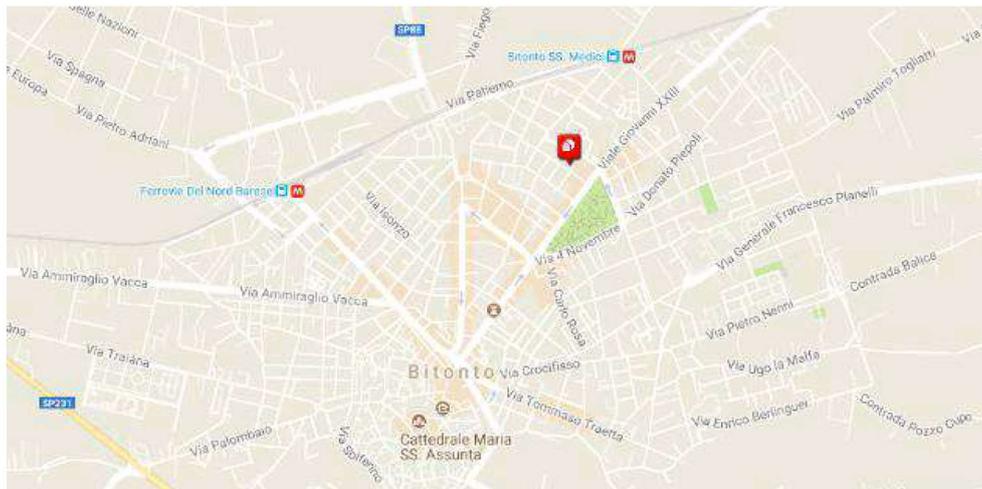


Fig.4: Mappa della zona, Via Silvio Pellico, 16 - BITONTO (BA)

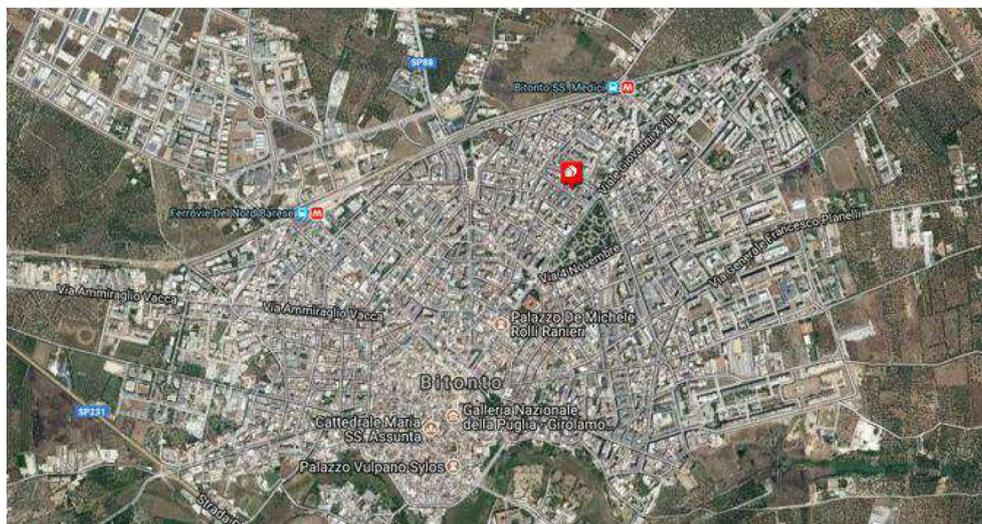


Fig.5: Aerofotogrammetria, Via Silvio Pellico- BITONTO (BA)

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita: **B1: Centrale/TRA VIA DE IL-**



DARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CARRARA, DE GASPERI, CENTOLA, LAROVERE, RICAPITO, TRAETTA, GALVANI E P.ZZA MARCONI

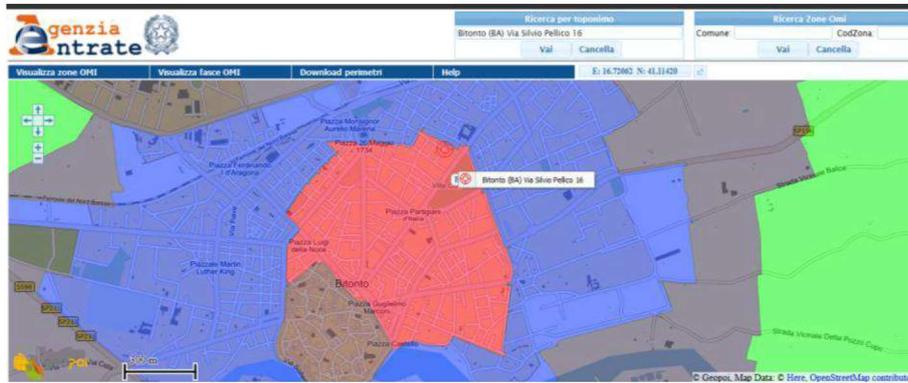


Fig.6: Individuazione della zona territoriale omogenea O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, B1

Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce con riferimento al periodo più recente disponibile, primo semestre dell'anno 2017, per la tipologia del lotto "abitazioni di tipo economico", valori di mercato compresi tra un minimo di 1150,00 €/m² ed un massimo di 1.400 €/m².

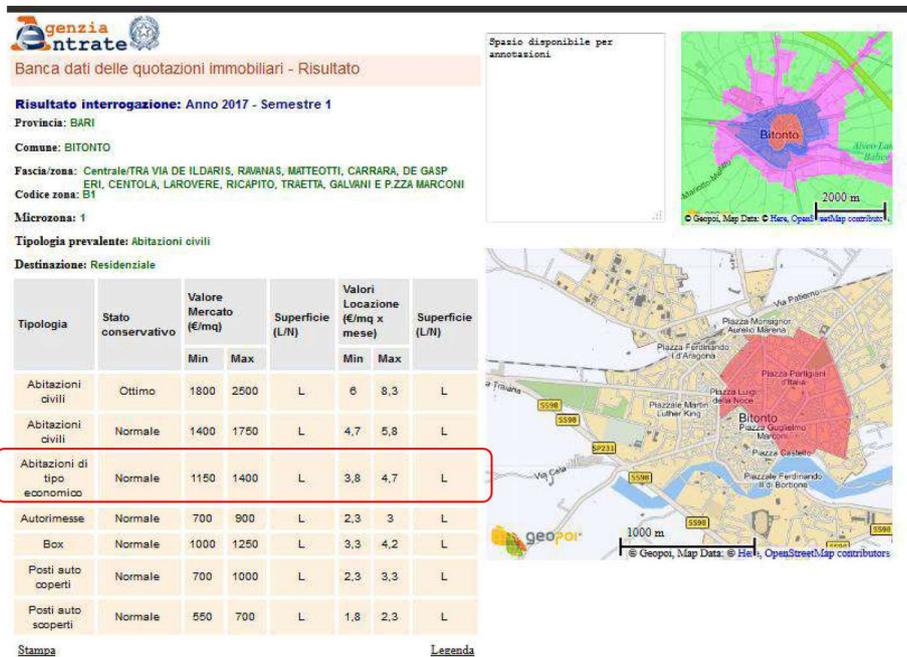


Fig.7: Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2017 - I semestre) - Agenzia delle Entrate



Trattasi di una zona centrale del comune di Bitonto, nella quale la tipologia abitativa prevalente è di tipo economico/popolare; nel raggio di 1 chilometro sono presenti innumerevoli servizi e attività commerciali, quali banche, farmacie, uffici pubblici, bar, ristoranti, palestre e scuole, centri commerciali. Si riporta una mappa dei servizi rilevati nella zona di interesse dal sito web Stimatrixcity.

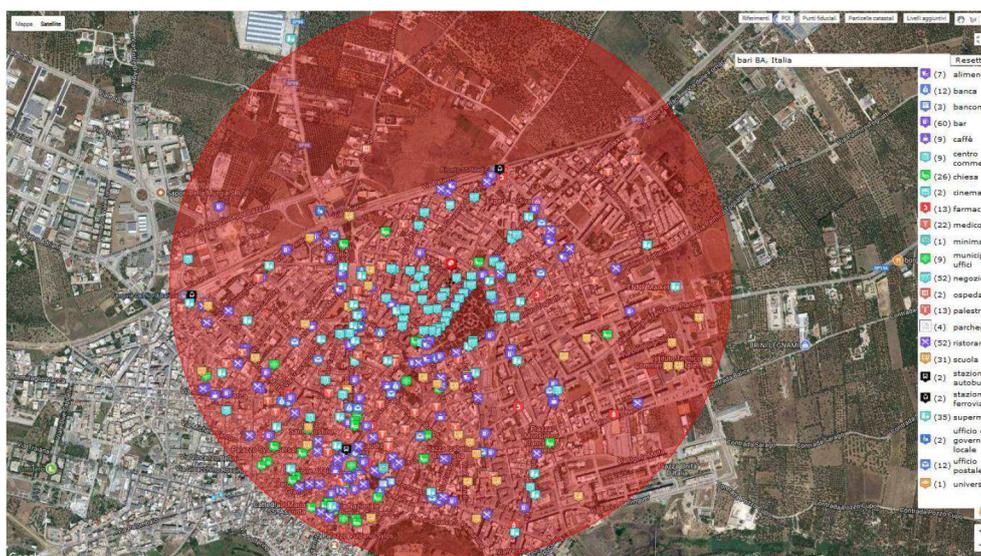


Fig.8: Mappa dei servizi presenti nel raggio di 1 chilometro dal lotto di vendita
(sito web: Stimatrixcity)



9.1.3) Urbanistica e vincoli

Il LOTTO A è ubicato in zona tipizzata dal vigente PRG del Comune di Bitonto - zona B1, *zona di completamento*.

Si riporta di seguito l'inquadramento della zona di PRG e uno stralcio delle norme tecniche di attuazione.

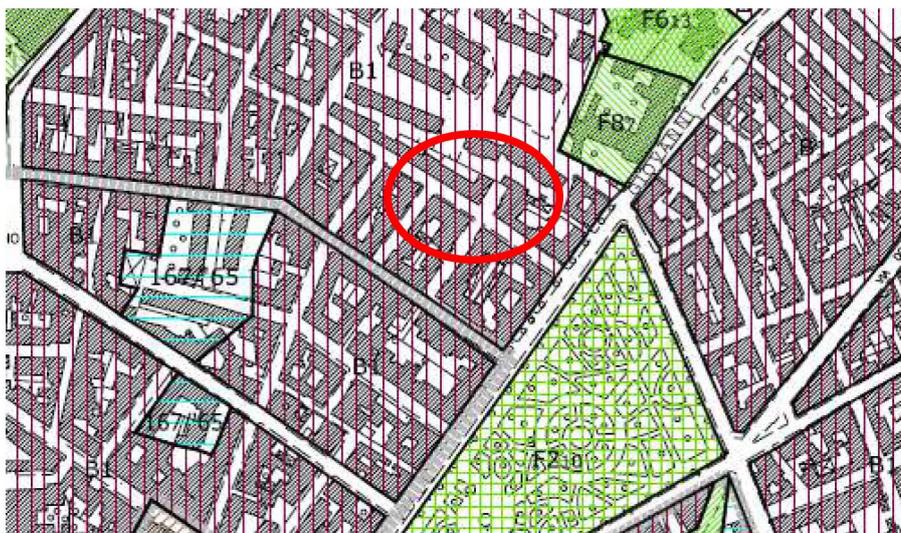


Fig.9: Inquadramento su P.R.G. - zona B1 di completamento

PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 17 - ZONE OMOGENEE "B"

- ZONA "B/1" -

Gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., o PIANI DI LOTTIZZAZIONE o PIANI DI RECUPERO estesi ad una maglia definita dalla viabilità esistente e/o di progetto, ovvero ad un comparto di maggiore estensione individuato ai sensi di legge (ad esempio, art. 15 - L.R. n. 6/1979) con le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq. E' ammessa una densità edilizia fondiaria superiore, quando essa non ecceda il 70% della densità preesistente, calcolata per maglie predeterminate nel Piano Generale o di iniziativa comunale;
- b) indice di copertura massima fuori terra: 0,75 del lotto fondiario;
- c) altezza massima dei fabbricati: ml. 21,00 (pt.+ 5 piani superiori), o ml. 17,50 (pt. + 4 piani superiori) secondo le indicazioni di P.R.G.;
- d) distanza dai confini per le costruzioni fuori terra:
 - 1) pari ad $H/2$, con un minimo di mt. 5,00 (nel caso di fronti finestrate);
 - 2) pari ad $H/4$, con un minimo di m. 2,50 (nel caso di fronti cieche);
- e) distanza tra i fabbricati per le costruzioni fuori terra:



1) in caso di prospicienza di fronti sfinestate:

$D = H1/2 + H2/2$ con H1 e H2 altezza dei due fabbricati; comunque D min. = 10 mt;

2) in caso di prospicienza di fronte finestrato (H1) e di fronte cieco (H2):

$D = H1/2 + H2/4$, comunque D min = 7,50 mt.;

3) in caso di prospicienza di fronti ciechi:

$D = H1/4 + H2/4$ con D min = 5,00 mt;

4) è consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti dei terzi;

f) i volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale, rispetto al fronte strada, con rapporto L/H = 1/1,5, ove L è la larghezza della strada e H l'altezza del fabbricato;

g) parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;

h) arretramenti: sono vietati gli arretramenti dai fili stradali salvi i casi di interi isolati.

E' consentito l'intervento diretto, per densità contenute nei 3 mc/mq, calcolate sul lotto fondiario, senza ricorso al P.P. o P.D.L. o Piani di Comparto, e con il rispetto degli altri limiti sopra indicati.

Sono consentite, inoltre, sopraelevazioni di edifici esistenti in zone già dotate di viabilità pubblica, con intervento diretto, senza ricorso al P.P. o P.D.L. o Piani di Comparto, purché si utilizzi un indice fondiario massimo di 5 mc/mq e si rispettino le altre norme di cui sopra.

Nel caso in cui il lotto su cui dovrà sorgere il nuovo edificio si appartiene ad una maglia già sufficientemente urbanizzata od edificata è consentito l'intervento diretto nel rispetto dei parametri e indici di cui è detto innanzi senza la previa redazione di piani urbanistici esecutivi.

Nelle zone con viabilità esistente o definita le larghezze stradali vanno mantenute, rispettando comunque, nella edificazione, il rapporto larghezza stradale - altezza della fronte pari a 1/1,5.

In alternativa alle disposizioni predette, l'Amministrazione Comunale potrà, per l'intera zona B1, o per settori omogenei, predisporre ed adottare varianti al P.R.G. che si adeguino anche ai contenuti della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 344 in data 4/5/1972. Dette varianti (da approvarsi con le procedure fissate dalla legislazione vigente) dovranno contenere, tra l'altro, la valutazione dei pesi insediativi (esistenti e di progetto) della zona, ed il raffronto degli stessi con gli standards del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Alla variante in parola farà seguito la redazione di appositi piani di lottizzazione o di piani di recupero o di piani particolareggiati estesi all'intero nucleo interessato dalla variante.

Per effetto dell'accoglimento della osservazione n°25 presentata dai sigg. PASCULLI e CALO', la porzione di suolo affacciata alla via Traiana, distinta in catasto al foglio 48 all.A, particella n°248 in parte, della superficie di circa mq 2350, già tipizzata zona F nel PRG/1980, resta tipizzata zona di completamento B/1.

Per tale suolo la edificazione è subordinata oltre che al rispetto delle Norme e parametri che precedono, anche alla cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto nei modi di legge, del rimanente suolo di proprietà di superficie pari a circa 3310 mq, distinto in catasto al foglio 48 all.A p.lle n°248 in parte, n°66 e n°250, tipizzate zona F sia nel PRG/1980 sia nel presente Adeguamento.



9.1.4) Descrizione analitica del bene immobile

Il **BENE 1** “*appartamento a piano primo*” che costituisce il LOTTO A oggetto di stima è situato al piano primo del fabbricato di via Silvio Pellico n.16, in Bitonto (BA).

Il fabbricato al quale appartiene l'appartamento pignorato è costituito da sei piani fuori terra oltre ai vani tecnici di accesso al lastrico solare e ad altri piani interrati; la struttura portante del fabbricato è a telai in calcestruzzo armato; complessivamente la costruzione si trova in buono stato di manutenzione.

All'appartamento si accede dalla scala condominiale, precisamente dall'ingresso posto sulla destra a chi salendo le scale giunge sul pianerottolo di arrivo del piano primo.

L'appartamento si compone di una zona di ingresso/soggiorno, una cucina con balcone che affaccia sull'atrio condominiale, due camere da letto, un ripostiglio, un servizio igienico; dal soggiorno e dalle due stanze da letto si accede ad un secondo balcone che si affaccia su via Silvio Pellico.

Le pareti sono ben rifinite, la maggior parte degli ambienti sono controsoffittati, i pavimenti sono in gres ceramico nella zona giorno e in parquet nella zona notte; il bagno completo nei rivestimenti e nei pezzi igienici.

Sono presenti tutti gli impianti (idrico - fognario, elettrico e gas); l'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore a metano e distribuzione a pavimento; la produzione di acqua calda è combinata con il generatore di calore; la climatizzazione degli ambienti invece avviene tramite impianto canalizzato alimentato da un chiller.

Le finestre sono di tipo a taglio termico in PVC con vetrocamera; le porte interne tutte a scrigno sono in legno impiallacciato, la porta di ingresso è di tipo blindato; le tapparelle sono tutte elettriche.

L'appartamento ristrutturato di recente, si trova complessivamente in buono stato di manutenzione.

Si veda l'**Allegato fotografico - LOTTO A**



9.1.5) Stato di possesso

L'unità immobiliare pignorata è occupata dai proprietari e dal loro nucleo familiare.

9.1.6) Spese condominiali

L'appartamento pignorato appartiene al Condominio Pellico 16, in via Silvio Pellico n.16 a Bitonto (BA).

Dall'analisi della documentazione contabile fornita dall'Amministratore Rag. Nicola Calamita emerge che i debitori eseguiti risultano in regola con i pagamenti delle spese condominiali.

Dal verbale dell'assemblea condominiale del 13 dicembre 2017 emerge che sono in previsione lavori di manutenzione delle parti comuni.

(Allegato n.11)



9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE DEL LOTTO

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

9.2.1) Superficie commerciale

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) definita in precedenza al capitolo 8, si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA APPARTAMENTO PIANO PRIMO - FOGLIO 61 PART.501 SUB.5				
	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Commerciale (m²)
Superficie principale	114,00	S1	1,00	114,00
Superficie balconi	15,00	SUB	0,30	4,50
Totale Superficie	129,00			118,50



9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO A

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.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di recenti contratti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area è attivo un apprezzabile mercato di compravendita di abitazioni di tipo economico.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di tre immobili, recentemente compravenduti, con caratteristiche similari per posizione e tipologia al LOTTO A. 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 lo scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

Così come riportato precedentemente per la zona territoriale, classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, *zona B1: Centrale/TRA VIA DE ILDARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CARRARA, DE GASPERI, CENTOLA, LAROVERE, RICAPITO, TRAETTA, GALVANI E P.ZZA MARCONI*, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, con riferimento al periodo più recente disponibile, primo semestre dell'anno 2017, per la tipologia abitazioni di tipo economico, fornisce **valori di mercato compresi tra un minimo di 1.150,00 €/m² ed un massimo di 1.400 €/m².**



9.3.2) Comparabili

I tre immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al LOTTO A sono:

- **COMPARABILE A**, appartamento sito in Bitonto alla Via Alcide de Gasperi n.22, atto di compravendita dell' 11 luglio 2017 a firma del Notaio Dott.ssa Olga Camata (**allegato n.11**);
- **COMPARABILE B**, appartamento sito in Bitonto alla Via Giuseppe Mazzini n.91, atto di compravendita del 31 marzo 2017 a firma del Notaio Dott. Roberto Demichele (**allegato n.12**);
- **COMPARABILE C**, appartamento sito in Bitonto alla II Traversa di Via Siragusa n.18, atto di compravendita del 26 settembre 2017 a firma del Notaio Dott. Giorgio Sorbo (**allegato n.13**).

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

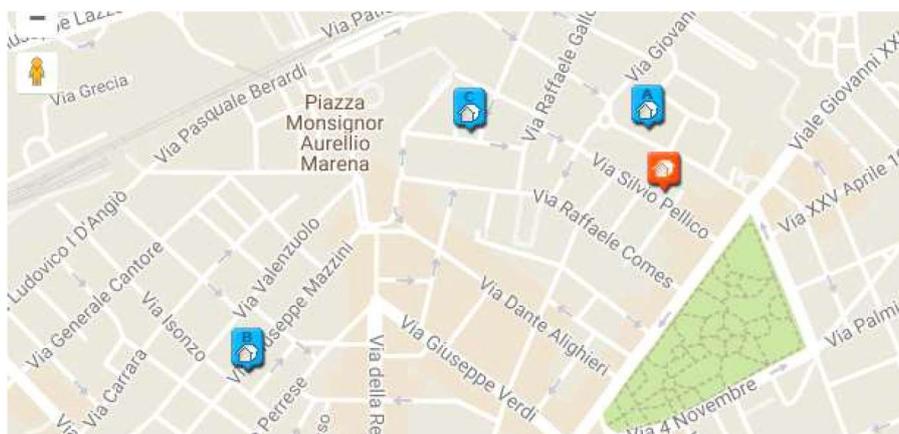


Fig.10: Stralcio della mappa di Bitonto:
individuazione immobile oggetto di stima (rosso) e comparabili (blu)

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima dell'appartamento pignorato.



DATI COMPARABILE A	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Bitonto, Via Alcide De Gasperi n.22
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: casa per civile abitazione ubicata a piano terra, composta da sette vani e accessori, con cantinola a piano interrato
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	123,23 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.12
Data di compravendita	11 luglio 2017
Prezzo	110.000 euro

DATI COMPARABILE B	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Bitonto, Via Giuseppe Mazzini n.91
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento posto al terzo piano superiore composto di quattro vani ed accessori.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	121,60 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.13
Data	31 marzo 2017
Prezzo	130.000 euro

DATI COMPARABILE C	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Bitonto, Il Traversa di via Ragusa n.18
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento al piano primo composto di quattro vani.
Destinazione principale	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	113,40 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.14
Data	26 settembre 2017
Prezzo	149.000 euro



9.3.3) Caratteristiche di riferimento nella stima

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* le caratteristiche considerate sono la data del contratto, la superficie commerciale, i consumi energetici.

■ **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 della data: giorno/mese/anno)

■ **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.
(Unità di misura della superficie commerciale: m²)

■ **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti.
(Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono)

Classe	Nomenclatore	Punto
Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione,	2



	seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	
Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità	1

- **Consumi energetici (EP):** la caratteristica consumo energetico dell'unità immobiliare ne misura il fabbisogno energetico, aspetto legato al sistema edificio - impianto ed è valutata sulla base degli indici di prestazione energetica (EP) riportati negli APE allegati agli atti (per gli immobili comparabili) e dell'epoca di costruzione del fabbricato e dei rilievi eseguiti (per l'immobile da valutare - *subject*).

(Unità di misura dei consumi energetici: 1=minimo 2=medio 3=massimo)

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo	L'unità immobiliare ha bassi consumi energetici	3
Medio	L'unità immobiliare ha medi consumi energetici	2
Minimo	L'unità immobiliare ha elevati consumi energetici	1



9.3.4) Tabella dati

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
prezzo totale (prz) €	110.000,00	130.000,00	149.000,00	-
data (dat) - giorno/mese/anno	11/07/2017	31/03/2017	26/09/2017	27/12/2017
superficie commerciale (sup) m ²	123,2	121,6	113,4	118,5
stato di manutenzione dell'unità (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficient 4=discreto 5=buono	2	2	3	5
consumi energetici (EP) 1=min 2=med 3=max	1	2	3	2

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.

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:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_{A(S1)} = 110.000,00 * 1,00 / 123,23 = 892,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_{B(S1)} = 130.000,00 * 1,00 / 121,60 = 1.069,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_{C(S1)} = 149.000,00 * 1,00 / 113,40 = 1.313,93 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.313,93 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 892,64 \text{ €/m}^2$$



9.3.5) 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.

$[i(\text{DAT})] = 0,006$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 110.000,00 * (-0,006) / 12 = -55,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,006) / 12 = -65,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 149.000,00 * (-0,006) / 12 = -74,50 \text{ €/mese}$$

Il **prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP)** è stimato con il prezzo medio minimo precedentemente determinato.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 892,64 * 1,00 = 892,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 892,64 * 1,00 = 892,64 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 892,64 * 1,00 = 892,64 \text{ €/m}^2$$

Il **prezzo marginale della caratteristica - stato di manutenzione (STM)** è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; il costo di intervento si riferisce alle opere di ristrutturazione riguardanti gli elementi di finitura.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]
1 (Minimo o scarso)	4 (Discreto)	31.500,00
1 (Minimo o scarso)	5 (Massimo o buono)	42.000,00
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	21.000,00
2 (Mediocre)	5 (Massimo o buono)	31.500,00
3 (Medio o sufficiente)	5 (Massimo o buono)	21.000,00
4 (Discreto)	5 (Massimo o buono)	10.500,00



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 31.500,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 31.500,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 21.000,00 \text{ €}$$

Il **prezzo marginale della caratteristica - consumi energetici (EP)** è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; il costo di intervento si riferisce alle opere di ristrutturazione riguardanti gli elementi isolanti e coibenti, gli infissi e gli impianti per il miglioramento energetico.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(EP)]
1 (Min)	2 (Med)	14.000,00
2 (Med)	3 (Max)	28.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{EP}) = 14.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{EP}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{EP}) = 28.000,00 \text{ €}$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-55,00	-65,00	-74,50
Superficie commerciale (SUP) €	892,64	892,64	892,64
Stato di manutenzione dell'unità (STM) €	31.500,00	31.500,00	21.000,00
Consumi Energetici (EP) €	14.000,00	0,00	28.000,00



9.3.6) 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).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiust. €	Differenza	Aggiust.€	Differenza	Aggiust. €
Prezzo totale (PRZ)		€ 110.000,00		€ 130.000,00		€ 149.000,00
Data (DAT)	(0-5)	275,00	(0-9)	585,00	(0-3)	223,50
Superficie commercial (SUP)	(118,5-123,2)	-4.222,19	(118,5-121,6)	-2.767,18	(118,5-113,4)	4552,46
Stato di manutenzio- ne dell'unità (STM)	(5-2)	31.500,00	(5-2)	31.500,00	(5-3)	21.000,00
Consumi Energetici dell'unità immobiliare	(2-1)	14.000,00	(2-2)	0,00	(2-3)	-28.000,00
Prezzo corretto		€ 151.552,81		€ 159.317,82		€ 146.775,96

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 (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

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

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(159.317,82 - 146.775,96) * 100] / 146.775,96 = 8,54\% < 10\%.$$



In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* del LOTTO A oggetto della presente procedura esecutiva 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:

€ 151.552,81+159.317,82+146.775,96)/3=152.548,86 €

Il valore della stima secondo il procedimento del *Market Comparison Approach* (o *Metodo di Confronto del Mercato*) per il LOTTO A costituito dal BENE 1 (appartamento a primo piano) è pari alla somma arrotondata di € 152.600,00 (euro centocinquantaduemilaseicento,00).

9.3.7) Due diligence

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

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, sulla regolarità urbanistica ed edilizia del BENE 1 (appartamento piano primo) che costituisce il LOTTO A.

Due Diligence / Analisi di conformità - LOTTO A	Conformità
Analisi della provenienza del bene	Conforme
L'immobile appartamento a piano primo - Foglio 40, particella 309, subalterno 5, sito in Bitonto alla Via Silvio Pellico n. 16 e che costituisce il lotto A di vendita nella presente procedura esecutiva, è pervenuto agli esecutati sigg. _____) (proprietà per 1/2) e _____ (proprietà per 1/2) con atto di compravendita a firma del Notaio Prof. Remigio Perchinunno n. 40536/12494 di rep. del 18 novembre 2010 (Allegato n.9).	
Verifica dello stato di possesso dei beni	Occupato dai



L'appartamento al momento del sopralluogo avvenuto in data 19 settembre 2017 era occupato dai proprietari e dal loro nucleo familiare.	proprietari
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme
Dall'accesso agli atti effettuato presso il Catasto - Agenzia del Territorio e in base alle risultanze dei rilievi eseguiti lo scrivente ha accertato quanto segue. Il BENE 1 "appartamento al piano primo" - individuato al foglio 40, particella 640, subalterno 5, diversamente da quanto dichiarato al Catasto presenta nello stato di fatto delle difformità, legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Necessita procedere con una denuncia di variazione presso il Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio (Allegato grafico n.1).	
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme
In ragione di quanto assentito e dichiarato nelle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto, lo stato di fatto del BENE 1 è conforme all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile(Allegato grafico n.1).	
Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità	Non conforme
Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva seppur munita di precedente certificato di agibilità/abitabilità, avendo subito una recente manutenzione straordinaria che ha modificato sia la parte impiantistica che la distribuzione degli spazi interni necessita di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.	
STIMA COSTI DI RIPRISTINO NON CONFORMITÀ	€ 1.500.00

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sul bene che costituisce il lotto A.

Due Diligence / Vincoli ed oneri - LOTTO A
Vincoli ed oneri gravanti sui beni
Dal certificato notarile del 22 maggio 2017, a firma del Notaio Dott.ssa Maria Carmela RESSA si rileva che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita.
<p>■ IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 19 novembre 2010 ai nn. 52326/12322, atto del Notaio Perchinunno Remigio n. rep. 40537/12495 del 18 novembre 2010 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro i sig.ri :</p>



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 18 aprile 2017 ai nn. 15665/11134, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Bari n. 4216/2017 di repertorio del 5 aprile 2017, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro i sig.ri



9.3.8) Risultati della valutazione

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

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO A		Valore (€)
Stima <i>market comparison approach</i>		152.600,00
Costi di non conformità		1.500,00
Valore di mercato dell'immobile pignorato		151.100,00
Valore di mercato della quota pignorata intestata a		75.550,00
Valore di mercato della quota pignorata intestata a		75.550,00

Per il LOTTO A costituito dall'appartamento a primo piano alla Via Silvio Pellico n.16 in Bitonto (BA), il più probabile valore di mercato è pari a € 151.100,00.

Diconsi in cifra tonda euro centocinquantunomilacento,00.

Ciascuna quota pignorata, pari ad 1/2 una relativa al [redacted] e l'altra relativa alla signora [redacted] e pari ad € 75.550,00.



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

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che **per il LOTTO A il valore al netto delle decurtazioni (adeguato) è pari a € 128.435,00.**

Diconsi centoventottomilaquattrocentotrentacinque,00.

ABBATTIMENTO DEL 15% - LOTTO A	
	Valore (€)
Valore di mercato del LOTTO A	151.100,00
Abbattimento forfettario del 15%	22.665,00
Valore adeguato del LOTTO A	128.435,00



10) LOTTO B - STIMA

10.1) SCHEDA LOTTO

10.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE LOTTO		
Denominazione	BENE 2 (terreno agricolo)	
Ubicazione	Contrada Fiego, Bitonto (BA)	
Identificativi catastali	Foglio 34 particella 309	
Qualità	Uliveto	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Superficie Lotto	2250 m ²	
Quota pignorata		



10.1.2) Ubicazione e geografia

Il LOTTO B costituito dal bene 2 (terreno agricolo) è situato nell'agro ad Ovest di Bitonto a circa 3 Km dal centro abitato.



Fig.11: Mappa della zona, contrada Fiego - BITONTO (BA)

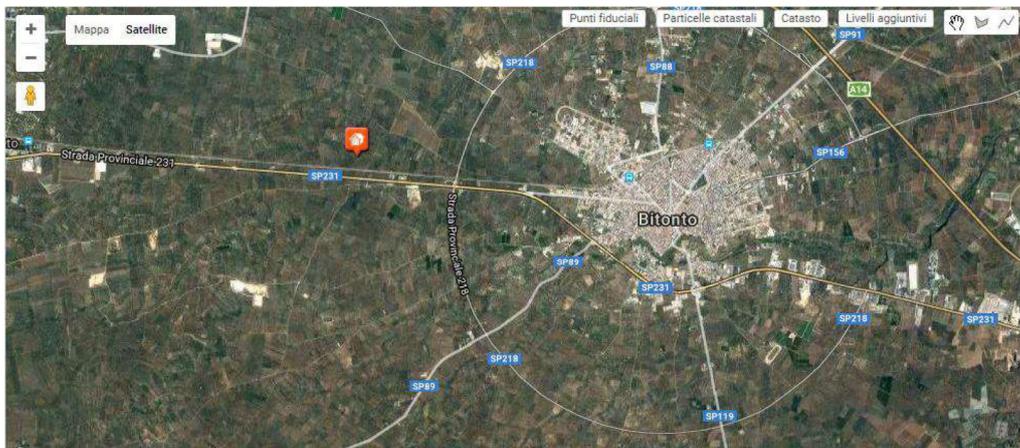


Fig.12: Aerofotogrammetria, contrada Fiego - BITONTO (BA)

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita: **R1: RURALE**



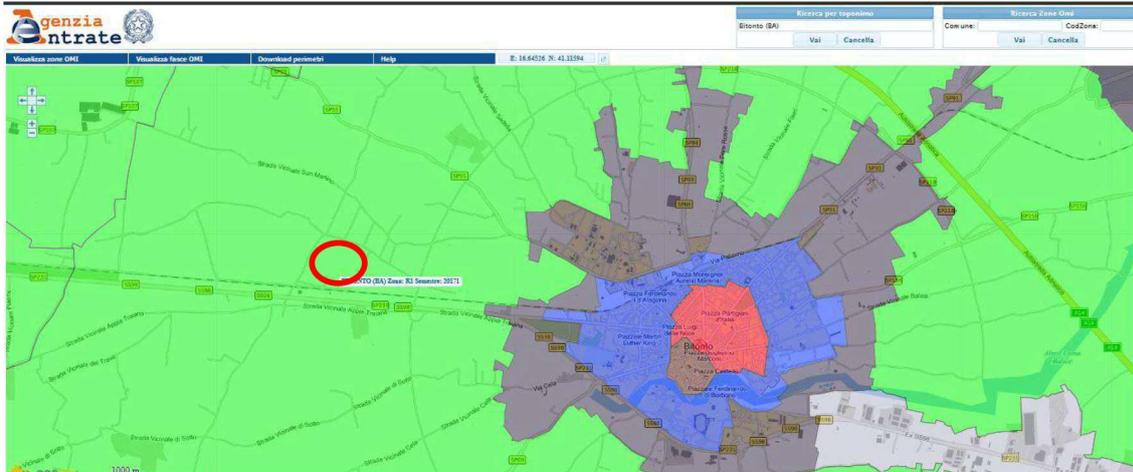


Fig.13: Individuazione della zona territoriale omogenea O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, R1

Trattasi di una zona rurale del comune di Bitonto prevalentemente agricola; nel raggio di 2 chilometri sono quasi del tutto assenti servizi e attività commerciali. Si riporta una mappa dei servizi rilevati nella zona di interesse dal sito web Stimatrixcity.

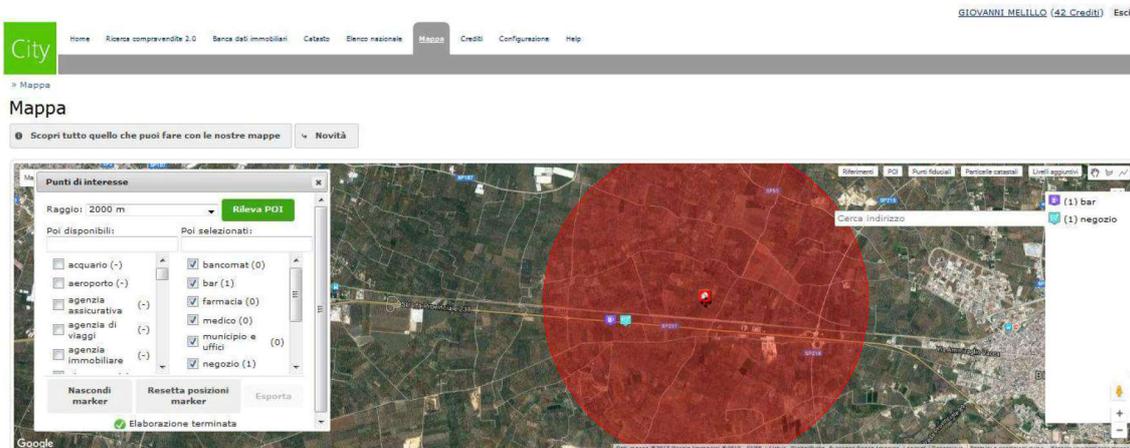


Fig.14: Mappa dei servizi presenti nel raggio di 2 chilometri dal LOTTO B (sito web: Stimatrixcity)



10.1.3) Urbanistica e vincoli

Il LOTTO B è ubicato in zona tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Bitonto - zona E1, *zona agricola*.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'inquadramento del PRG e delle norme tecniche di attuazione.

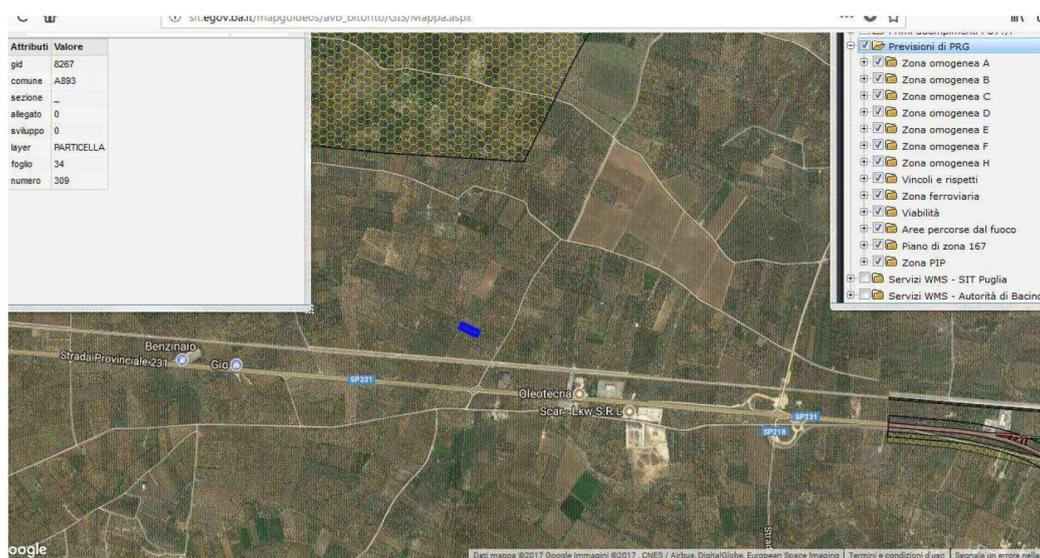


Fig.15: Inquadramento su P.R.G. - zona E1 agricola

PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 12 - DESTINAZIONI DI USO DEGLI IMMOBILI -

Nelle zone descritte al precedente art. 11 le DESTINAZIONI SPECIFICHE (d. s.), le DESTINAZIONI CONSENTITE (d. c.), le DESTINAZIONI ESCLUSE (d. e.), sono le seguenti:

.....(omissis)

E1 - d.s.: coltivazioni agricole;

d.c.: abitazioni rurali, allevamenti, edifici e strutture in genere ad uso connesso all'agricoltura, alla zootecnia e all'agriturismo;

d.e.: qualsiasi altra destinazione, comprese le lottizzazioni di qualsiasi tipo.

Art. 22 - ZONE AGRICOLE "E" -

22.1 - ZONA E/1 -

Comprende tutte le zone dell'agro di Bitonto non diversamente tipizzate dal Piano. In essa è consentita in modo specifico una edificazione di tipo agricolo e strettamente connessa con l'attività agricola. Gli interventi devono rispettare, oltre alla destinazione d'uso specifica, le seguenti prescrizioni:



a) densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq per la residenza;

b) indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;

c) altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);

d) distanza minima dai confini: ml. 5,00;

e) distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00

f) distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;

g) sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;

h) le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpoderale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:

- pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
- cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Gli interventi di nuove costruzioni, oltre al rispetto dei parametri di cui è detto sopra, potranno essere consentiti solo se:

- le caratteristiche delle eventuali residenze sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di Edilizia Economica e Popolare recate dalla legge 5/8/78 n.457;
- gli annessi rustici sono considerati funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola; tale funzionalità dovrà essere attestata da specifica certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura al fine della idoneità tecnica produttiva.

Nelle zone "E/1" esterne al limite individuato dalla strada provinciale detta poligonale, ai soli fini della determinazione della densità edilizia fondiaria, si possono accorpare due o più appezzamenti di terreno, ancorché non contigui tra loro purchè ricadenti nel territorio comunale di Bitonto e facenti parte della stessa azienda agricola.

Con l'accorpamento di cui sopra si potrà edificare su uno solo dei terreni costituenti il suddetto accorpamento con i rapporti volumetrici fissati precedentemente, fermo restando l'applicazione dell'indice max di copertura (2%) riferito al solo appezzamento che riceverà la costruzione e non anche all'intera proprietà a base dell'accorpamento. Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola va posto un vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza in una di esse e quindi un vincolo di inedificabilità previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche.

Inoltre l'accorpamento predetto è ammissibile purchè i richiedenti abbiano le caratteristiche di:

- imprenditore agricolo singolo o associato, a titolo principale;
- coltivatore diretto;
- bracciante agricolo.



Le qualifiche di cui sopra devono essere attestate dall'Assessorato regionale all'agricoltura - Ispettorato competente. La richiesta di concessione edilizia nelle zone "E1" deve essere corredata da una relazione agrotecnica - redatta da tecnico abilitato - in merito alla necessità dell'intervento richiesto alla utilizzazione della nuova costruzione e delle eventuali costruzioni già esistenti in funzione dello sviluppo produttivo dell'azienda, e a quant'altro necessario a dimostrare la connessione delle opere a farsi con la produzione agricola.

Sono comunque, considerate attività produttive compatibili con le zone agricole "E1" le seguenti:

- le attività estrattive;
- le attività connesse con la costruzione di serre;
- le attività agroturistiche.

Per le attività di cui sopra, in attesa di piani tematici di dettaglio relativi al suolo ed al sottosuolo che individuino e disciplinino le vocazioni produttive ed ambientali estesi all'intero territorio comunale, valgono le seguenti disposizioni coerenti con le vigenti leggi di settore statali e regionali:

22.1a) - attività estrattive:

Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla L.R. 22/5/1985 n.37, l'apertura e la coltivazione di cave può essere assentita, secondo le procedure di cui alla citata L.R. 37/85 modificata ed integrata, nelle zone agricole E/1, salvi specifici vincoli e/o divieti previsti da leggi vigenti in materia e con la esclusione delle sottoelencate aree del P.R.G., per motivi di salvaguardia paesaggisticoambientale e/o di esigenze di pianificazione urbanistica:

- territorio ricadente nel comprensorio della Comunità Montana costituito dalle aree ricomprese nei seguenti fogli di mappa: 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152;
- aree ricadenti all'interno della strada provinciale c.d. poligonale;
- zone a margine di strade statali e provinciali e più precisamente le aree interessate dalle attività estrattive devono distare almeno ml. 150 dal ciglio delle strade provinciali e ml. 300 da quello delle strade statali o autostrade;
- le zone di rispetto - ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di edifici rurali di riconosciuto interesse storico - architettonico - ambientale (masserie, trulli, torri, fortificazioni, antichi manufatti in genere) da leggi specifiche o dalle presenti Norme di Attuazione;
- le zone di rispetto ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di complessi agroturistici e di turismo rurale;
- le aree che distano dai centri edificati, così come definiti ai sensi del n.c.d.s. per il capoluogo e le frazioni, meno di Km. 3;
- le aree assoggettate a vincolo archeologico.

Resta di competenza del Comune il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia per la esecuzione delle opere e degli impianti annessi o comunque strettamente necessari alla apertura e alla coltivazione della cava.

La istanza di concessione e/o autorizzazione per le opere ed impianti di cui al comma precedente deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo) e



deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori, nonché la specificazione del titolo che conferisce il diritto alla coltivazione.

Alla istanza vanno allegati i seguenti documenti ed elaborati tecnici:

- copia autentica del Decreto Regionale di autorizzazione alla apertura e coltivazione della cava;
- planimetria stralcio del P.R.G. vigente con l'identificazione dell'area interessata dalla cava;
- planimetria catastale in scala 1: 2000 con tutte le indicazioni atte alla identificazione dell'area e della località;
- planimetria dello stato di fatto in scala 1 : 2000 con la indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
- dichiarazione asseverata da parte del Tecnico attestante che l'area oggetto dell'intervento non è assoggettata ad alcun vincolo di legge né esclusa dalle presenti norme di attuazione;
- inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e specifica cartografia in scala non inferiore a 1:5000 - con relative sezioni geologiche in congruo numero;
- piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica in scala opportuna estesa all'area di intervento e con la indicazione del tipo e delle modalità di coltivazione della cava, delle opere necessarie ad allacciare la cava alle strade pubbliche ed alle infrastrutture esistenti, delle opere atte ad evitare e prevenire danni ad altri beni - pubblici e privati - e ad altre attività;
- progetto delle opere edilizie e degli impianti e infrastrutture necessari all'apertura e all'esercizio di coltivazione;
- progetto di sistemazione agro/geo/pedologica della cava stessa costituito da una relazione illustrativa e da planimetria in scala opportuna con la indicazione delle sistemazioni finali e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature;
- studio dell'impatto ambientale e giudizio di compatibilità a seguito procedura di V.I.A. e/o le determinazioni a seguito procedura di verifica espressi dagli Organi e dalle Autorità competenti nei casi e con le modalità previsti dalle leggi statali e regionali di settore.

Sono considerati compatibili ai soli fini della destinazione urbanistica anche gli impianti di frantumazione della pietra che non producano danni ambientali, opportunamente ubicati nell'area di servizio dell'intera area di intervento. L'intera area di intervento dovrà essere obbligatoriamente e opportunamente protetta e recintata con recinzioni le cui caratteristiche possono anche derogare alle disposizioni generali di cui all'art.22.1 qualora ritenuto opportuno e/o necessario dal competente Organo comunale. Per la procedura relativa al rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia delle opere ed impianti di cui è detto in precedenza si applicano le norme vigenti in materia nonché quanto disposto dalla vigente normativa e dal Regolamento Edilizio. Ai soli fini del calcolo degli oneri concessori la cava e l'intera area di intervento resta assimilata a zona artigianale D/1. Per quanto non meglio specificato nel presente articolo si richiama la normativa vigente Statale e Regionale ed in particolare la L.R. 37/85 modificata ed integrata.

22.1b) - Attività connesse con la costruzione di serre

Sono da considerarsi serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinate, specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo svilup-



po di particolari colture; esse devono avere struttura portante in ferro, pareti e superfici di copertura in vetro o materiali simili. Le serre possono essere di due tipi:

- con copertura solo stagionale;
- con copertura permanente.

Per ambedue i tipi valgono le seguenti prescrizioni:

- a) indice di copertura massimo: 0,50 del lotto fondiario;
- b) altezza massima: ml. 3 in gronda, ml. 6 al culmine se a falda, ml. 4 se a copertura piana;
- c) distanza dai confini: min. ml. 10,00;
- d) distanza da fabbricati (anche all'interno del lotto): min. ml. 15,00;
- e) arretramenti: devono essere arretrate dal filo stradale secondo le disposizioni imposte dal n.c.d.s. e comunque non meno di ml. 10,00;
- f) il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell'indice di fabbricabilità.

Chiunque intenda procedere alla costruzione di serre deve rivolgere al Comune apposita domanda corredata da certificato catastale, da elaborati grafici indicanti la localizzazione, le dimensioni e le caratteristiche delle opere a farsi anche con riferimento a quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto, da idonea relazione agronomica che giustifichi la funzionalità dell'intervento allo sviluppo delle particolari colture intensive ortofloricole. L'istanza deve essere corredata anche del parere sull'idoneità dell'intervento ai fini dello sviluppo agricolo della zona rilasciato dall'Assessorato Regionale all'Agricoltura - Ispettorato competente.

La concessione edilizia è gratuita e il rilascio è subordinato, tra l'altro, alla trascrizione di atto relativo alla specifica destinazione dell'uso agricolo dei manufatti che, pertanto, non possono essere destinati a diversa utilizzazione. Ai fini della regolarizzazione di serre già ultimate alla data di adozione delle presenti Norme, deve essere richiesta la concessione edilizia che potrà essere rilasciata anche in deroga ai parametri di cui sopra nel rispetto comunque della normativa statale e regionale - L.R. 19/86 - vigente in materia, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Nel caso di istanza a sanatoria, il rilascio della relativa concessione edilizia se ed in quanto ammissibile a seguito accertamenti di conformità alle presenti Norme è subordinata al pagamento di una oblazione fissa pari a £. 1.000.000 (unmilione) soggetta automaticamente a periodiche variazioni biennali pari al 75% dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni a far data dall'adozione delle presenti norme.

22.1c) - Attività agroturistiche

In armonia con gli obiettivi comunali, nazionali e regionali l'attività agroturistica viene riconosciuta attività di pubblico interesse - vedi precedente art. 8 - per la sua valenza economica, sociale ed urbanistica in quanto essa favorisce la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, tutela la conservazione dell'ambiente, le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, promuove e sviluppa il turismo sociale e giovanile, favorisce i rapporti tra la città e la campagna. Per attività agroturistica si intende le attività di ricezione, ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del c.c., individuali o associati, e da loro familiari attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali in rapporto di connessione e comple-



mentarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo e/o di allevamento del bestiame che devono, comunque, rimanere principali.

Rientrano fra tali attività:

- dare ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
- organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate e secondo itinerari agroturistici integrati.

L'attività agricola deve comunque restare prioritaria a quella agroturistica e lo svolgimento di attività agroturistiche non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Possono essere utilizzati per le attività agroturistiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo nonché, in generale, edifici rurali censiti nel catasto agricolo urbano. Per tali edifici sono consentiti essenzialmente interventi di restauro e di recupero finalizzato all'esercizio dell'attività ed in particolare:

- a) costruzione, ampliamento, ristrutturazione di stanze e cucine;
- b) installazione di strutture per la conservazione, per la vendita al dettaglio o per il consumo dei prodotti agricoli prevalentemente lavorati in proprio;
- c) installazione, ripristino e miglioramento di impianti igienico-sanitari, idrici, elettrici a servizio dei locali.

Tali interventi, sul patrimonio edilizio esistente devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali ed architettoniche dell'edificio e nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona interessata.

Al solo fine dell'adattamento delle strutture già esistenti per l'esercizio dell'attività agroturistica è ammesso, sempre nel rispetto delle caratteristiche formali ed ambientali, un ampliamento volumetrico al massimo pari al 20% della volumetria già esistente in deroga ai parametri regolamentanti la zona.

Inoltre sono considerate compatibili e quindi consentite iniziative per:

- d) la realizzazione di impianti ed attrezzature all'aperto per il tempo libero al servizio anche delle famiglie rurali;
- e) la realizzazione all'aperto di aree attrezzate a verde per il gioco e lo sport;
- f) l'allestimento di spazi attrezzati per la sosta di tende, roulotte e camper, in adiacenza ai fabbricati rurali con relativi servizi igienici.

Per quanto non precisato nel seguente articolo si fa riferimento alla normativa di settore statale e regionale - quali L.S. 5/12/85 n. 730, L.R. 22/5/85 n. 34 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

Infine nelle zone agricole "E/1" è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotto e fognature, impianti di trattamento e smaltimento rifiuti solidi e, in generale, opere di riconosciuto interesse regionale.

Per quanto attiene in particolare le discariche di rifiuti solidi urbani le stesse sono consentite in cave già esaurite e con le limitazioni di cui all'art. 22.1a).



10.1.4) Descrizione analitica del bene immobile

Il BENE 2 (terreno agricolo) che costituisce il lotto B è situato a circa 3 km ad Ovest del centro abitato di Bitonto.

Trattasi di un uliveto di 2.250 m², di forma rettangolare, di giacitura piana, recintato con muretti a secco solo su alcuni lati; il terreno è accessibile esclusivamente da un tratturo posto lungo una strada rurale che corre per un tratto parallela alla SP 231 (lato Nord). All'interno del lotto insiste un fabbricato precario in muratura portante e copertura in lamiera grecata, di dimensioni in pianta pari a 3,30x3,50 m. Antistante al fabbricato è presente un piazzale coperto con struttura in acciaio e copertura in lamiera grecata della superficie di circa 30 m².

Si veda l'**Allegato fotografico LOTTO B**

10.1.5) Stato di possesso

Il terreno pignorato è condotto dai proprietari.

10.2) 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 dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie e/o mappe catastali.

10.2.1) Superficie del lotto

Si riporta di seguito la superficie lorda del terreno che costituisce il LOTTO B

SUPERFICIE LOTTO B: TERRENO AGRICOLO - FOGLIO 34 PART.309				
	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.lotto (m ²)
Superficie Lotto	2.250	SUL	1,00	2.250
Totale Superficie	2.250			2.250



10.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO B

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

10.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area è attivo un **discreto mercato di compravendita di terreni agricoli della stessa qualità**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di un immobile, recentemente compravenduto, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita.

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 lo scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

10.3.2) Comparabile

L'immobile recentemente compravenduto, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita è:

- **COMPARABILE D**, uliveto sito in Bitonto, atto di compravendita del 5 marzo 2014 a firma del Notaio Perchinunno Remigio (**allegato n.14**);

Il comparabile individuato per la stima è situato nella stessa zona del lotto di vendita.



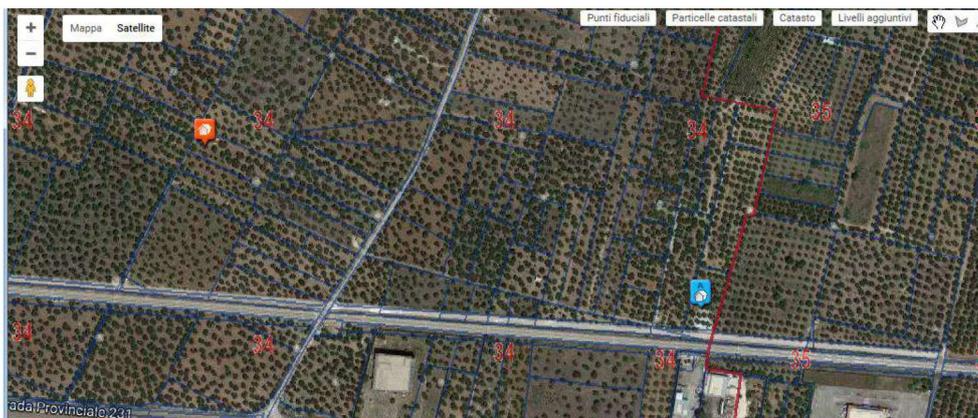


Fig.16: Aerofoto della zona: individuazione immobile oggetto di stima (rosso) e comparabile (blu)

Si riportano di seguito la tabella riepilogativa dei principali dati che caratterizzano l'immobile comparabile, preso come riferimento nella stima del terreno agricolo.

DATI COMPARABILE D	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Bitonto
Descrizione	Terreno agricolo con accesso diretto da strada vicinale di forma rettangolare identificato al Nuovo Catasto Terreni di Bitonto al foglio 34 particella 531
Destinazione principale	Uliveto
Superficie lotto (SUL)	1.798 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Nota di trascrizione di Atto pubblico (rogito registrato) - Allegato n.14
Data di compravendita	5 marzo 2014
Prezzo	euro 3.000,00

10.3.3) Caratteristiche di riferimento nella stima

Nel procedimento di stima secondo il *market comparison approach* - *stima monparametrica* le caratteristiche considerate sono la data del contratto, e la superficie del lotto.

- **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 della data: giorno/mese/anno)

■ **Superficie lotto (SUL)**

(Unità di misura della superficie lotto: m²)

10.3.4) Tabella dati

Si riporta di seguito la tabella dei dati di riferimento elaborata per il comparabile e per l'unità immobiliare da valutare (*subject*).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile D	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	3.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	05/03/2014	27/12/2017
Superficie lotto (SUL) m ²	1.798,00	2.250,00

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.

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:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_D(S1) = 3.000,00 * 1,00 / 1.798,00 = 1,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1,67 \text{ €/m}^2$$

10.3.5) 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.



$[i(\text{DAT})] = 0,001$ indice mercantile

Il prezzo marginale del comparabile rilevato risulta allora:

$$p_D(\text{DAT}) = 3.000,00 * (-0,001) / 12 = -0,25 \text{ €/mese}$$

Il **prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP)** è stimato con il prezzo medio minimo precedentemente determinato.

$[i(\text{SUL})] = 1,00$ m2 indice mercantile

Il prezzo marginale del comparabile rilevato risulta allora:

$$p_D(\text{SUL}) = 1,67 * 1,00 = 1,67 \text{ €/m}^2$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	
Caratteristiche	Comparabile D
Data (DAT) €/mese	-0,25
Superficie lotto (SUL) €/m ²	1,67

10.3.6) 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).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile D	
	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		€ 3.000
Data (DAT)	(0-45)	11,25
Superficie commerciale (SUP)	(2250-1790)	754,84
Prezzo corretto		€ 3.766.09



Il valore della stima secondo il procedimento semplificato del *Market Comparison Approach (Stima monoparametrica)* per il LOTTO B costituito dal BENE 2 (terreno agricolo) è pari alla somma arrotondata di € 3.800,00 (euro tremilaottocento,00).

10.3.7) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di “*due diligence*” con la quale si effettuano accertamenti da parte dell’Esperto Stimatore per l’individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del bene immobile che costituisce il lotto.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, sulla regolarità urbanistica ed edilizia del bene immobile che costituisce il lotto.

Due Diligence / Analisi di conformità - LOTTO B	Conformità
<p>Analisi della provenienza del bene</p> <p>Il BENE 2 terreno agricolo in Bitonto alla contrada Fiego individuato nel Nuovo Catasto Terreni del comune di Bitonto al foglio 34, particella 309 e che costituisce il lotto B di vendita nella presente procedura esecutiva, è pervenuto agli esecutati sigg. (proprietà per 1/2) con l’atto di compravendita del 4 luglio 1984 per notar Luigi OLIVA, repertorio 962, registrato a Bari il 27 luglio 1984 ai nn. 26975/22459 (<i>Allegato n.10</i>)</p>	<p>Conforme</p>
<p>Verifica dello stato di possesso dei beni</p> <p>Il BENE 2 (terreno agricolo) al momento del sopralluogo avvenuto in data 19 settembre 2017 era nelle disponibilità dei proprietari.</p>	<p>Condotta dai proprietari</p>
<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Dall’accesso agli atti effettuato presso il Catasto - Agenzia del Territorio e in base alle risultanze dei rilievi eseguiti lo scrivente ha accertato quanto segue. Il BENE 2 (terreno agricolo) - individuato al foglio 34, particella 309, diversamente da quanto dichiarato al Catasto presenta nello stato di fatto delle difformità, in quanto su di esso insiste un fabbricato rurale con antistante piazzale coperto (<i>Allegato grafico n.2</i>).</p>	<p>Non conforme</p>



Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme
L'accesso agli atti effettuato presso gli uffici del settore territorio del Comune di Bitonto non ha consentito di risalire ad alcun titolo edilizio in capo al suddetto fabbricato e pertinenze. E' necessario procedere con la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo.	
STIMA COSTI DI RIPRISTINO NON CONFORMITÀ	€ 1.200.00

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sul bene che costituisce il lotto B.

Due Diligence / Vincoli ed oneri - LOTTO B
Vincoli ed oneri gravanti sui beni
Dal certificato notarile del 22 maggio 2017, a firma del Notaio Dott.ssa Maria Carmela RESSA, si rileva che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita.
<p>■ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 18 aprile 2017 ai nn. 15665/11134, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Bari n. 4216/2017 di repertorio del 5 aprile 2017, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro, oltre ad altro soggetto per altro immobile,</p>

10.3.8) Risultati della valutazione

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

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



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO B	
	Valore (€)
Stima <i>momoparametrica</i>	3.800,00
Costi di non conformità	1.200,00
Valore di mercato dell'immobile	2.600,00
Valore di mercato della quota pignorata intestata a [REDACTED]	1.300,00

Per il LOTTO B costituito dal terreno agricolo alla contrada Fiego in Bitonto (BA), il più probabile valore di mercato è pari a € 2.600,00.

Diconsi in cifra tonda euro duemilaseicento,00.

La singola quota pignorata pari ad 1/2 intestata al signor [REDACTED] è pari ad € 1.300,00.



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

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO B **il valore al netto delle decurtazioni (adeguato) è pari a € 2.210,00.**

Diconsi euro duemiladuecentodieci,00.

ABBATTIMENTO DEL 15% - LOTTO B	
	Valore (€)
Valore di mercato del LOTTO B	2.600,00
Abbattimento forfettario del 15%	390,00
Valore adeguato del LOTTO B	2.210,00



11) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo RGE n.315/2017, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore procedente;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - Osservatorio Mercato Immobiliare;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto ed acquisito in copia la documentazione tecnico - amministrativa in capo agli immobili;
- individuato due lotti per la vendita, **il LOTTO A costituito dal bene 1, appartamento a primo piano sito in Bitonto alla via Silvio Pellico n.16, il LOTTO B costituito dal bene 2, terreno agricolo sito in Bitonto alla contrada Fiego;**
- effettuato ricerche presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, per l'analisi dei segmenti di mercato e l'individuazione di recenti compravendite nella zona di interesse di immobili simili a quelli oggetto di stima;
- individuato ed acquisito atti di compravendita di quattro immobili (COMPARABILI) simili per posizione e tipologia ai lotti da valutare.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo 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.



Le valutazioni, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo i procedimenti di stima *Market Comparison Approach* e *Stima monoperimetrica* sono conformi agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, hanno condotto ai valori di mercato di seguito riportati.

Per il LOTTO A costituito dall'appartamento a primo piano alla Via Silvio Pellico n.16 in Bitonto (BA), il più probabile valore di mercato è pari a € 151.100,00.

Diconsi in cifra tonda euro centocinquantunomilacento,00.

Ciascuna quota pignorata, pari ad 1/2 una relativa al signor [REDACTED]

[REDACTED] è pari ad € 75.550,00.

Per il LOTTO B costituito dal terreno agricolo alla contrada Fiego in Bitonto (BA), il più probabile valore di mercato è pari a € 2.600,00.

Diconsi in cifra tonda euro duemilaseicento,00.

La singola quota pignorata pari ad 1/2 intestata al signor [REDACTED] è pari ad € 1.300,00.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 69 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), lì data del deposito

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Giovanni MELILLO



ALLEGATI

- Allegato n.1:** Comunicazioni operazioni peritali
Allegato n.2: Verbale operazioni peritali
Allegato n.3: Estratto di mappa, visura storica e planimetria catastali - LOTTO A
Allegato n.4: Estratto di mappa e visura storica catastali - LOTTO B
Allegato n.5: Richiesta accesso agli atti al Settore Territorio del Comune di Bitonto
Allegato n.6: Licenza Edilizia del 30 luglio 1963
Allegato n.7: Pratica di Agibilità n. 119/63
Allegato n.8: Segnalazione Certificata di Inizio Lavori n.116/2011
Allegato n.9: Copia dell'atto di provenienza dell'appartamento - LOTTO A
Allegato n.10: Nota di trascrizione dell'atto di provenienza del terreno - LOTTO B
Allegato n.11: Documentazione condominiale
Allegato n.12: Copia atto di compravendita - COMPARABILE A
Allegato n.13: Copia atto di compravendita - COMPARABILE B
Allegato n.14: Copia atto di compravendita - COMPARABILE C
Allegato n.15: Trascrizione atto di compravendita - COMPARABILE D
- *****
- Allegato grafico n.1:** Verifica regolarità catastale, edilizio -urbanistica - LOTTO A
Allegato grafico n.2: Verifica regolarità catastale, edilizio -urbanistica - LOTTO B
Allegato fotografico n.1: LOTTO A
Allegato fotografico n.2: LOTTO B

