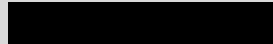


TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 319/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA
PENELOPE SPV S.R.L.

IN DANNO DI



G.E.: Dott. Antonio RUFFINO

Esperto: ing. Carlo Dell'Omo

INDICE

0) Premessa e mandato	pag. 3
1) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
1.1) Sopralluoghi	pag. 3
1.2) Indagini effettuate	pag. 3
2) Oggetto della consulenza tecnica e identificazione catastale	pag. 4
3) Documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.	pag. 5
4) Suddivisibilità in lotti	pag. 5
5) Ubicazione – caratteristiche di zona	pag. 5
5.1) Caratteristiche del fabbricato	pag. 6
5.2) Unità immobiliare	pag. 7
5.2.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	pag. 7
5.2.2) Rifiniture dell'unità immobiliare	pag. 7
5.2.3) Impianti dell'unità immobiliare	pag. 9
5.2.4) Esposizione	pag. 9
5.2.5) Stato di manutenzione e conservazione del bene	pag. 9
6) Stato di possesso del bene	pag. 9
7) Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato	pag. 10
8) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 10
8.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	pag. 10
8.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 11
8.3) Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
9) Conformità edilizia- urbanistica e catastale	pag. 11
10) Attestazione di prestazione energetica	pag. 13
11) Consistenza superficiaria della unità immobiliare	pag. 13
12) Superficie commerciale dell'unità immobiliare	pag. 14
13) Stima del valore d'uso dell'unità immobiliare	pag. 15
14) Correzioni ed adeguamento della stima	pag. 17
15) Imposte di trasferimento sull'immobile	pag. 17
16) Prezzo a base d'asta	pag. 17
17) Conclusioni	pag. 17
Elenco allegati	pag. 18

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 28.10.2022 l'Ill.mo G. E. Dott. Antonio Ruffino, nominava il sottoscritto ing. Carlo Dell'Omo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n. 3397, Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 319/2022 R.G.E.

In data 31.10.2022 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di compiere gli ulteriori accertamenti, analiticamente riportati nel decreto di nomina.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

Il giorno 25.11.2022 alle ore 16.00, previo avviso inviato alla debitrice eseguita dal Custode dell'immobile Dr. Sebastiano Panebianco, a mezzo raccomandata a.r. del 18.11.2022, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile ubicato in Bari, via Bitritto n. 114 bis, al fine di effettuare i rilievi e gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

In tale occasione unitamente al Custode, era presente [REDACTED] il quale, chiedeva un rinvio delle operazioni per mancata ricezione della raccomandata di avviso inizio operazioni, al giorno 07.12.2022 sempre alle 16.00.

In tale data alla presenza [REDACTED] si effettuava una prima ispezione dei luoghi e si rimandavano al 13.12.2022 le operazioni di rilievo dell'immobile eseguita alle ore 8.30.

Il 13.12.2022 alle ore 8.30 effettuavo il rilievo metrico - fotografico dell'immobile [REDACTED] ed alle 10.30 chiudevo le operazioni firmando il verbale con la parte intervenuta (all.to n.1).

1.2) INDAGINI EFFETTUATE

Al fine di recuperare la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico si è reso necessario effettuare le seguenti indagini:

- **31.10.2022:** Accesso telematico allo sportello anagrafico del Comune di Milano per ottenere il certificato contestuale di residenza e stato civile dell'esecutata;
- **31.10.2022:** Accesso telematico all'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate per ottenere la visura catastale dell'immobile eseguita;

- **10.11.2022:** accesso all'Archivio Notarile di Bari per richiedere copia dell'Atto di Compravendita dell'immobile esecutato;
- **16.12.2022:** Accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate per richiedere copia del contratto di locazione dell'immobile esecutato, che ritiravo il giorno 22.12.2022:
- **09.01.2023:** Accesso all'Archivio degli uffici Edilizia privata del Comune di Bari per ricercare le pratiche edilizie relative all'immobile esecutato;
- **26.01.2023:** Accesso all'Archivio della Regione Puglia per la ricerca delle pratiche inerenti i calcoli statici relativi all'immobile esecutato;
- **02.02.2023:** Accesso all'Archivio di Stato per la ricerca delle pratiche inerenti i calcoli statici relativi all'immobile esecutato;
- **07.03.2023:** Accesso telematico all'ufficio Stato Civile del comune di Sorrento per ottenere l'Estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio dell'esecutata;
- **11.03.2023:** Accesso telematico all'ufficio del Territorio ed alla Conservatoria dei registri immobiliari per ottenere ispezione ipotecaria attuale relativa all'immobile esecutato.

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame dell'atto di compravendita reperito (all.to n. 6) risulta che è oggetto della procedura:

- ❖ *"... porzione di fabbricato in Bari alla via Bitritto n. 114/bis, e precisamente: piano interrato di detto fabbricato avente accesso da due parti e cioè dalla zona scoperta condominiale situata a nord del fabbricato e relativa rampa carrabile e dall'ingresso esclusivo dal piano rialzato attraverso la scala che, partendo dal pregresso ingresso immette direttamente al piano interrato, scala non condominiale, ma compresa nella vendita."*

Dalla visura catastale storica (all.to n.2), risulta che l'immobile è iscritto al catasto fabbricati in Bari alla Via Bitritto o Strada Loseto Bitritto n. 114/bis, piano S1, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	Classe	Consistenza	SUP. CAT.LE	RENDITA
BARI	57	141	5	A/10	3	11 vani	Totale:330 m ²	€ 5254,95

In ditta a:

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

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

4) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

L'immobile è da considerarsi lotto unico.

5) UBICAZIONE - CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è un'unità immobiliare con destinazione ufficio (A/10) e accesso dal civico 114 bis (foto n.1-2 all.to n. 5) della Strada Provinciale 236, in territorio extraurbano, dalla corsia che da Bitritto conduce a Bari, a breve distanza dallo svincolo della circonvallazione della città 10/A – 10/B e dallo stadio San Nicola (fig. n. 1-2)

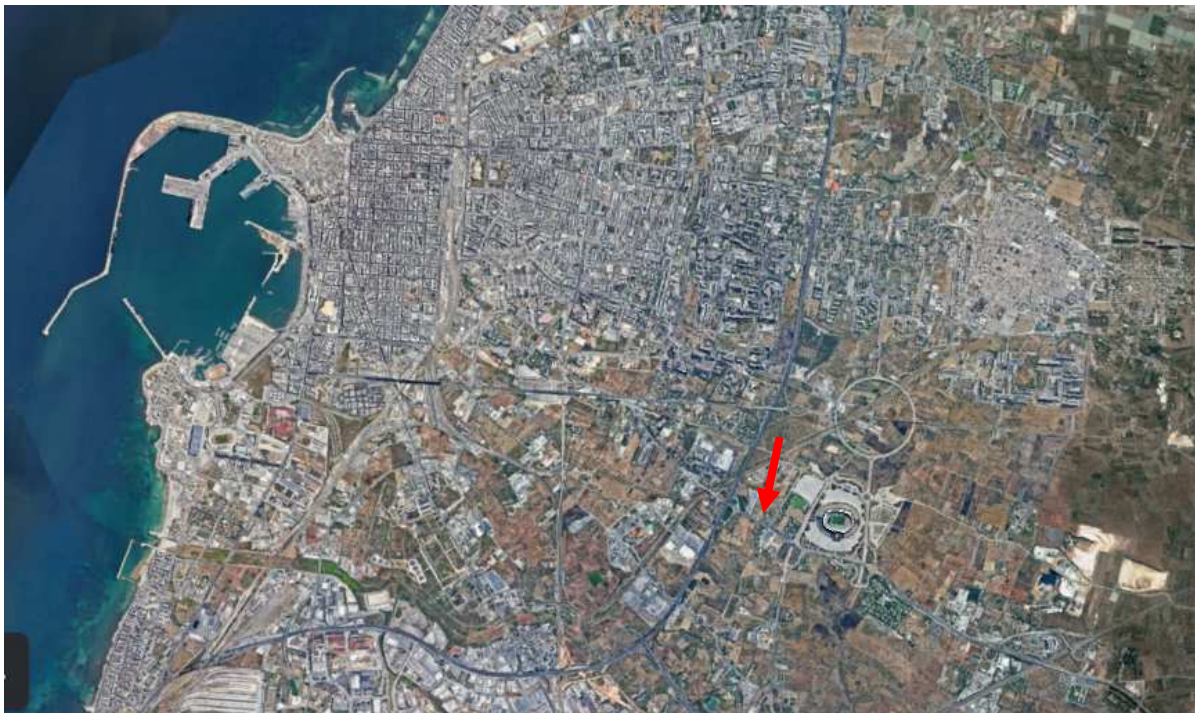


FIG. N. 1

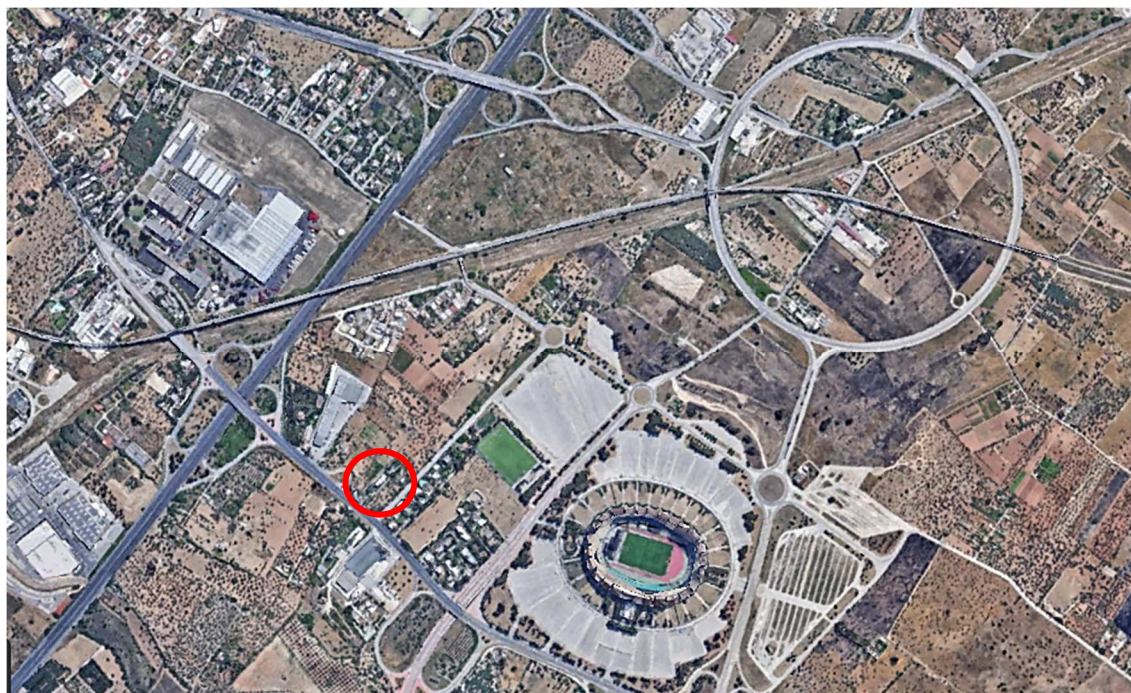


FIG. N. 2

5.1) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.

Dopo aver superato un varco, dotato di cancello metallico, al n. 114 bis della Strada Provinciale n. 236 e percorso un breve tratto asfaltato alberato (foto n. 1-2 all.to n. 5) si perviene all'ingresso del fabbricato tramite una rampa di scale esterna con alzate e pedate rivestite di materiale lapideo.

Il fabbricato dispone di due aree destinate a parcheggio, la prima localizzata sulla sinistra del tratto, e la seconda a nord del fabbricato, da dove si raggiunge, tramite una rampa, il secondo accesso (di servizio) all'unità immobiliare sita al piano seminterrato.

L'accesso principale avviene tramite una scala a due rampe che si diparte dall'androne dell'edificio, che si sviluppa secondo l'asse NE-SW, con struttura ad intelaiatura in cemento armato e solai latero-cementizi.

Il fabbricato, a forma variamente articolata (foto n.3), si sviluppa per un piano fuori terra oltre il rialzato ed il seminterrato, con prospetti caratterizzati da elementi costruttivi in calcestruzzo faccia-vista e risulta costituito da n.5 unità immobiliari delle quali una di categoria catastale A7 (abitazione in villini) al primo piano e le restanti quattro, dislocate una al piano seminterrato, due al piano rialzato ed una al primo piano, tutte con destinazione A10 (uffici).

Un più ampio sbancamento, rispetto all'area di sedime del fabbricato, ha liberato le murature esterne, nella zona prevista interrata dal progetto assentito, dal contatto con il

suolo e di poter usufruire, così, di una migliore illuminazione ed un efficace ricambio d'aria naturale (foto dalla n. 37 alla n. 45 – all.to n. 5).

5.2) UNITA' IMMOBILIARE

5.2.1) DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI (All.to n. 3 - Fig. n. 3)

L'unità immobiliare eseguita è sita al piano seminterrato del fabbricato e si raggiunge dall'androne attraverso una scala a due rampe con gradini rivestiti in tessuto di colore rosso (foto n. 4) che giunge nel vano **ING1** e da un ingresso **ING2** raggiungibile dall'accesso carrabile posto in corrispondenza dell'area destinata a parcheggio, tramite una rampa.

Ha destinazione d'uso ad ufficio ed è costituita da 10 ambienti, in planimetria (all.to n. 3) numerati da 1 a 10, oltre a due disimpegni **DIS1** e **DIS2**, a due piccoli vani comunicanti e destinati a deposito **DEP**, e a due coppie di **WC** precedute da un antibagno.

Il sottoscala, come si vede nella foto n. 9, è stato adibito a vano di servizio dell'unità.

5.2.2) RIFINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'accesso all'unità avviene dall'androne del fabbricato al piano rialzato attraverso una porta in vetro e da una porta in metallo e vetro cui si giunge dopo aver percorso la rampa posta sul lato di NE del fabbricato.

L'immobile presenta quote di calpestio differenti ed alcuni ambienti controsoffittati con pannelli modulari.

Nella fig. n.3, corrispondente allo stato dei luoghi dell'immobile, si sono evidenziati gli ambienti che hanno piano di calpestio a quota 0.00 mentre i rimanenti sono sopraelevati, rispetto ad esso, di 0.16 mt.

Nella fig. n.4 sono invece evidenziati gli ambienti, (1-2-7-8-9-DIS2) che non sono stati controsoffittati e che hanno altezza pari a mt 2.92 circa.

Gli ambienti rimanenti presentano controsoffitto ad altezza variabile dal pavimento e compresa fra 2.25 mt e 2.65 mt circa.

Il pavimento a quota 0.00 mt è costituito da feltro colorato mentre quello sopraelevato da piastrelle viniliche di formato pari a 0.60 x 0.60 mt di colore grigio chiaro.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni (foto n. 15-16-22) sono costituiti da ceramica di colore chiaro nel formato 0.30 x 0.30 mt e l'abbassamento di soffitto è stato realizzato con pannelli grigliati in plastica.

Come è possibile vedere dalle foto che compongono la relazione fotografica (all.to n. 5), alcune pareti dell'immobile risultano rivestite con pannelli in legno mentre le rimanenti sono intonacate a civile e tinteggiate in bianco.

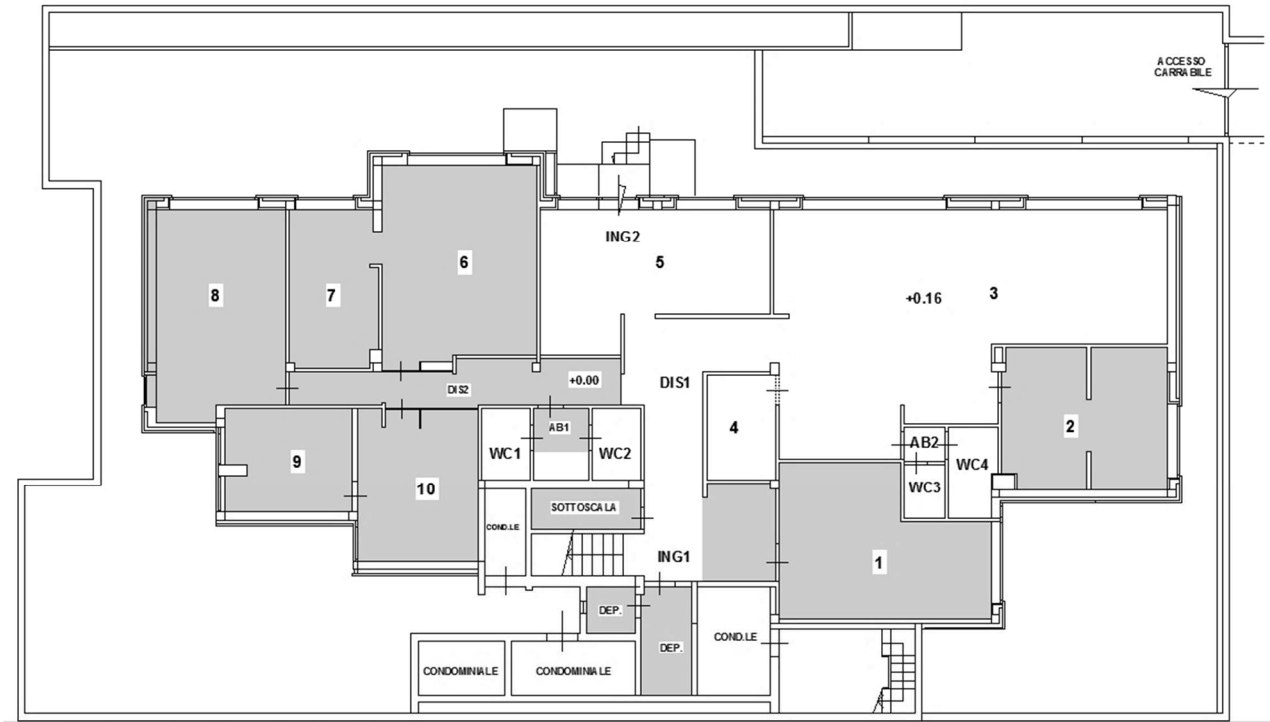


FIG.N. 3

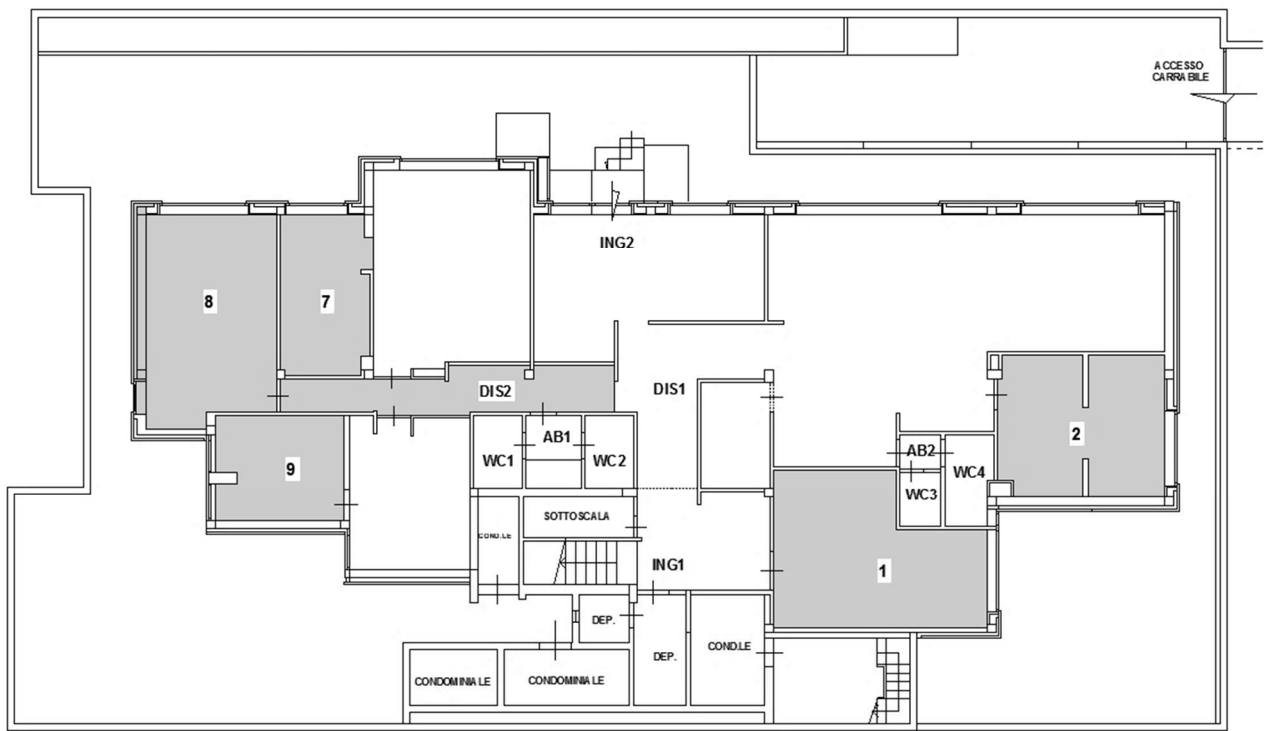


FIG. N. 4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dal creditore precedente e dall'atto di compravendita acquisito (all.to n. 6), risulta che l'immobile esecutato, per la quota di 1/1 in piena proprietà, è pervenuto a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari (all.to n.17) si evidenziano i seguenti gravami:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8.2) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

- alla data del 11.03.2023 non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili (all.to n. 17);
- non vi sono convenzioni matrimoniali (all.to n. 9).
- Limitazioni di natura condominiale:

Come si evince dalla comunicazione pervenuta al CTU (all.to n. 10) [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di amministratore del Condominio via Bitritto 114 bis), non è possibile conoscere la situazione debitoria condominiale e l'entità delle quote ordinarie in quanto la nomina ad Amministratore è recente, a seguito di mancata corretta gestione condominiale da parte dell'Amministratore precedente.

Nella comunicazione è comunque precisato che:

- non risultano controversie giudiziali ovvero stragiudiziali nei confronti di alcun condomino o soggetti terzi;
 - le somme deliberate come fondo cassa sono state versate per l'esecutata dall'affittuario dell'immobile esecutato.
- non vi è esistenza di usufrutto.

8.3) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come dettagliato nel paragrafo seguente, per la conformità catastale dell'immobile, occorre depositare all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate una nuova planimetria che corregga quella esistente agli atti, con pratica Docfa.

9) CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Le ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del comune di Bari, l'Archivio della regione Puglia e l'Archivio di Stato hanno permesso di verificare che:

- ❖ Risulta rilasciata [REDACTED] licenza edilizia n. 819/69 del 27.07.1970 (all.to n. 11) "per la edificazione di una villa bifamigliare su di un lotto ricadente in zona ortofrutticola con superficie coperta di massimo ingombro pari a 313.23 mq dichiarati" come si legge su pagina della pratica edilizia (all.to n. 12).

- ❖ Successivamente la licenza è stata rinnovata una prima volta in data 12.06.1971 col nuovo identificativo 368/71 (all.to n. 14) ed una seconda volta (all.to n. 15) il 17.07.1973 in cui avviene [REDACTED].”, senza che siano presentate modifiche al progetto originario, come viene ribadito nella licenza con la dicitura “ *giusto progetto* [REDACTED] - approvato il 14.05.1971”

Dalle indagini espletate presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del comune di Bari non risultano agli atti altri documenti inerenti il fabbricato.

Inoltre, a seguito di indagine all'ufficio preposto del comune di Bari, è risultato che l'immobile è privo di certificato di abitabilità.

Le ulteriori indagini tese al reperimento del progetto statico svolte prima all'Archivio della Regione Puglia e successivamente all'Archivio di Stato, dove è possibile reperire la documentazione tecnica fornita dalla Prefettura e presso la quale erano depositati i progetti dell'epoca, non hanno sortito alcun esito positivo (all.to n. 16).

Dal confronto tra l'immobile realizzato (all.to n. 3) con quello assentito (all.to n. 13) si evince come i due fabbricati siano profondamente diversi tra loro nella sagoma e nella superficie realizzata, che al piano seminterrato, prevista in mq 301.47 (all.to n.11) in realtà è diventata di mq 316.51.

Inoltre la realizzazione del “fossato” che corre intorno al fabbricato *liberando, così, la parte del volume dell'unità che avrebbe dovuto essere aderente al suolo*, non risponde alla definizione di Piano Seminterrato riportata al n. 21 del Regolamento Edilizio della città di Bari e cioè:

“Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio”.

Ne consegue che il volume inteso originariamente nel progetto assentito come “seminterrato” è da aggiungere nella sua interezza e non solo per la quota emergente rispetto a quella del suolo, al volume edificato.

Occorre verificare se tale maggiore volume realizzato, unitamente a quello relativo ai piani sovrastanti per le differenti superfici realizzate, è suscettibile di sanatoria secondo l'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Accertamento di conformità”.

Tale articolo prevede che sia possibile richiedere la sanatoria di abusi edilizi derivanti da mancanza del titolo edilizio o realizzazione in difformità da esso (come nel caso in studio), qualora risulti che l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che a quello della presentazione della domanda.

Il fabbricato ricade, relativamente al P.R.G. vigente, in Zona As cioè destinato ad “Aree per le attrezzature sportive a livello urbano e regionale”, normate dall’art. 32 comma a delle Norme Tecniche di Attuazione che impedisce, ad oggi, di poter richiedere la sanatoria dell’abuso commesso, per cui le difformità devono intendersi **non sanabili ed abusive**.

- ❖ Per la conformità catastale è necessario presentare una nuova planimetria che corregga la diversa distribuzione interna con pratica Docfa al costo di € 550,00 comprensivo di compenso al tecnico incaricato e diritti di segreteria.

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. è stato redatto [REDACTED] l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) attestante che l’unità immobiliare è in classe E, con l’indice di prestazione energetica globale pari a 442.78 Kwh/m² anno (all.to n. 21).

11) CONSISTENZA SUPERFICIARIA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE

La consistenza superficiaria dell’immobile in stima si è ottenuta verificando le superfici in occasione del sopralluogo effettuato.

La superficie interna netta totale dell’unità è pari a mq 280.79 e dettagliata di seguito, distinta per ambienti (all.to n.3).

Vano	Sup. netta	Vano	Sup. netta	Vano	Sup. netta
ING	11.05	WC4	1.90	9	11.12
1	23.72	DIS1	12.96	10	15.46
ARCH - 2	19.24	DIS2	11.46	AB1	3.37
3	63.30	5	23.41	WC1	2.98
4	6.14	6	26.00	WC2	2.98
AB2	1.21	7	11.80	DEP	6.67
WC3	3.55	8	22.47		
TOTALE MQ					280.79

La superficie lorda dell'immobile è pari a 300.21 mq, quella delle pertinenze è, rispettivamente, per l'archivio (vano n.2) mq 24.17 e per il deposito DEP mq 8.42.

12) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie commerciale¹ è una misura fittizia nella quale è compresa l'intera superficie principale e frazioni delle superfici secondarie dell'immobile ragguagliate in base ad indici mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari.

Nel caso in studio (ufficio) è pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni per intero e quelli perimetrali esterni sempre per intero, ma sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 2) delle superfici delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali archivi e depositi, computate nella misura:
 - del 50% qualora comunicanti con i vani principali di cui al n.1;
 - del 25% qualora non comunicanti.

La superficie si misura al lordo delle murature perimetrali esterne, con i limiti di cui al n.1;

SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Sup. principale	300.21	1.00	300.21
Sup. archivio/deposito	32.59	0.50	16.30
TOTALE			MQ 316.51

¹ Manuale della Banca Dati dell'Omi – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" con riferimento al D.P.R. 23.03.1998 n.138.

13) STIMA DEL VALORE D'USO DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'immobile abusivo e non suscettibile di sanatoria può essere egualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile va calcolato con il criterio del "Valore d'Uso" che risulterà essere diverso e inferiore al Valore di Mercato dello stesso immobile se edificato secondo il titolo edilizio assentito.

L'immobile in studio risulta edificato presumibilmente nel 1974, data presunta ricavabile da quella di presentazione della planimetria catastale (02.04.1975) non risultando agli atti presentata l'attestazione di fine lavori.

Quindi si esamina un fabbricato vetusto di cinquant'anni e che, in questo lasso di tempo, non ha ricevuto dalle Autorità competenti alcuna notifica sull'abuso commesso.

E' presumibile che, data la diffusione capillare degli abusi edilizi e le lungaggini burocratiche che si verificano allorquando si intenda procedere per abbattere un immobile abusivo, questo tipo di immobili conservino un valore, proprio per la remota possibilità che sia abbattuto in tempi rapidi, che è appunto il Valore d'Uso.

Per quantificare il Valore d'Uso dell'immobile esecutato si ricorre al procedimento analitico che si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto della stima.

Il procedimento si basa sulla considerazione che i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono e questo valore equivale alla sommatoria dei redditi futuri scontati all'attualità, forniti dal bene oggetto di stima, esprimibile con la Capitalizzazione dei redditi ordinari costanti annui posticipati limitati tramite la formula:

$$V = R [1 - (1 + i)^{-n}] / i$$

Dove:

- V è il valore attuale dell'immobile
- R è il reddito netto annuo
- i è il saggio di capitalizzazione
- n è il numero di anni considerato.

Nella determinazione del reddito che l'immobile può produrre e quindi del canone di locazione si prescindere da quello - € 400,00 mensili – con il quale risulta locato attualmente l'unità immobiliare perché si ritiene non congruo.

Da un'indagine presso operatori economici del settore e dal sito dell'OMI – Agenzia delle Entrate, si è pervenuti rispettivamente a valori di affitto, per metro quadro lordo di superficie, pari rispettivamente a:

$$5,50 / 8,05 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad 6,00 / 7,60 \text{ €/mq}$$

Il canone di locazione medio che si ricava (6,78 €/mq x mq 316,51= 2.145,94 €) andrà corretto in ragione delle caratteristiche specifiche proprie dell'immobile che lo discostano da quelli presenti sul mercato assumendo, in tal modo, il carattere di unicità.

Attribuendo alle caratteristiche un punteggio (0 – 5) che esprime la minore o maggiore appetibilità di ogni parametro, si giunge a quello riferibile all'immobile eseguito, come riportato nella tabella seguente

Location	1	2	3	4	5	1
Manutenzione edificio	1	2	3	4	5	2
Manutenzione immobile	1	2	3	4	5	3
Vetustà	1	2	3	4	5	2
Altezza di piano	1	2	3	4	5	2
Normo dimensionamento	1	2	3	4	5	4
Fungibilità	1	2	3	4	5	4
Disponibilità di parcheggio	1	2	3	4	5	5
Totale						23

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile e pari a 40 risulta del 57,5% che applicato al valore medio calcolato in precedenza fornisce il valore corretto pari a:

$$€ 2.145,94 \times 0,57,5 = € 1.233,92$$

Conseguentemente il Reddito lordo fornito dall'immobile in stima sarà pari a:

$$€ 1.233,92 \times 12 = 14.807,04$$

Al reddito lordo annuale ottenuto andranno sottratte le spese di gestione immobiliare che sono a carico della proprietà e che includono la manutenzione, l'assicurazione, l'amministrazione, i servizi e gli oneri fiscali che, complessivamente, possono ritenersi pari al 30% dell'importo riscosso, per cui il **Reddito netto** dell'immobile è pari

$$€ 14.807,04 \times 0,7 = € 10.364,93.$$

La scelta del saggio di capitalizzazione rientra nei limiti dell'investimento immobiliare, che per il tipo di immobile in studio è possibile assumere pari al 5%.

Il numero di anni n rispetto al quale si ritiene congruo calcolare il valore d'uso si può immaginare intorno ad un ventennio.

Pertanto, con i valori adottati, il **Valore d'Uso dell'immobile eseguito è pari a in c.t.:**

$$V_{uso} = € 10.364,93 [1 - (1 + 0,05)^{-20}] / 0,05 = € 129.169,94$$

14) CORREZIONI ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA

Il valore ottenuto va corretto per tenere conto dell'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 5% e sottraendo le spese per ricondurre l'immobile allo stato di regolarità catastale, come specificato al paragrafo 9.

In conseguenza di ciò, **IL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE ESECUTATO in c.t.** cui si perviene è pari ad

$$V_{uso} = € 129.169,94 \times 0,95 - € 550,00 = € 122.161,44 = \mathbf{€ 122.000,00}$$

15) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL'IMMOBILE

La vendita dell'immobile oggetto della presente relazione non è soggetta ad IVA.

16) PREZZO A BASE D'ASTA

In conclusione, il prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare sita in Bari alla via Bitritto n. 114/bis, piano seminterrato, è pari a

€ 122.000,00 (centoventiduemila/00euro)

17) CONCLUSIONI

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

Con osservanza.

Valenzano, 28.02.2023

L'Esperto
Ing. Carlo Dell'Omo

