



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**IV Sezione Civile – Ufficio Fallimenti**

Procedura R.F. N°82/2021

Giudice: Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Curatore: Avvocato Vincenza Genchi

Fallimento

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA (integrazione)**  
**Bene O**

<b>1) PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2) FASI DELL'INCARICO</b>	<b>5</b>
<b>3) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE</b>	<b>7</b>
<b>4) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>	<b>10</b>
<b>5) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>12</b>
<b>6) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE</b>	<b>16</b>
<b>7) SCHEDA IMMOBILE BENE O</b>	<b>19</b>
7.1) SCHEDA BENE O	19
7.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	19
7.1.2) Ubicazione, geografia, zona OMI	20
7.1.3) Urbanistica e vincoli	21
7.1.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	22
7.1.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	22
7.1.6) Valutazione , analisi segmento immobiliare e comparabili	23
7.1.7) Due diligence	26
7.1.8) Risultati della valutazione	28
7.1.9) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	29
<b>8) RIEPILOGO INCARICO SVOLTO E SINTESI RISULTATI DI STIMA</b>	<b>30</b>
<b>ALLEGATI</b>	<b>32</b>

## 1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO in data 02.08.2021 nominava nel **FALLIMENTO n. R.F. 82/2021** quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. 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 Pietro NENNI n.23/i, , per la stima dei beni di cui al provvedimento di nomina.

Espletando l'incarico ricevuto, in data 21.01.2022, lo scrivente aveva provveduto al deposito della perizia di stima.

Tuttavia, poiché nel provvedimento datato 02.08.2021 venivano esclusi dalla stima alcuni beni e precisamente quelli alle lettere m) e o e di seguito descritti ovvero

- l) Abitazione di topo economico sita in Palo del colle alla via Vecchia per Bitonto identificato al N.C.E.U. al Foglio 21 Particella 3038 sub. 11;
- o) Box autorimessa sito in Palo del Colle alla via Vecchia per Bitonto identificato al N.C.E.U. al Foglio 21 Particella 3038 sub. 18;**

veniva successivamente richiesto allo scrivente Esperto di stimare anche il bene di cui alla lettera o).

Anche in questo caso nell'espletamento dell'incarico ricevuto l'esperto ha provveduto :

1) a identificare i beni, ivi compresi i confini e i dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni;

2) a effettuare una sommaria descrizione del bene;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di

realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. Nel caso di opere abusive ha effettuato il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e quantificato gli eventuali costi della stessa;

5) per i terreni a verificare la destinazione urbanistica;

6) a identificare catastalmente l'immobile, indicando gli se fossero necessari aggiornamenti del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene ad indicare i costi necessari alla correzione o redazione;

7) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

8) a verificare se l'immobile è gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) a determinare il valore degli immobili. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; in caso di abusi e questi risultano non essere sanabili, ha stabilito il suo valore d'uso ovvero tenendo conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

10) ad accertare lo stato di possesso del bene;

11) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica;

12) a depositare una separata e succinta descrizione degli immobili, con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale è indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare identità anche di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

## 2) FASI DELL'INCARICO

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

In data 04.08.2022 è stato effettuato il sopralluogo e l'accesso all'immobile per gli opportuni rilievi metrici e fotografici (**Allegato n.13**).

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

- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali e delle planimetrie catastali

- Gli Uffici Tecnici dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Palo del Colle, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica

degli immobili e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria.

### 3) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione ricevuta dal delegato e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, in relazione alla procedura di cui sopra, lo scrivente ha individuato il seguente immobile censito al N.C.E.U. di Paolo del Colle e intestato alla

1. **BENE O:** Autorimessa sita in Palo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 21, particella 3038, subalterno 18, Via Vecchia per Bitonto n. SNC, piano S2, categoria C/6 (autorimessa), classe 3, consistenza 25 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 312 m<sup>2</sup>,rendita catastale euro 54,23.

Per il bene sopra identificato, si riportano di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico e le planimetrie delle unità immobiliari così come denunciate agli Uffici dell'Agenzia del Territorio.



Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Palo del Colle, Foglio 21 Particella 3038



Data: 14/10/2022 - n. T288235 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

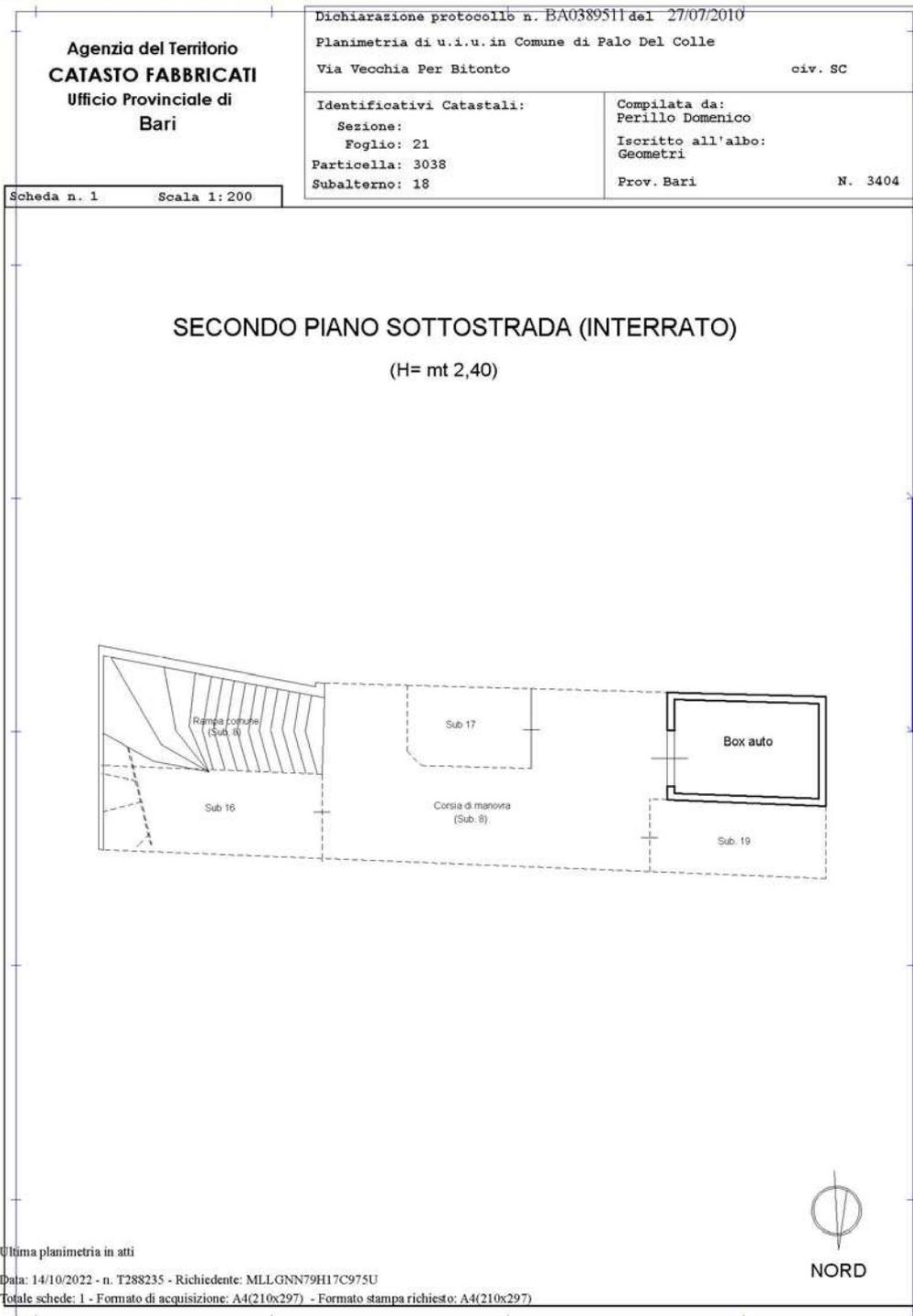


Fig.n.3: Planimetria Catastale **BENE O** - Comune di Palo del Colle **Foglio 21, Particella 3038 sub 18**



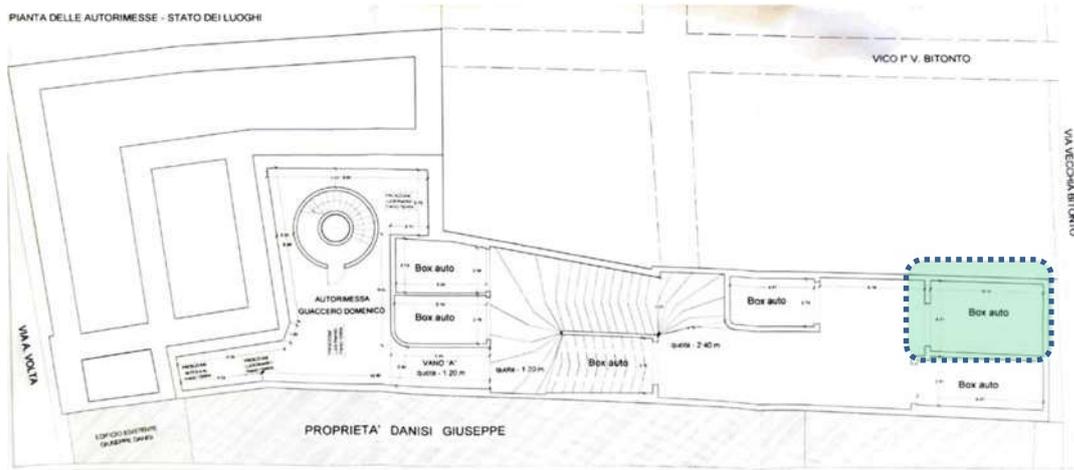


Fig.n.4: BENE N- Stralcio planimetria di progetto D.I.A. n. 10098 del 15.06.2011

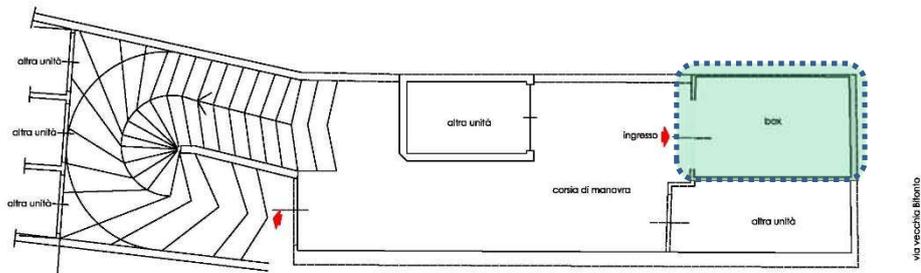


Fig.n.5: BENE N- Planimetria da rilievo

L'immobile nello stato di fatto è conforme ai titoli edilizi in capo all'immobile.

## 5) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.**

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- ✚ **"importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- ✚ **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone

anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

- ✚ "...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- ✚ "...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- ✚ "...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

\*\*\*\*\*

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

Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "market comparison approach" (o metodo del confronto del mercato).

Il **market comparison approach** (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

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

**Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:**

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;

- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data del contratto; le superfici immobiliari principali e secondarie; gli impianti tecnologici; lo stato di manutenzione; i servizi in dotazione all'immobile; il livello di piano; la presenza di un garage direttamente collegato all'insieme o di un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che possono essere considerate sono: il panorama; gli affacci; la luminosità; l'esposizione e la qualità ambientale (inquinamento).

\*\*\*\*\*

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di stimatrixcity lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Palo del Colle è attivo un discreto mercato immobiliare autorimesse**

Le ricerche eseguite hanno permesso di individuare un immobile, recentemente compravenduto di tipo autorimessa, con caratteristiche simili per posizione e tipologia ai lotti oggetto di valutazione.

Dato il tipo di bene e la presenza di almeno un bene simile recentemente compravenduto lo scrivente ha determinato il più probabile valore di mercato del lotto, utilizzando il metodo di stima monoparametrica.

## 6) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato è necessario precisare le misure di riferimento per la quantificazione delle superfici degli immobili da valutare.

In generale, la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) per le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Infatti, gli immobili sono oggetti composti e complessi per i quali è necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- ✚ la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- ✚ le superfici secondarie di un immobile (superficie balconi, superficie terrazze, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- ✚ le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

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

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

Per SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, 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.

## 7) SCHEDA IMMOBILE BENE O

### 7.1) SCHEDA BENE O

#### 7.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE IMMOBILE		
Denominazione	Autorimessa	
Ubicazione	Via Vecchia Bitonto civ.19 Palo del Colle (BA)	
Identificativi	Foglio 21, Particella 3038 sub. 18	
Destinazione	Autorimessa	
Proprietà		
Utilizzo	Occupato da terzo	
Superficie Commerciale	26,0 m <sup>2</sup> (SEL)	

Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche immobile Bene O

### 7.1.2) Ubicazione, geografia, zona OMI

L'immobile "Bene O" è situato nel Comune di Paolo del Colle (BA) in via vecchia Bitonto civ. 19.

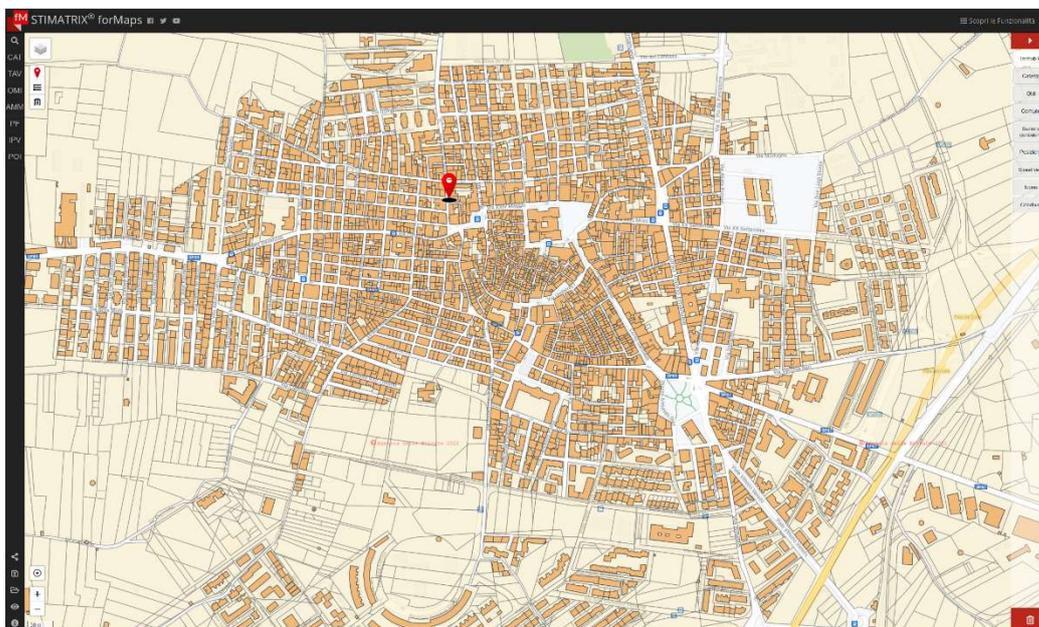


Fig. n.6: Individuazione immobile BENE O

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita **B1: CENTRALE**

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 2021):

- per la tipologia autorimesse, valori di mercato compresi tra un minimo di 550,00 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di 750,00 €/m<sup>2</sup>;

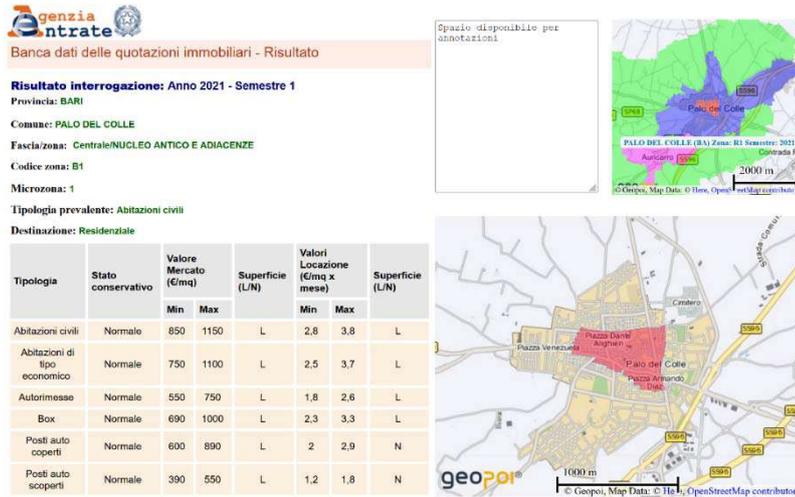


Fig. n.7: Zona OMI D1: Periferica

L'immobile è situato in una zona centrale della Città di Palo del Colle. Proprio tale posizione rende l'immobile poco distante dalle zone dove c'è presenza attività commerciali, banche, farmacie, bar, ristoranti, palestre, scuole, studi medici ecc. a servizio della città.

### 7.1.3) Urbanistica e vincoli

Il lotto "Bene O" è ubicato in zona tipizzata dal vigente PRG del Comune di Palo del Colle zona omogenea **A2 – Centro storico ambientale (art. 58 delle N.T.A.)**

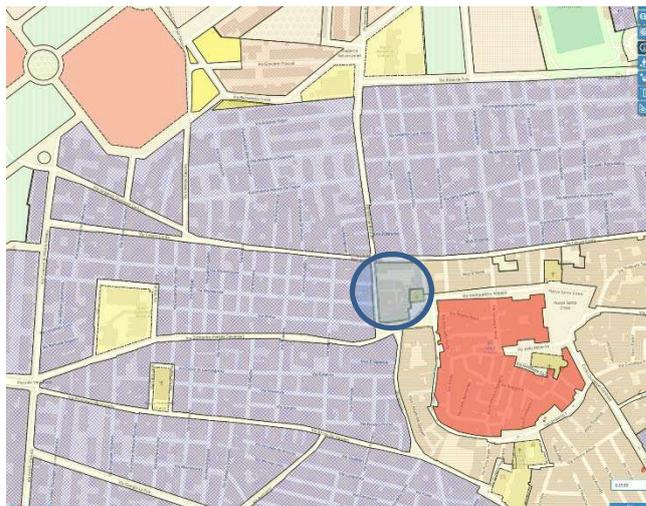


Fig. n. 8: Stralcio P.R.G. di Palo del Colle - Zona A2: Centro storico ambientale

#### 7.1.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso

L'unità immobiliare Bene O è un' autorimessa che fa parte di un fabbricato condominiale di n. 3 piani fuori terra ed uno interrato. L'intero fabbricato, a struttura in c.a., si trova in buono stato di manutenzione.

L' autorimessa è accessibile con ingresso carraio o pedonale da atrio comune, tuttavia la geometria della rampa lo rende adatto al ricovero di autoveicoli di ridotte dimensioni o ciclomotori od in alternativa all'uso come deposito.

#### 7.1.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

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

Con riferimento alla quantificazione della superficie esterna lorda (SEL) si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale, quantificata attraverso opportuni coefficienti moltiplicativi delle superfici accessorie rispetto alla superficie principale.

CONSISTENZA BENE O				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie autorimessa	Sgar	26,0	0,35secondo il	9,1
Totale Superficie (m <sup>2</sup> )		26,0		9,1

Tabella n.2: Tabella consistenza lotto BENE O

\* l'indice applicato tiene conto delle condizioni di accesso al bene

#### 7.1.6) Valutazione , analisi segmento immobiliare e comparabili

La valutazione del lotto, alla data di valutazione della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento della stima monoparametrica.

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 immobili simili**.

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

L'immobile recentemente compravenduto, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima monoparametrica è:

■ **COMPARABILE C1**, autorimessa sita in Palo alla Corso V. Emanuele, 12, atto di compravendita del 18.06.2021;

Si riporta di seguito la tabella riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.

DATI COMPARABILE C1	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Corso Vittorio Emanuele civ. 12, Palo del Colle (BA)
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: appartamento a piano terra e autorimessa
Destinazione principale	Autorimessa
Superficie commerciale (SUP)	48,0 m <sup>2</sup>
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato)
Data	18.06.2021
Prezzo	21.000,00 euro

Tabella n.3: Tabella dei dati comparabile C1

Nel procedimento di stima secondo il metodo monoparametrico le caratteristiche considerate sono la data del contratto e la superficie commerciale.

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

- **Superficie 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: m<sup>2</sup>.

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

	TABELLA DEI DATI	
	C1	S
PRZ	21.000,00 €	
DAT	16	0
SUP COMM	24	9,1

**Tabella n.4:** Tabella dei dati

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

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:

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

$$p_{c1}(S1) = 21.000 * 1,00 / 24 = 875,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$p(SUP) = 875,00 \text{ €/m}^2$$

Il **prezzo marginale della caratteristica data (DAT)** è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$$[i(DAT)] = -0,007 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_{c1}(DAT) = 21.000,00 * (-0,007) / 12 = -13,025 \text{ €/mese}$$

Per il comparabile e per l'unica caratteristica (data) 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 l'immobile di confronto (comparabile).

	TABELLA DI VALUTAZIONE BENE O	
	C1	S
PRZ	21.000,00 €	
DAT	208,41 €	
SUP COMM	-13.037,50 €	
	<b>8.170,91 €</b>	<b>8.170,91 €</b>

**Tabella n.5:** Tabella di valutazione Bene O

Il valore della stima secondo il procedimento monoparametrico (per il LOTTO "BENE O" di vendita è pari alla somma arrotondata di € 8.200,00 (euro ottomiladuecento,00).

#### 7.1.7) 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 in questione.

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

<b>DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ</b>	<b>Conformità</b>
<b>Analisi della provenienza dei beni</b>	-
L'immobile denominato Bene O (Autorimessa in Paolo del Colle alla via Vecchia Bitonto, civ. 16) è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 3131 del 17.06.2004 per "costruzione di un fabbricato per civile abitazione a Via Vecchia Bitonto" intestato al sig. _____ e succ. varianti P.d.C. n. 3243 del 15.09.2005 sempre intestato al sig. _____ P.d.C. in sanatoria n. 3389 del 23.12.2008 intestato al sig. _____ in qualità di legale rappresentante della _____ e D.I.A. 10098 del 15.06.2011.	
<b>Verifica dello stato di possesso dei beni</b>	Occupato
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava nelle disponibilità dei Proprietari	
<b>Verifica della conformità (regolarità) catastale</b>	Conforme
L'unità immobiliare nello stato di fatto è conforme rispetto a quanto denunciato al catasto.	
<b>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</b>	Conforme
L'unità immobiliare non presenta difformità dello stato di fatto rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile	
<b>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</b>	Presente
L'intero fabbricato, ivi compreso il "Bene H", in seguito all'istanza di cui al prot. 21483 del 20.12.2012 di Permesso di Agibilità, è stata presentata in data 29.03.2013 autocertificazione di agibilità a firma della _____ per formazione di silenzio assenso.	
<b>Stima costi di ripristino non conformità</b>	€ 0,00

Tabella n.6: Due diligence / Analisi di conformità - BENE O

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sul bene.

#### **DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI**

In ragione di quanto riportato nella documentazione storica catastale e certificato di ispezione ipo-catastale n. T77065 del 18/10/2022 si evince la seguente cronistoria:

- l'immobile al NCEU di Palo del Colle al foglio 21 part.lla 3038 sub 18 oggetto della presente procedura fallimentare appartiene alla Società \_\_\_\_\_ per costruzione diretta del bene con P.d.C. in sanatoria n. 3389 del 23.12.2008.

Infine è stato possibile accertare che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del fallimento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 29/10/2010 - Registro Particolare 11431 Registro Generale 48919  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1700/2008 del 18/11/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7427 del 22/12/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 31/05/2018 - Registro Particolare 17987 Registro Generale 24691  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 7259 del 24/05/2018  
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
3. ISCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 3805 Registro Generale 25491  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4288/2019 del 06/02/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2447 del 09/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 29/06/2021 - Registro Particolare 23849 Registro Generale 32209  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4271/2021 del 24/06/2021  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
5. ANNOTAZIONE del 09/05/2022 - Registro Particolare 2447 Registro Generale 23644  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 82 del 13/04/2022  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3805 del 2019
6. ANNOTAZIONE del 15/09/2022 - Registro Particolare 4818 Registro Generale 47189  
Pubblico ufficiale BRUNETTI EMANUELA Repertorio 16492/8971 del 13/07/2022  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE PARZIALE DI RISERVA DI PROPRIETA'  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 20360 del 2008

**Tabella n.7:** Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sul bene H

#### 7.1.8) 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 monoparametrica e i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO O costituito dall'immobile " autorimessa " il più probabile valore di mercato è pari a € 8.200,00 (diconsi in cifra tonda euro ottmiladuecento,00).

VALORE DI MERCATO DEL BENE H	Valore (€)
Stima market comparison approach	8.200,00
Costi di non conformità	0,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO BENE O</b>	<b>8.200,00</b>

Tabella n.8: Riepilogo della valutazione Bene O

#### 7.1.9) 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 O costituito dall'immobile "autorimessa " **il prezzo a base d'asta pari al valore corretto ammonta ad € 7.000,00 (diconsi in cifra tonda euro dettemila,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE H	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	8.200,00
Abbattimento forfettario del 15%	1.200,00
<b>VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta BENE H)</b>	<b>7.000,00</b>

**Tabella n.9:** Adeguamenti e correzioni alla stima bene O

## 8) Riepilogo incarico svolto e sintesi risultati di stima

Lo scrivente, incaricato di procedere alla stima dei beni di cui alla procedura R.F. 82/2021 Ufficio Fallimenti del Tribunale di Bari , per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione fornita dal curatore;
- ispezionati gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato ricerche presso gli Uffici Tecnici del settore Urbanistica del Comune di Palo del Colle, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
- effettuato ricerche presso Agenzie Immobiliari locali per l'analisi del segmento di mercato relativo agli immobili da valutare;
- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di stimatrixcity, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili similare effettuate nella zona di interesse;
- individuato ed acquisito atti di compravendita di immobili (COMPARABILI) simili per posizione e tipologia al lotto da valutare.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo scrivente ha determinato gli elementi necessari per rispondere compiutamente al mandato ricevuto e i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data della valutazione della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento della stima monoparametrica.

Tale valutazione ha condotto ai valori di mercato ed il prezzo a base d'asta (adeguato per i soli immobili rientranti nel catasto fabbricati con l'abbattimento forfettario del 15%) , per i vari lotti di vendita individuati e sotto sinteticamente riportati:

Lotto	Descrizione/identificativo catastale	Valore di mercato	Prezzo a base d'asta
<b>Bene O</b>	Autorimessa in via vecchia Bitonto 19 - Palo del Colle (BA) identificato al I N.C.E.U. al fg. 21 part. 3038 sub. 18	€ 8.200,00	<b>€ 7.000,00</b>

\*\*\*\*\*

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. 51 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), li 17.10.2022

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Giovanni MELILLO

## **ALLEGATI**

**Allegato n.13:** Verbale delle operazioni peritali.

**Allegato n.14:** Scheda Immobile BENE O