



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

Procedura R.F. N°82/201

Giudice: Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Curatore: Avvocato Vincenza Genchi

e soci

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

<b>1) PREMESSA</b>	<b>5</b>
<b>2) FASI DELL'INCARICO</b>	<b>8</b>
<b>3) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE</b>	<b>9</b>
<b>4) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA</b>	<b>29</b>
<b>5) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>45</b>
<b>6) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE</b>	<b>49</b>
<b>7) SCHEDE IMMOBILI</b>	<b>52</b>
<b>7.1) SCHEDA BENE A</b>	<b>52</b>
7.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	52
7.1.2) Ubicazione, geografia, zona OMI	53
7.1.3) Urbanistica e vincoli	54
7.1.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	57
7.1.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	58
7.1.6) VALUTAZIONE , ANALISI SEGMENTO IMMOBILIARE E COMPARABILI	59
7.1.7) DUE DILIGENCE	64
7.1.8) Risultati della valutazione	66
7.1.9) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	67
<b>7.2) SCHEDA BENE B</b>	<b>68</b>
7.2.1) Denominazione e principali caratteristiche	68
7.2.2) Ubicazione, geografia, zona OMI	69
7.2.3) Urbanistica e vincoli	70
7.2.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	71
7.2.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	71
7.2.6) VALUTAZIONE , ANALISI SEGMENTO IMMOBILIARE E COMPARABILI	72
7.2.7) DUE DILIGENCE	77
7.2.8) Risultati della valutazione	79
7.2.9) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	80
<b>7.3) SCHEDA BENE C</b>	<b>81</b>
7.3.1) Denominazione e principali caratteristiche	81
7.3.2) Ubicazione, geografia, zona OMI	82
7.3.3) Urbanistica e vincoli	83
(7.3.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	84
7.3.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	84
7.3.6) VALUTAZIONE , ANALISI SEGMENTO IMMOBILIARE E COMPARABILI	85
7.3.7) Due diligence	90
7.3.8) Risultati della valutazione	92
7.3.9) Adeguamenti e correzioni alla stima - prezzo base d'asta	93
<b>7.4) SCHEDA BENE D</b>	<b>94</b>
7.4.1) Denominazione e principali caratteristiche	94
7.4.2) Ubicazione, geografia, zona OMI	95
7.4.3) Urbanistica e vincoli	96
7.4.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	96
7.4.5) Consistenze superficiali	97
7.4.6) Valutazione , analisi segmento immobiliare e comparabili	98
7.4.7) DUE DILIGENCE	103
7.4.8) Risultati della valutazione	105
7.4.9) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	106

7.5) SCHEDA BENE E	107
7.5.1) Denominazione e principali caratteristiche	107
7.4.2) Ubicazione, geografia, zona OMI	108
7.5.3) Urbanistica e vincoli	109
7.5.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	109
7.5.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	110
7.5.6) VALUTAZIONE , ANALISI SEGMENTO IMMOBILIARE E COMPARABILI	111
7.5.7) Due diligence	116
7.5.8) Risultati della valutazione	118
7.5.9) Adeguamenti e correzioni alla stima - prezzo base d'asta	119
7.6) SCHEDA BENE H	120
7.6.1) Denominazione e principali caratteristiche	120
7.6.2) Ubicazione, geografia, zona OMI	121
7.6.3) Urbanistica e vincoli	122
7.6.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	123
7.6.5) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	123
7.6.6) Valutazione , analisi segmento immobiliare e comparabili	124
7.6.7) Due diligence	130
7.6.8) Risultati della valutazione	132
7.6.9) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	132
7.7) SCHEDA BENE L E N	134
7.7.1) Denominazione e principali caratteristiche	134
7.7.2) Ubicazione, geografia, zona OMI	135
7.7.3) Urbanistica e vincoli	136
7.7.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	137
7.7.5) Consistenze superficiali	137
7.7.6) Valutazione , analisi segmento immobiliare e comparabili	138
7.7.7) Due diligence	144
7.6.8) Risultati della valutazione	146
7.7.9) Adeguamenti e correzioni alla stima - prezzo base d'asta	147
7.8) SCHEDA BENE P	148
7.8.1) Denominazione e principali caratteristiche	148
7.8.2) Ubicazione, geografia	149
7.8.3) Urbanistica e vincoli	149
7.8.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	150
7.8.5) Consistenze superficiali	150
7.8.6) Valutazione, analisi segmento immobiliare e comparabili	151
7.8.7) Due diligence	154
7.8.8) Risultati della valutazione e prezzo a base d'asta	155
7.6) SCHEDA BENE Q	157
7.9.1) Denominazione e principali caratteristiche	157
7.9.2) Ubicazione, geografia	158
7.9.3) Urbanistica e vincoli	158
7.9.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso	159
7.9.5) Consistenze superficiali	159
7.9.6) Valutazione, analisi segmento immobiliare e comparabili	160
7.9.7) DUE DILIGENCE	163

7.8.8) Risultati della valutazione e prezzo a base d'asta	165
<b>8) RIEPILOGO INCARICO SVOLTO E SINTESI RISULTATI DI STIMA</b>	<b>166</b>
<b>ALLEGATI</b>	<b>170</b>

## 1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO nominava 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, nel **FALLIMENTO n. R.F. 82/2021**, per stimare i seguenti beni:

- a) Abitazione sita in Palo del Colle alla via Pietro Micca civ. 68-70, identificato al N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 767, sub. 1
- b) Abitazione sita in Palo del Colle alla via Pietro Micca civ. 68-70, identificato al N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 767, sub. 2
- c) Abitazione sita in Palo del Colle alla via Pietro Micca civ. 68-70, identificato al N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 767, sub. 9
- d) Abitazione sita in Palo del Colle alla via Pietro Micca civ. 68-70, identificato al N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 767, sub. 10
- e) Magazzino sito in Palo del Colle alla via Pietro Micca civ. 68-70, identificato al N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 767, sub. 3
- f) Terreno agricolo sito in Palo del Colle identificato al N.C.T. al Foglio 10, Particella 1218
- g) Area Urbana sita in Palo del Colle indenticata al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 2982
- h) Autorimessa sita in Palo del Colle alla via Vecchia per Bitonto identificato al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 3038, sub. 24
- i) Autorimessa sita in Palo del Colle alla via Vecchia per Bitonto identificato al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 3038, sub. 2
- l) Abitazione sita in Palo del Colle alla via Vecchia per Bitonto identificato al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 3038, sub. 9
- n) Autorimessa sita in Palo del Colle alla via Vecchia per Bitonto identificato al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 3038, sub. 17
- p) Terreno agricolo sito in Palo del Colle alla Contrada Specchiano identificato al N.C.T. al Foglio 37, Particella 129
- q) Terreno agricolo sito in Palo del Colle alla Contrada Lamacupa identificato al N.C.T. al Foglio 25, Particella 208
- r) Terreno sito in Palo del Colle alla Contrada Langilana o via Vecchia per Bitonto identificato al N.C.T. Foglio 10, Particelle 1307-1341-1350-

1363

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 02.08.2021 da parte dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Assunta Napoliello è avvenuta la nomina dell'Ing. Giovanni MELILLO, quale esperto stimatore ed accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO.

Nelle date 25.10.2021, 03.11.2021 e 18.11.2021 sono stati effettuati i sopralluoghi e gli accessi agli immobili per gli opportuni rilievi metrici e fotografici (**Allegato n.1**).

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.





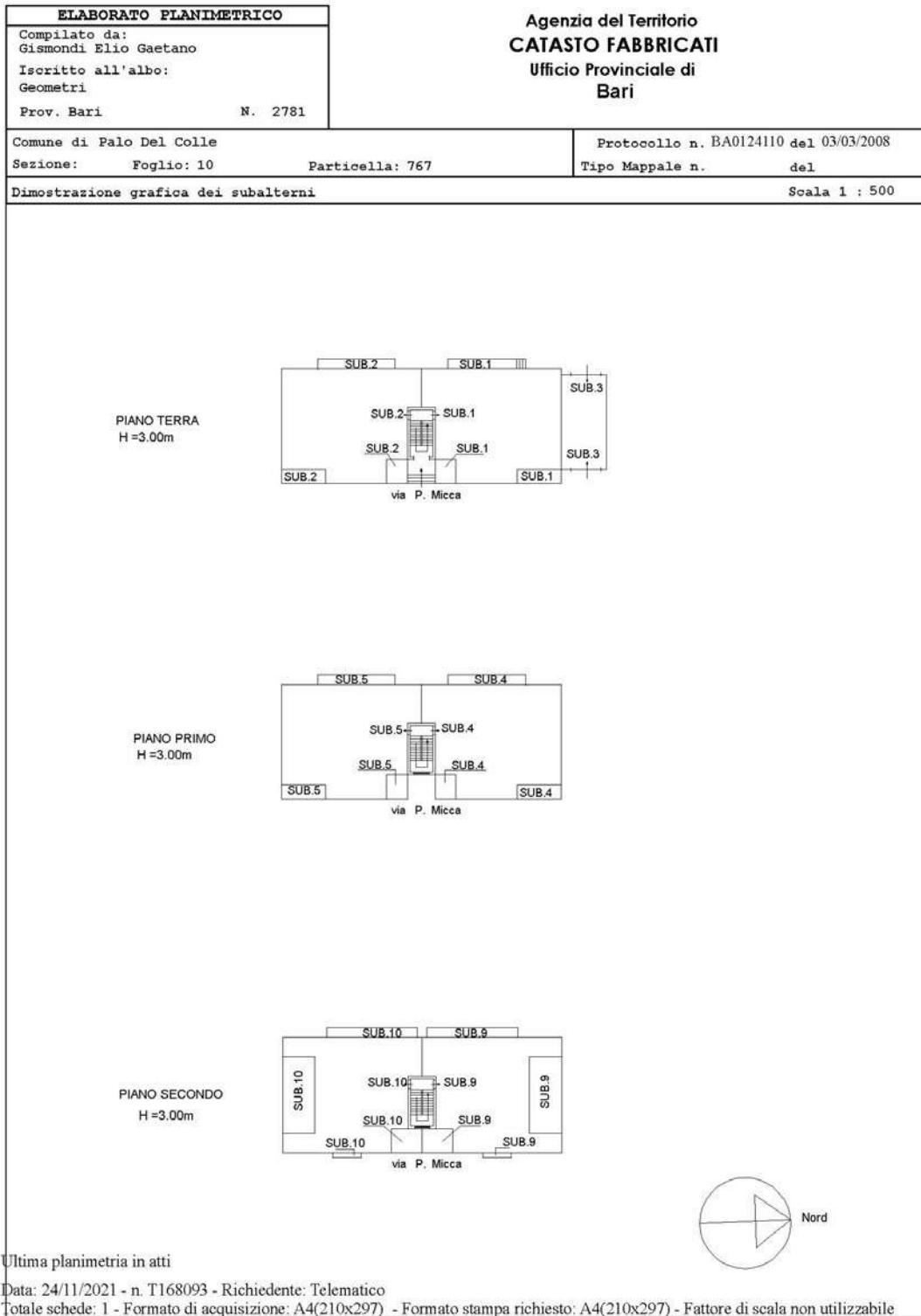
5. **BENE E**: Deposito sito in Palo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 10, particella 767, subalterno 3, Via Pietro Micca n. 70, piano T, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), classe 3, consistenza 45 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 52 m<sup>2</sup>,rendita catastale euro 120,85.

Per i beni sopra identificati 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 10, Particella 767

Data: 24/11/2021 - n. T168093 - Richiedente: Telematico



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2021 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 10 - Particella: 767 - Elaborato planimetrico >

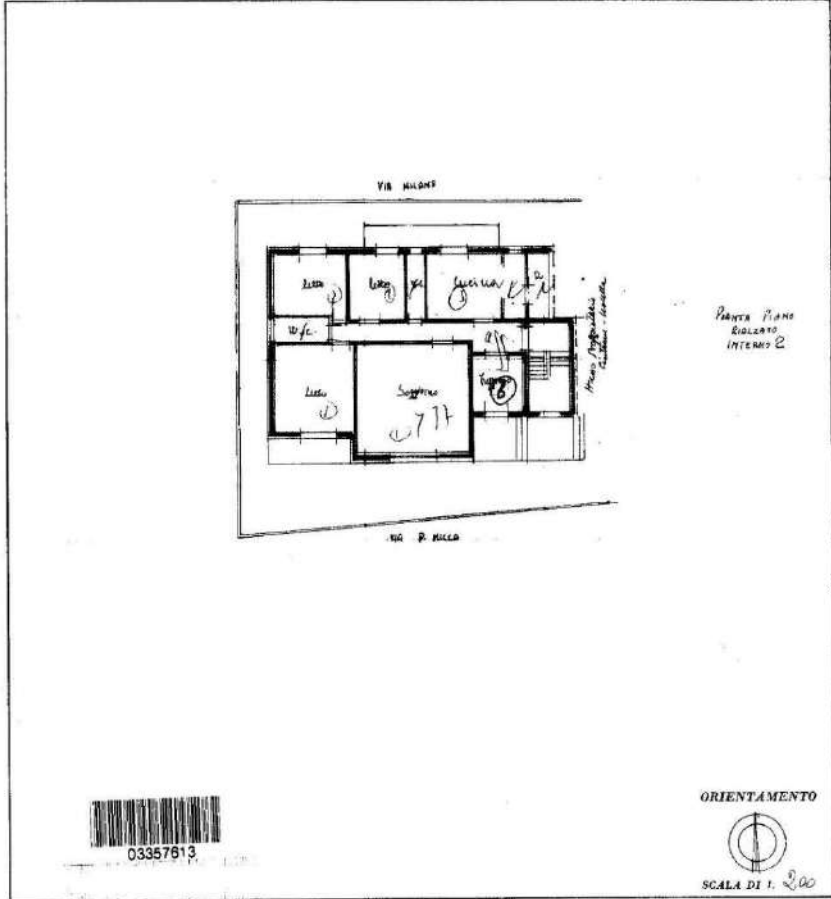


Ultima planimetria in atti

Data: 24/11/2021 - n. T168093 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig.n.2: Elaborato planimetrico - Comune di Palo del Colle Foglio 10, Particella 767

Data presentazione:04/11/1977 - Data: 22/10/2021 - n. T309019 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

<p>MOD. CLARIG E. - GR. A. T. - 85</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p>		<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>	
		<p><b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b></p>		<p>Lire 15</p>	
		<p>(N. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1980, N. 581)</p>			
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>PALO DEL COLLE</u></p>		<p>Via <u>P. MICCA</u></p>			
<p>Ditta</p>		<p><u>BARI</u></p>			
<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di</p>		<p><u>BARI</u></p>			
					
		<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>			
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO <u>34P</u></p>			<p>Compilata dall' <u>Ing. Giovanni Melillo</u> (Titolo, per il capitolato del lavoro) <u>Torino V. PIZZINO</u></p>		
<p>DATA PROF. N° <u>10/11/11</u></p>			<p>Iscritto all'Albo de <u>Ing. Pizzino</u> della Provincia di <u>Bari</u></p>		
			<p>DATA <u>4/11/11</u> Firma: <u>Ing. Vito Antonio Celli</u></p>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2021 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 10 - Particella: 767 - Subalterno: 1 >  
Urban. 01  
VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: T.

Fig.n.3: Planimetria Catastale BENE A - Comune di Palo del Colle Foglio 10, Particella 767 sub 1

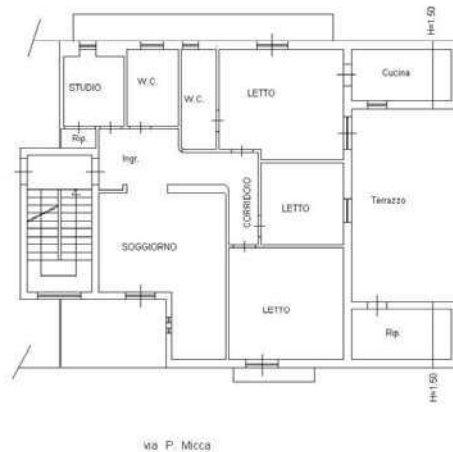


Data: 22/10/2021 - n. T309021 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari</b>	Dichiarazione protocollo n. BA0124110 del 03/03/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Palo Del Colle Via Pietro Micca <span style="float: right;">civ. 68</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 767 Subalterno: 9	Compilata da: Gismondi Elio Gaetano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bari <span style="float: right;">N. 2781</span>

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO  
Hmax = 3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2021 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 10 - Particella: 767 - Subalterno: 9 >  
VIA PIETRO MICCA n. 68 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2021 - n. T309021 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig.n.5: Planimetria Catastale BENE C - Comune di Palo del Colle, Foglio 10, Particella 767 sub 9



Data: 22/10/2021 - n. T309022 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

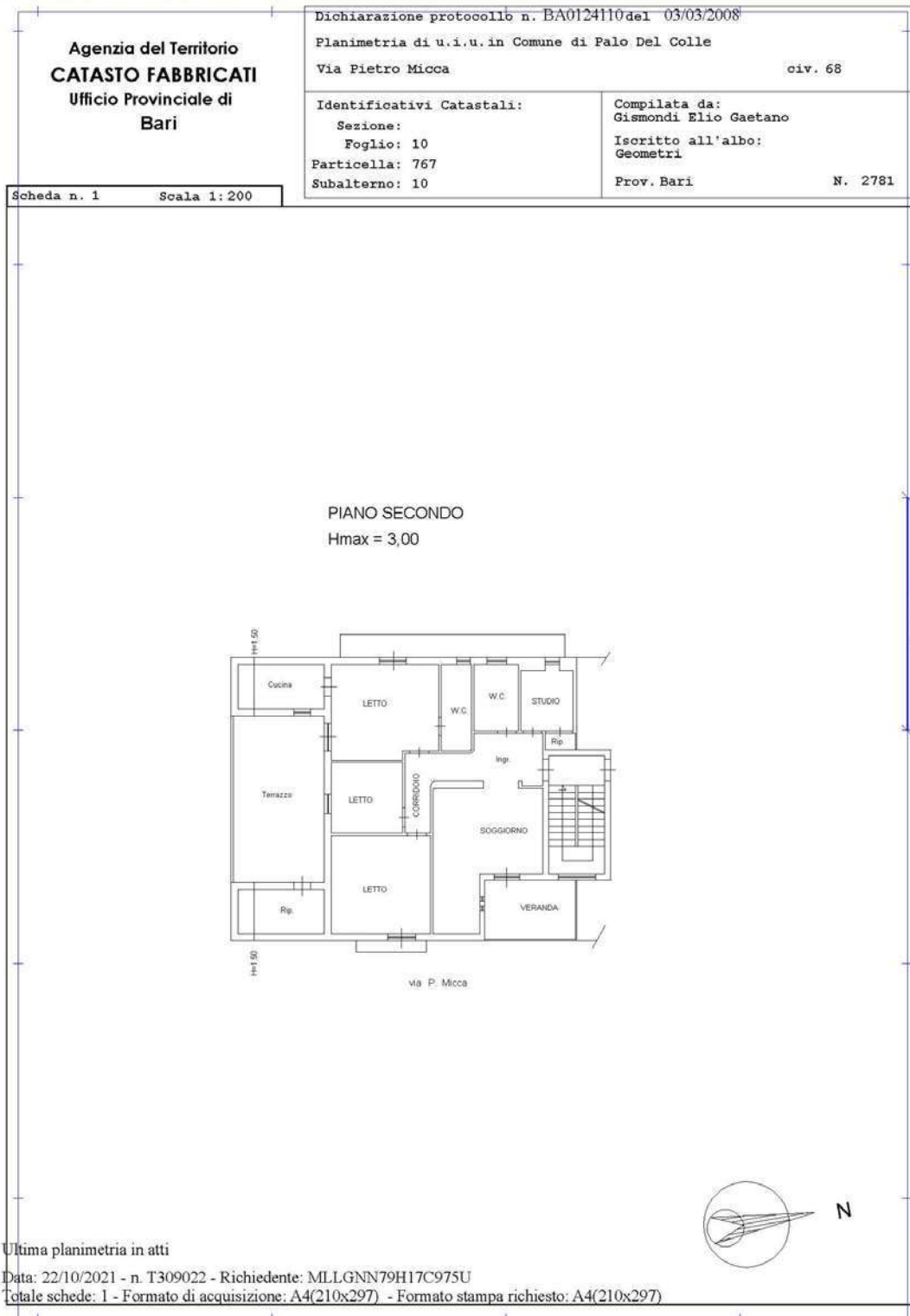


Fig.n.6: Planimetria Catastale BENE D - Comune di Palo del Colle, Foglio 10, Particella 767 sub 10





A seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili sopra identificati, si è potuto accertare che per i beni A,B,C ed E occorre provvedere ad effettuare denuncia di variazione planimetrica in quanto gli immobili nello stato di fatto sono difformi rispetto a quanto denunciato. **Inoltre per il bene A deve essere variata anche la categoria catastale (C/6) in quanto nello stato di fatto non è una abitazione ma una autorimessa.**

**Il bene D risulta invece essere conforme rispetto a quanto in atti e denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente sempre in relazione alla procedura di cui sopra ha individuato il **seguente immobile censito al N.C.T. di Palo del Colle e intestati alla società**

con sede in Palo del Colle,

P.IVA 02923580720

6. **BENE F:** Terreno sito in Palo del Colle identificata al N.C.T. al foglio 10, particella 1218, qualità: mandorleto, classe 2 , superficie (m<sup>2</sup>): ha 00 are 00 ca 60, r.d. euro 0,29, r.a. euro 0,14.



**Fig.n.8:** Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Palo del Colle, Foglio 10, Particella 1218

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile sopra identificato è emerso che il Bene F nello stato di fatto non costituisce alcun terreno diversamente da quanto invece denunciato al Nuovo Catasto Terreni. Da quanto si è potuto verificare in sito infatti la particella costituisce una pertinenza esterna recintata e pavimentata di un fabbricato condominiale (fg 10 part 611).

\*\*\*\*\*

Lo scrivente sempre in relazione alla procedura di cui sopra ha individuato i **seguenti immobili censiti al N.C.E.U. di Paolo del Colle e intestati alla società** . con sede in Palo del Colle, P.IVA

- BENE G:** Area urbana sita in Palo del Colle individuata al N.C.E.U. al foglio 21, particella 2982, categoria: area urbana, indirizzo via Torquato Tasso, annotazioni area urbana (m<sup>2</sup>): 81 mq

Richieste <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Servizi/ConsultazioneRichieste.do>

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata  
SISTER

Utente: MELILLO - CF: MLLGN75M17C95U

Ti trovi su: Home dei Servizi - Richieste

Convenzione: MELILLO GIOVANNI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)  
Codice di Richiesta: 00113462998

Espedite: 1     Non espediti: 1     Selettare: 0     Prelevate: 6

Richiede non avvisabili

acquista il giorno 01/10/2021

Aggiorna

Richiesta del	Oggetto	Formato	Elimina
01/10/2021 17:33:03	ES.M. PALO DEL COLLE(S)A) FG. 21 PARTE 2982 (sicurezza della particella spaccata e il sito (code) e il cartografo)		<input type="checkbox"/>

Elimina

Fig.n.9: Richiesta Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Palo del Colle, Foglio 21, Particella 2982

**Dalle ricerche espletate la particella non è individuata al corrispondente mappale.**

8. **BENE H:** Autorimessa sita in Paolo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 21, particella 3038, sub 24, Via Vecchia per Bitonto n. 19/A, piano T, categoria: C/6 (rimessa/autorimessa), classe 4, consistenza 52 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 61 m<sup>2</sup>,rendita catastale euro 131,59.
  
9. **BENE I:** Autorimessa sita in Palo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 21, particella 3038, sub 2, Via Vecchia per Bitonto n. SC, piano T, categoria: C/6 (rimessa/autorimessa), classe 1, consistenza 21 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 21 m<sup>2</sup>,rendita catastale euro 32,5.
  
10. **BENE L:** Abitazione sita in Paolo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 21, particella 3038, sub 9, Via Vecchia per Bitonto n. SC, piano 1, categoria: A/3 (civile abitazione), classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 105 m<sup>2</sup>, totale escluse le aree scoperte: 97 m<sup>2</sup>,rendita catastale euro 468,68.
  
11. **BENE N:** Autorimessa sita in Palo del Colle identificata al N.C.E.U. al foglio 21, particella 3038, sub 17, Via Vecchia per Bitonto n. SC, piano SC, categoria: C/6 (rimessa/autorimessa), classe 3, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 18 m<sup>2</sup>,rendita catastale euro 28,20.

Per i beni sopra identificati 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.

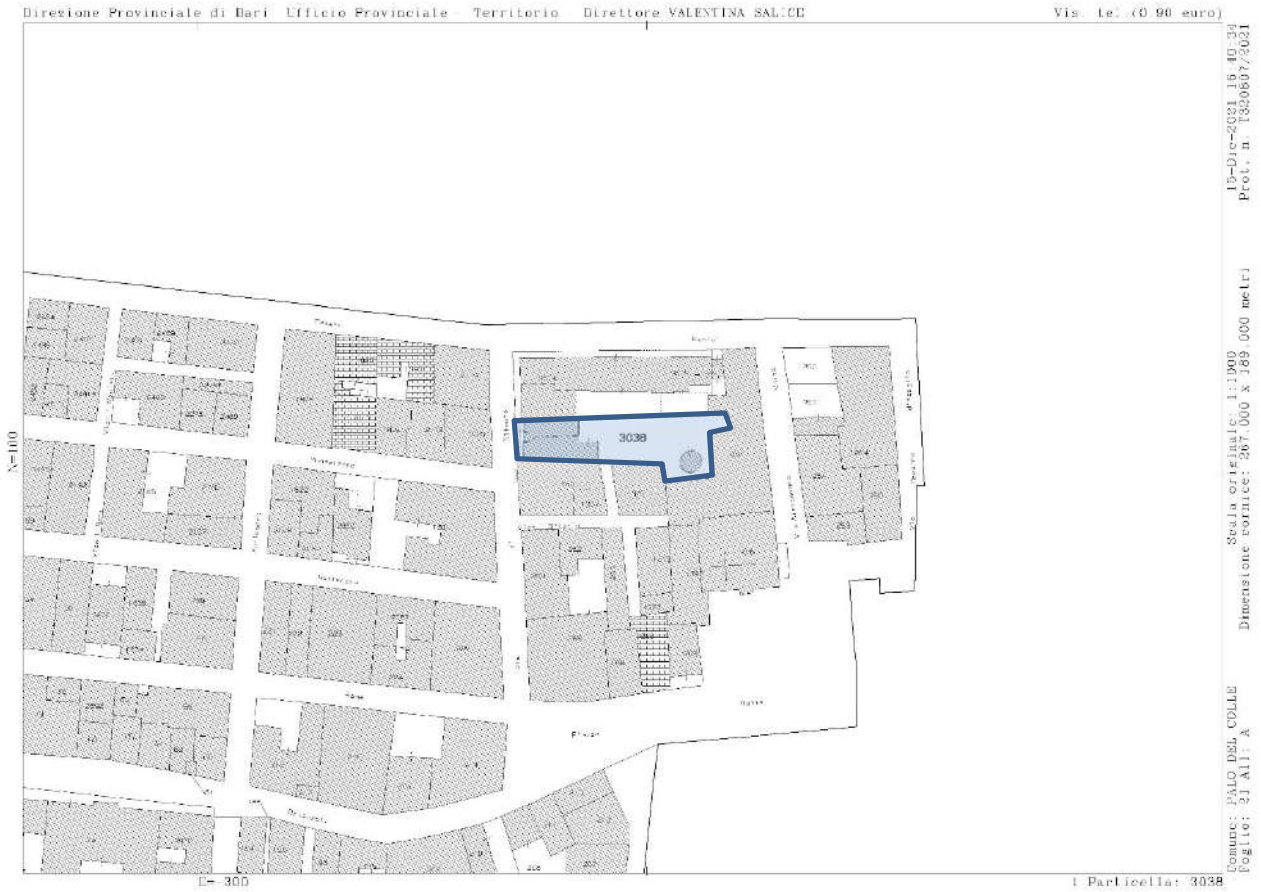
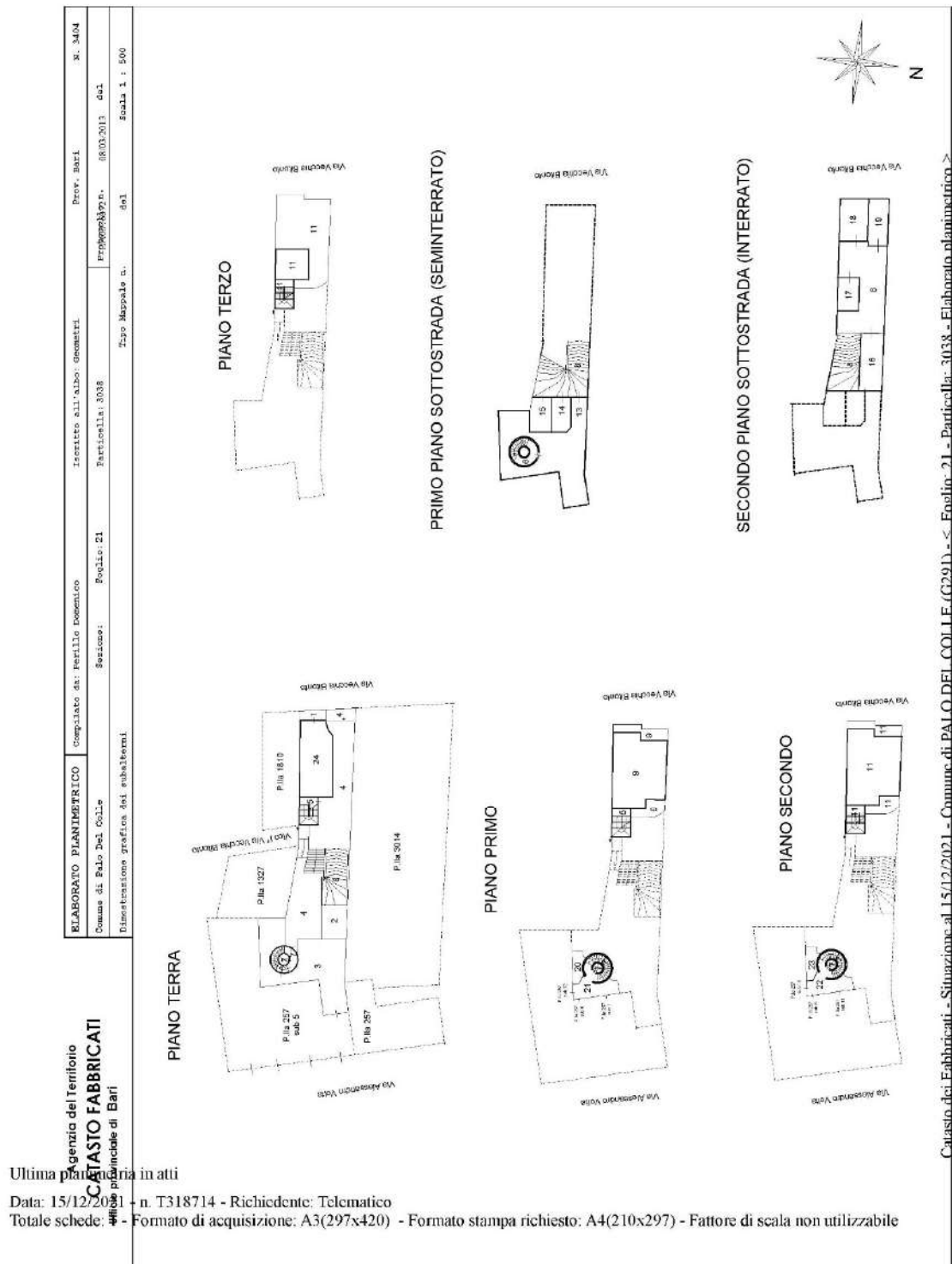


Fig.n.10: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Palo del Colle, Foglio 21 Particella 3038

Data: 15/12/2021 - n. T318714 - Richiedente: Telematico



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2021 - Comune di PALO DEL COLLE (G291) - < Foglio: 21 - Particella: 3038 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 15/12/2021 - n. T318714 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig.n.11: Elaborato planimetrico - Comune di Palo del Colle, Foglio 21, Particella 3038

Data: 22/10/2021 - n. T304700 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

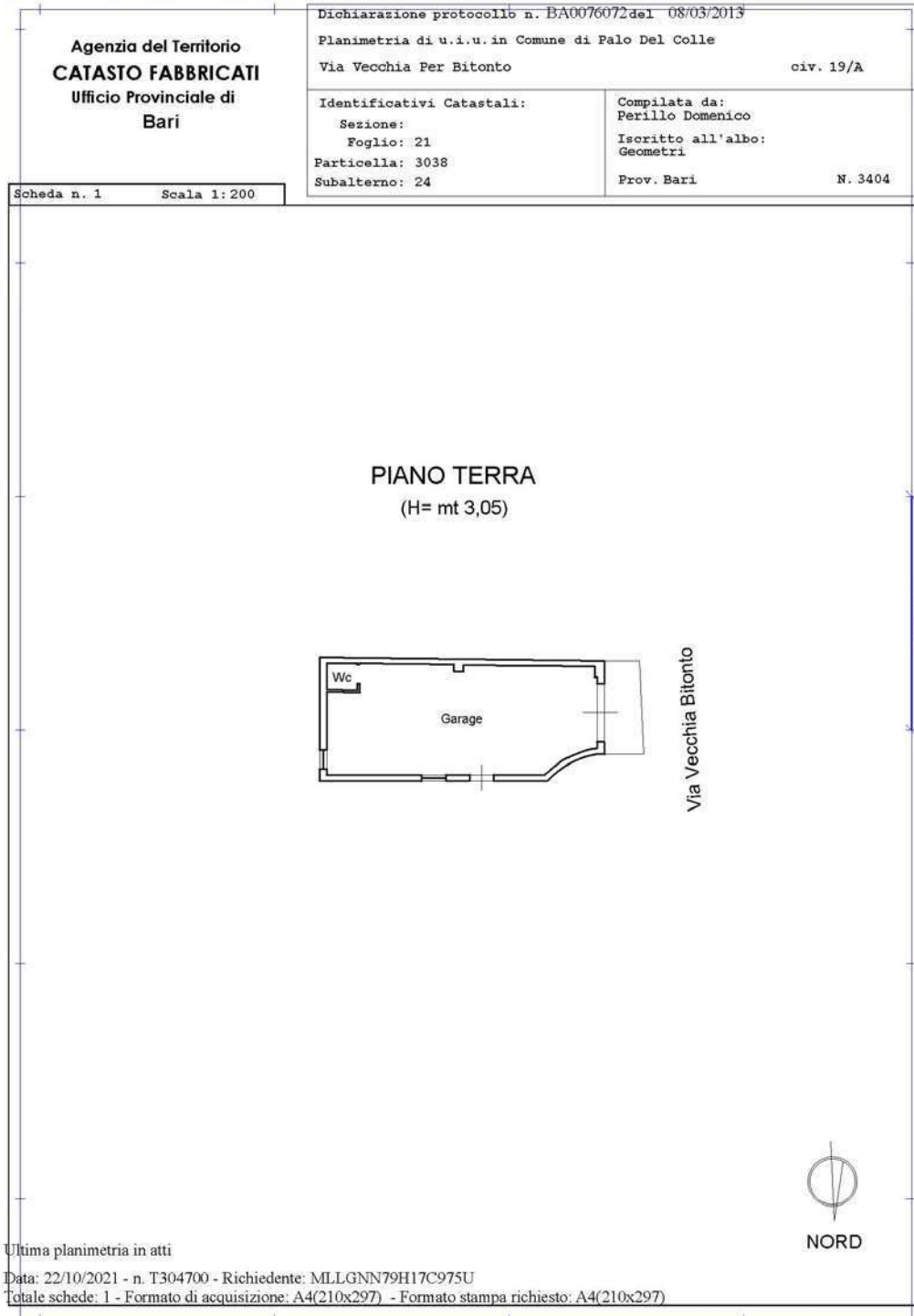


Fig.n 12: Planimetria Catastale BENE H - Comune di Palo del Colle, Foglio 21, Particella 3038 sub 21

Data: 22/10/2021 - n. T304697 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

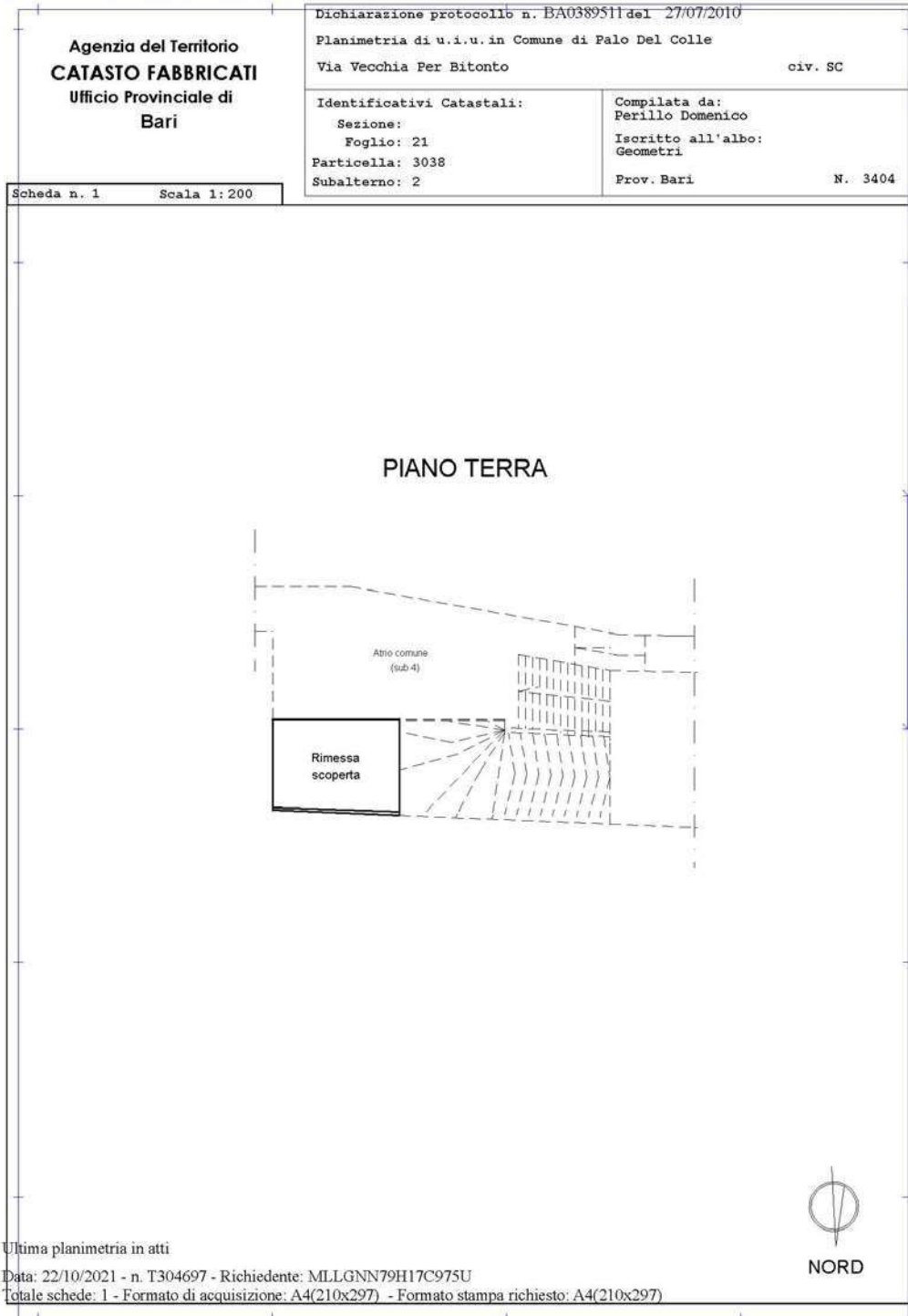


Fig.n 13: Planimetria Catastale BENE I - Comune di Palo del Colle, Foglio 21, Particella 3038 sub 2



Data: 22/10/2021 - n. T304698 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

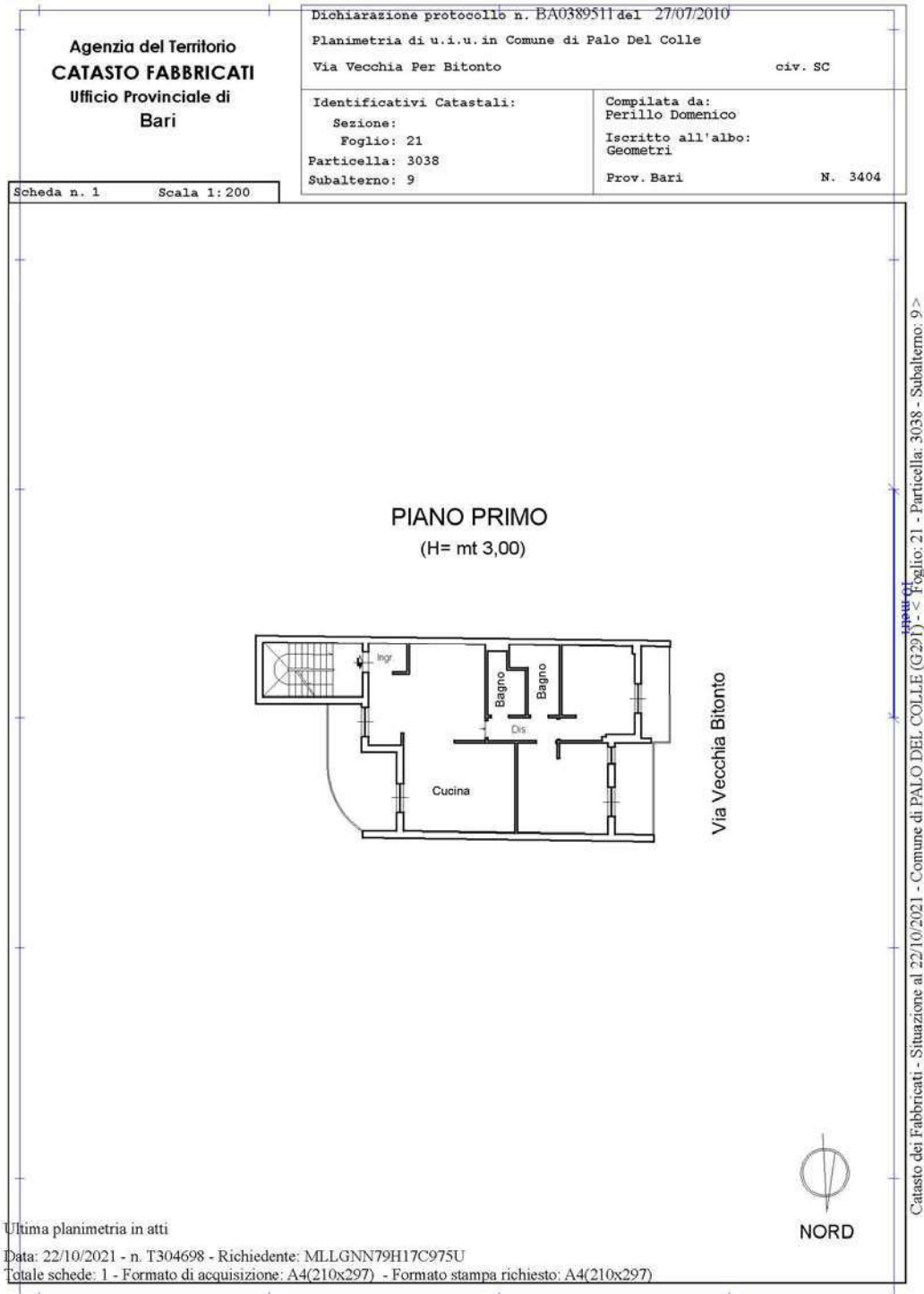


Fig.n 14: Planimetria Catastale BENE L - Comune di Palo del Colle, Foglio 21, Particella 3038 sub 9



Data: 22/10/2021 - n. T304699 - Richiedente: MLLGNN79H17C975U

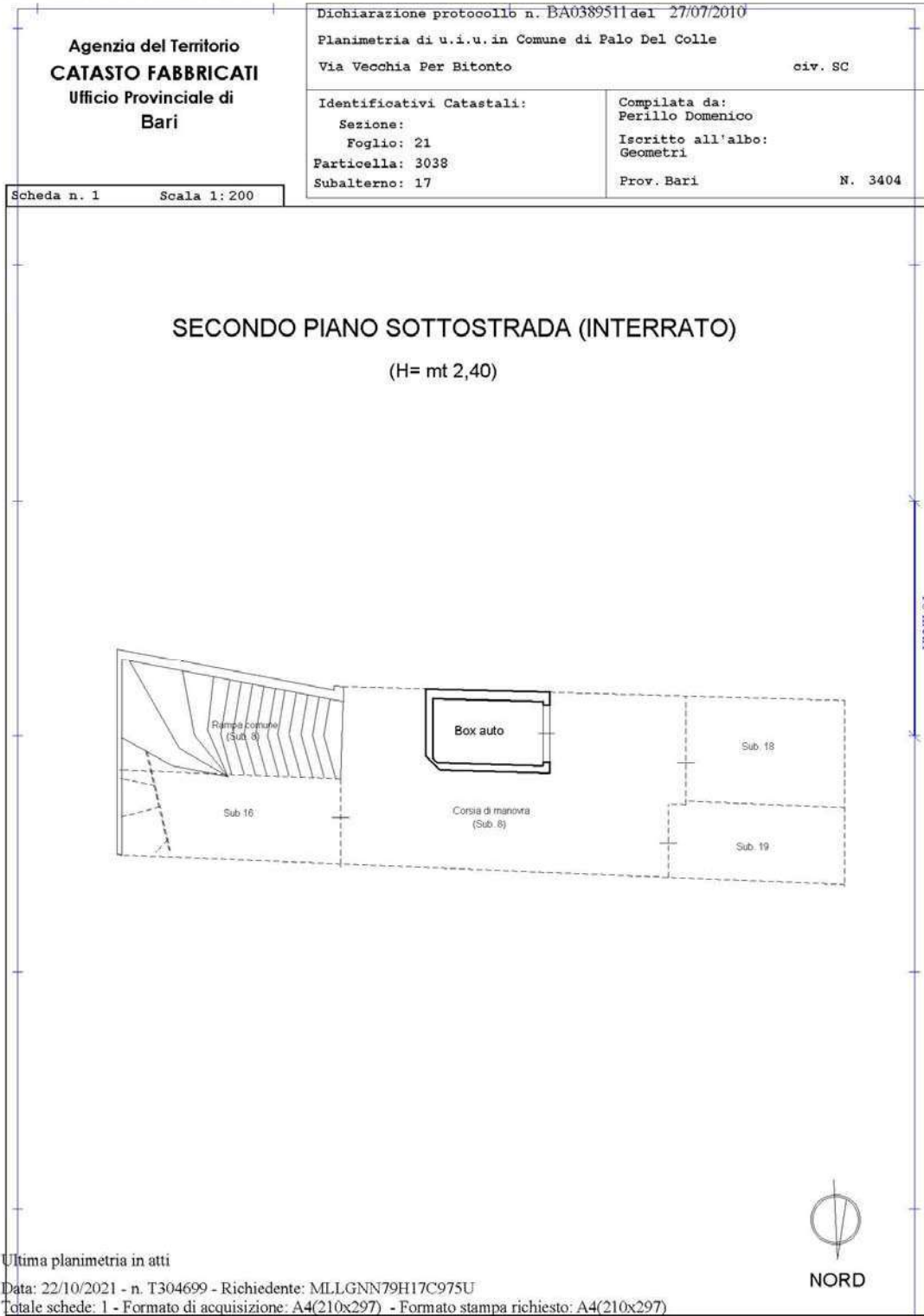


Fig.n 15: Planimetria Catastale **BENE N** - Comune di Palo del Colle, **Foglio 21, Particella 3038 sub 17**

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili sopra identificati, si è potuto accertare che per i beni H,L,N nello stato di fatto sono conformi a quanto denunciato. Il bene I invece è un'area scoperta in area condominiale che tuttavia non è accessibile mediante una rampa carrabile pertanto non costituisce un'autorimessa.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente sempre in relazione alla procedura di cui sopra ha individuato i **seguenti immobili censiti al N.C.E.U. di Paolo del Colle e intestati alla Sig.ra**

nata a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

12. **BENE P:** Terreno sito in Palo del Colle identificato al N.C.T. al foglio 37, particella 129, qualità: uliveto, classe 4 , superficie (m<sup>2</sup>): ha 00 are 15 ca 67, r.d. euro 4,86, r.a. euro 4,05.
13. **BENE Q:** Terreno sito in Palo del Colle identificato al N.C.T. al foglio 25, particella 208, qualità: mandorleto, classe 2 , superficie (m<sup>2</sup>): ha 00 are 11 ca 77, r.d. euro 5,77, r.a. euro 2,74.
14. **BENE R:** Terreni siti in Palo del Colle identificati al N.C.T.
- al foglio 10, particella 1307, qualità: uliveto, classe 3, superficie (m<sup>2</sup>): ha 00 are 0 ca 15, r.d. euro 0,77, r.a. euro 0,55.
  - al foglio 10, particella 1341, qualità: uliveto, classe 3, superficie (m<sup>2</sup>): ha 00 are 0 ca 66, r.d. euro 0,29, r.a. euro 0,20.
  - al foglio 10, particella 1350, qualità: uliveto, classe 3, superficie (m<sup>2</sup>): ha 00 are 0 ca 77, r.d. euro 0,34, r.a. euro 0,24.
  - al foglio 10, particella 1363, qualità: uliveto, classe 3 , superficie (m<sup>2</sup>): ha 00 are 0 ca 47, r.d. euro 0,21, r.a. euro 0,15.

Per i beni sopra identificati si riportano di seguito gli stralci degli estratti di mappa catastale dell' Agenzia del Territorio.

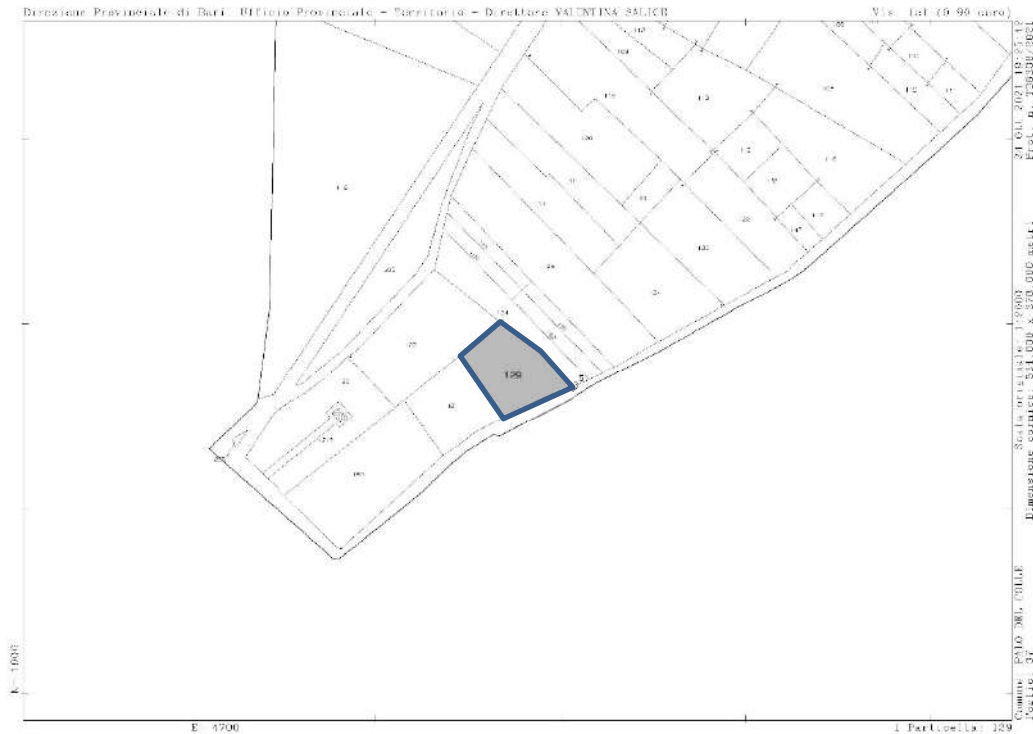


Fig.n.16: BENE P- Stralci estratto di mappa catastale - Comune di Palo del Colle, Foglio 37, Particella 129

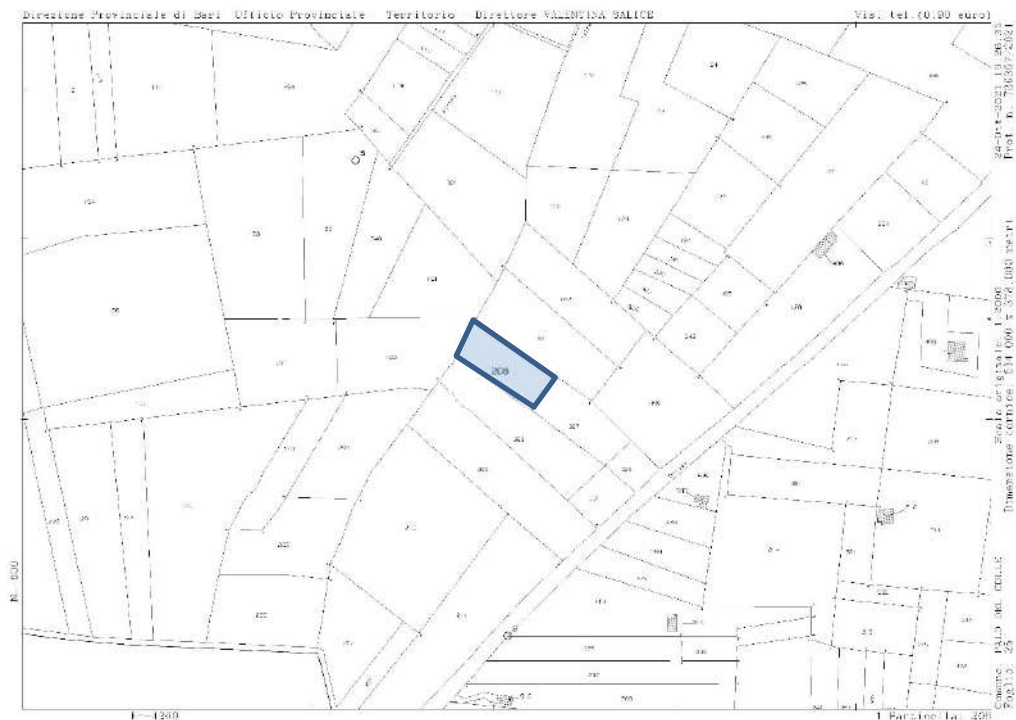


Fig.n.17: BENE Q- Stralci estratto di mappa catastale - Comune di Palo del Colle, Foglio 25, Particella 208



Fig.n.18: BENE R- Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Palo del Colle, Foglio 10, Part.Ile 1307-1341-1350-1363

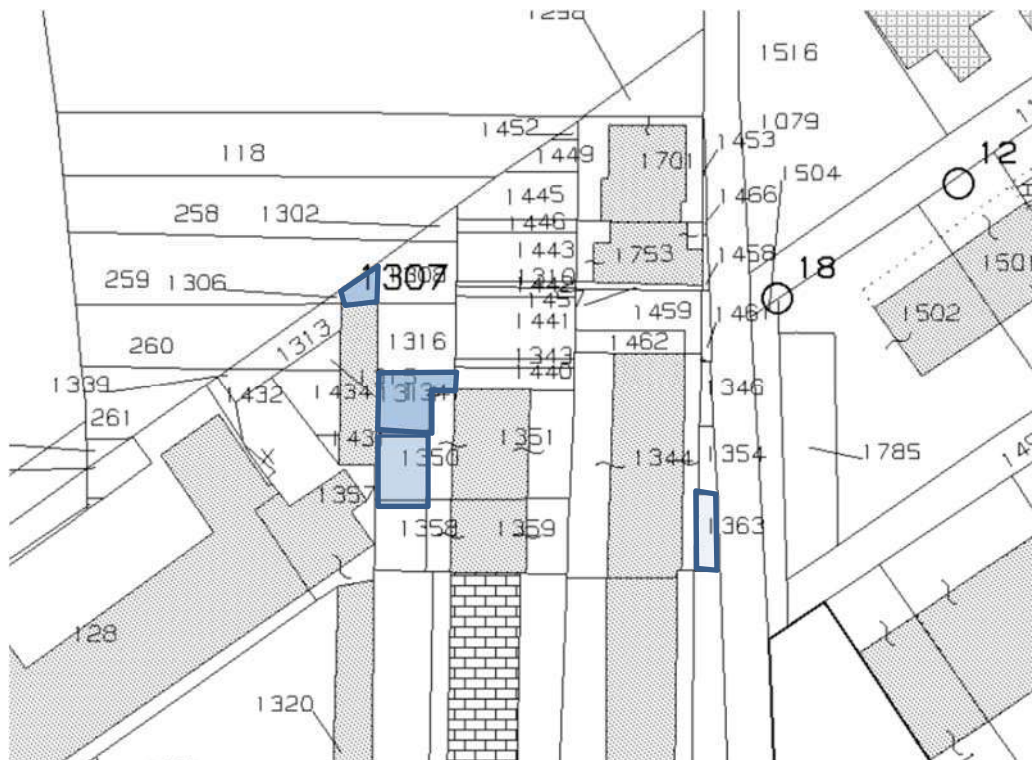


Fig.n.19: BENE R- Stralcio di dettaglio estratto di mappa catastale - Comune di Palo del Colle, Foglio 10, Part.Ile 1307-1341-1350-1363

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili sopra identificati, si è potuto accertare che per il beni R nello stato di fatto sono tratti di strada pubblica (via Carlo Levi, via Giuseppe Saragat, Via Vecchia Bitonto) per i quali non si è provveduto ad effettuare le volture.

#### 4) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici della ripartizione urbanistica ed edilizia privata del Comune di Palo del Colle, dall'analisi di tutta la documentazione tecnico - amministrativa acquisita dallo scrivente ed ai rilievi tecnici eseguiti presso i beni oggetto del presente procedimento, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità edificatoria degli immobili.

\*\*\*\*\*

**4.1) BENE A:** Autorimessa sita in Palo del Colle (foglio 10, particella 767, subalterno 1), Via Pietro Micca n. 68, piano T

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale realizzato con prat. edilizia n. 820 del 1972 intestata a  
rilasciata in data 21.12.1976, successive variante pratica edilizia n. 820/bis autorizzata in data 21.12.1976 e successiva pratica Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991

Le strutture del fabbricato sono state dapprima denunciate con pratica prat. del Genio Civile n. prot. 413/3 e collaudate in data 01/06.1977 e **le unità immobiliari ricadenti nel fabbricato dichiarate agibili con pratica n. 195 del 27.09.1977**

Con Licenza Edilizia n. 1592/91 per lavori di "ampliamento di appartamento a piano secondo, realizzazione di tettoia termica e cambio di destinazione

d'uso di appartamento a piano terra", venivano nuovamente denunciati i lavori al Genio Civile con pratica n. 1287/91 e le strutture nuovamente collaudate in data 14.01.93.

Con Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991 il BENE A veniva cambiato di destinazione d'uso da appartamento ad autorimessa. A seguito della variazione d'uso tuttavia non è stata richiesta nuova agibilità.

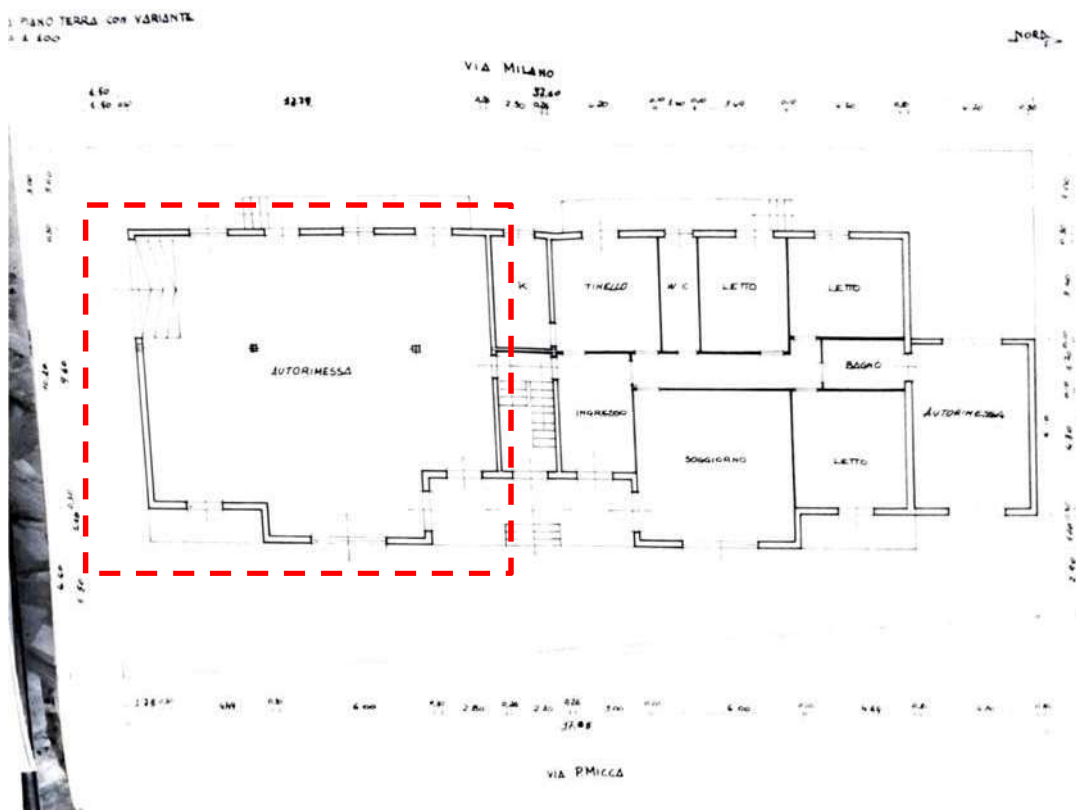


Fig.n.20: BENE A- Stralcio L.E. n.1592/91

Nello stato di fatto l'immobile è difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile per modifiche nella distribuzione interna e chiusura delle finestre e porte finestre sui prospetti.



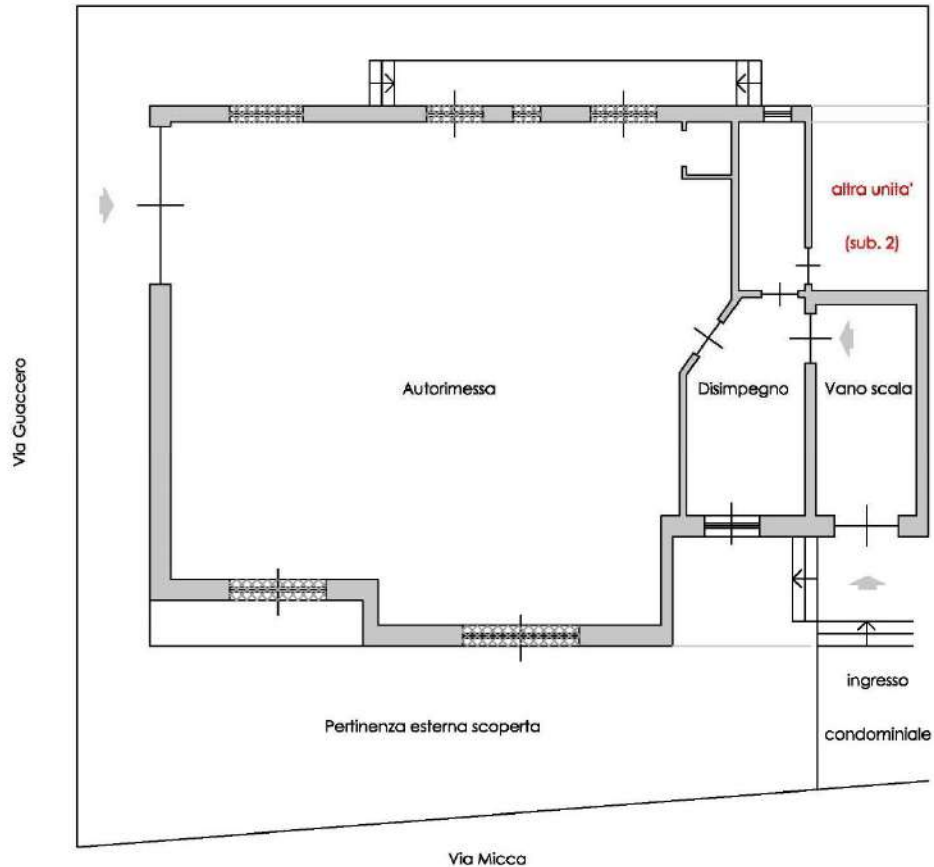


Fig.n.21: BENE A- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

\*\*\*\*\*

**4.2) BENE B:** Abitazione sita in Palo del Colle (foglio 10, particella 767, subalterno 2), Via Pietro Micca n. 68, piano T

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale realizzato con prat. edilizia n. 820 del 1972 intestata a  
rilasciata in data 21.12.1976, successive variante pratica edilizia n. 820/bis autorizzata in data 21.12.1976 e successiva pratica Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991

Le strutture del fabbricato sono state dapprima denunciate con pratica del Genio Civile n. prot. 413/3 e collaudate in data 01.06.1977 e **le unità**

immobiliari ricadenti nel fabbricato dichiarate agibili con pratica n. 195 del 27.09.1977

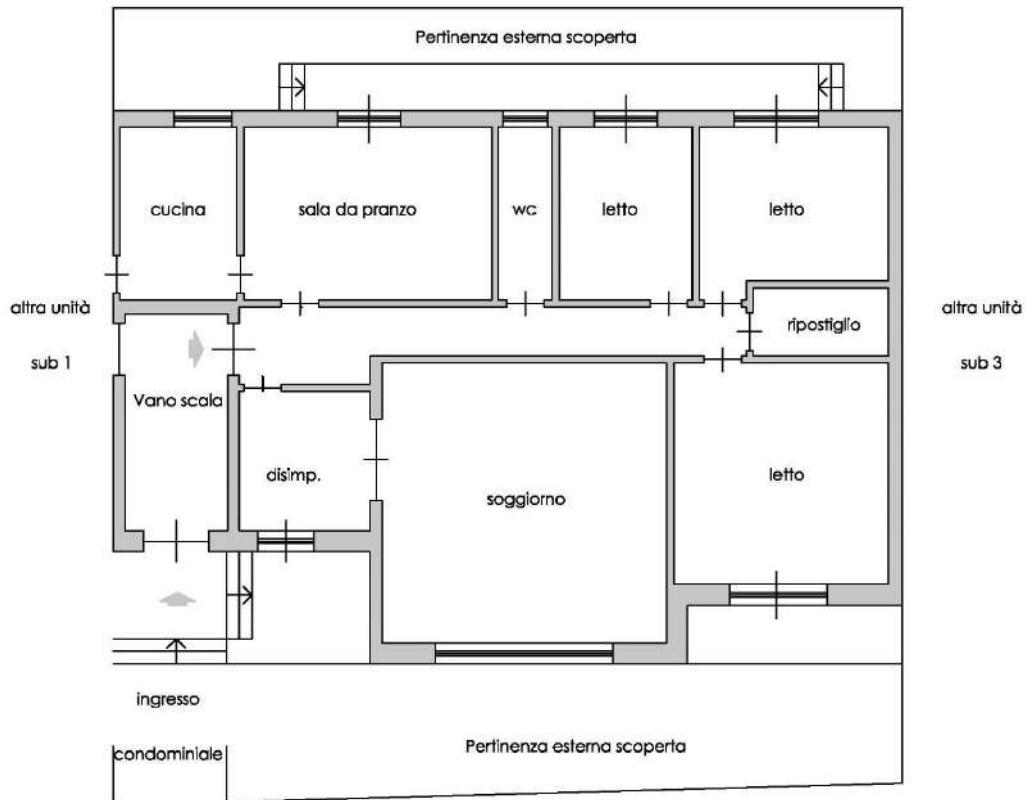
Con Licenza Edilizia n. 1592/91 per lavori di "ampliamento di appartamento a piano secondo, realizzazione di tettoia termica e cambio di destinazione d'uso di appartamento a piano terra", venivano nuovamente denunciati i lavori al Genio Civile con pratica n. 1287/91 e le strutture nuovamente collaudate in data 14.01.93.



Fig.n.22: BENE B- Stralcio L.E. n.1592/91

Nello stato di fatto l'immobile è difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile per diversa distribuzione interna degli spazi.





Via Micca

Fig.n.23: BENE B- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

\*\*\*\*\*

**4.3) BENE C:** Abitazione sita in Palo del Colle (foglio 10, particella 767, subalterno 9), Via Pietro Micca n. 68, piano 2

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale realizzato con prat. edilizia n. 820 del 1972 intestata a  
rilasciata in data 21.12.1976, successive variante pratica edilizia n. 820/bis autorizzata in data 21.12.1976 e successiva pratica Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991

Le strutture del fabbricato sono state dapprima denunciate con pratica del Genio Civile n. prot. 413/3 e collaudate in data 01.06.1977 e **le unità**

immobiliari ricadenti nel fabbricato dichiarate agibili con pratica n. 195 del 27.09.1977

Con Licenza Edilizia n. 1592/91 per lavori di "ampliamento di appartamento a piano secondo, realizzazione di tettoia termica e cambio di destinazione d'uso di appartamento a piano terra", venivano nuovamente denunciati i lavori al Genio Civile con pratica n. 1287/91 e le strutture nuovamente collaudate in data 14.01.93.

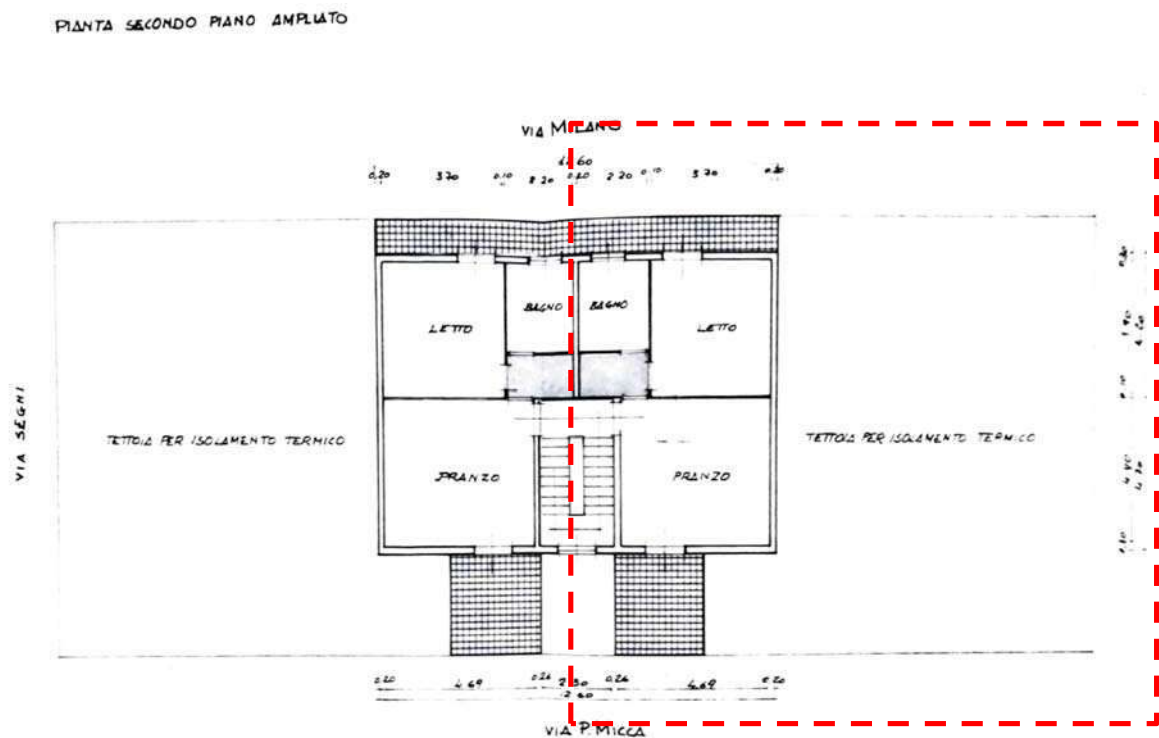


Fig.n.24: BENE C- Stralcio L.E. n.1592/91

Nello stato di fatto l'immobile è notevolmente difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile per diversa distribuzione interna degli spazi, presenza di in una tettoia in legno, la presenza di notevole ampliamento volumetrico mai autorizzato; nello specifico dove era stata autorizzata la realizzazione di una tettoia termica sono stati realizzati locali le cui superfici sono state annesse alla parte residenziale dell'immobile.

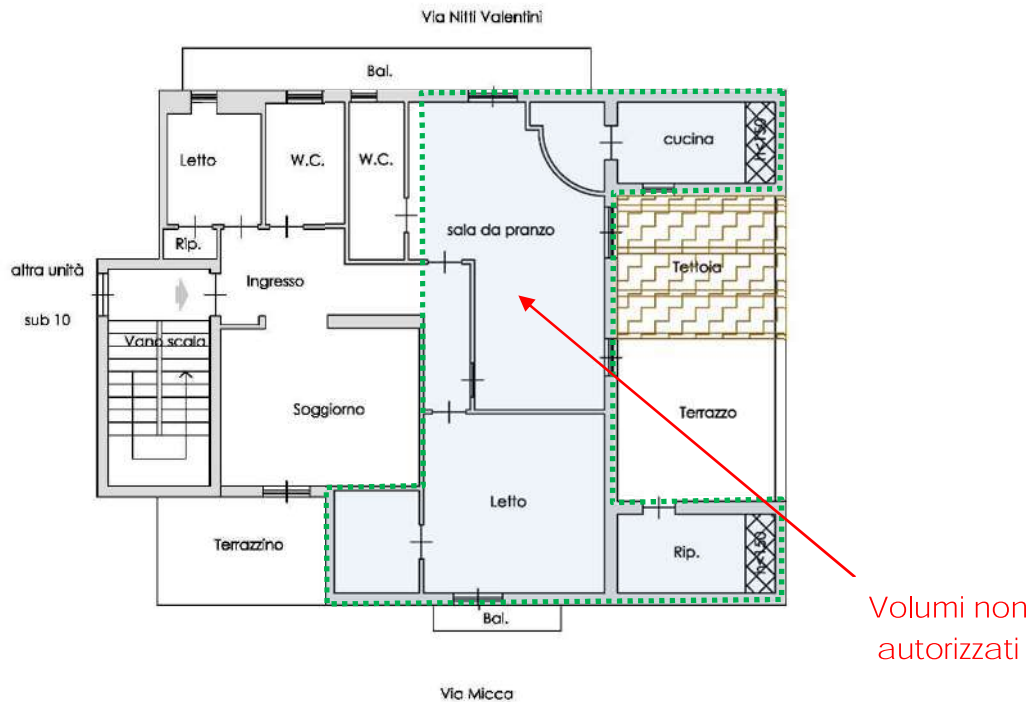


Fig.n.25: BENE C- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

\*\*\*\*\*

**4.4) BENE D:** Abitazione sita in Palo del Colle (foglio 10, particella 767, subalterno 10), Via Pietro Micca n. 68, piano 2

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale realizzato con prat. edilizia n. 820 del 1972 intestata a  
rilasciata in data 21.12.1976, successive variante pratica edilizia n. 820/bis autorizzata in data 21.12.1976 e successiva pratica Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991

Le strutture del fabbricato sono state dapprima denunciate con pratica del Genio Civile n. prot. 413/3 e collaudate in data 01.06.1977 e **le unità immobiliari ricadenti nel fabbricato dichiarate agibili con pratica n. 195 del 27.09.1977**

Con Licenza Edilizia n. 1592/91 per lavori di "ampliamento di appartamento a piano secondo, realizzazione di tettoia termica e cambio di destinazione

d'uso di appartamento a piano terra", venivano nuovamente denunciati i lavori al Genio Civile con pratica n. 1287/91 e le strutture nuovamente collaudate in data 14.01.93.

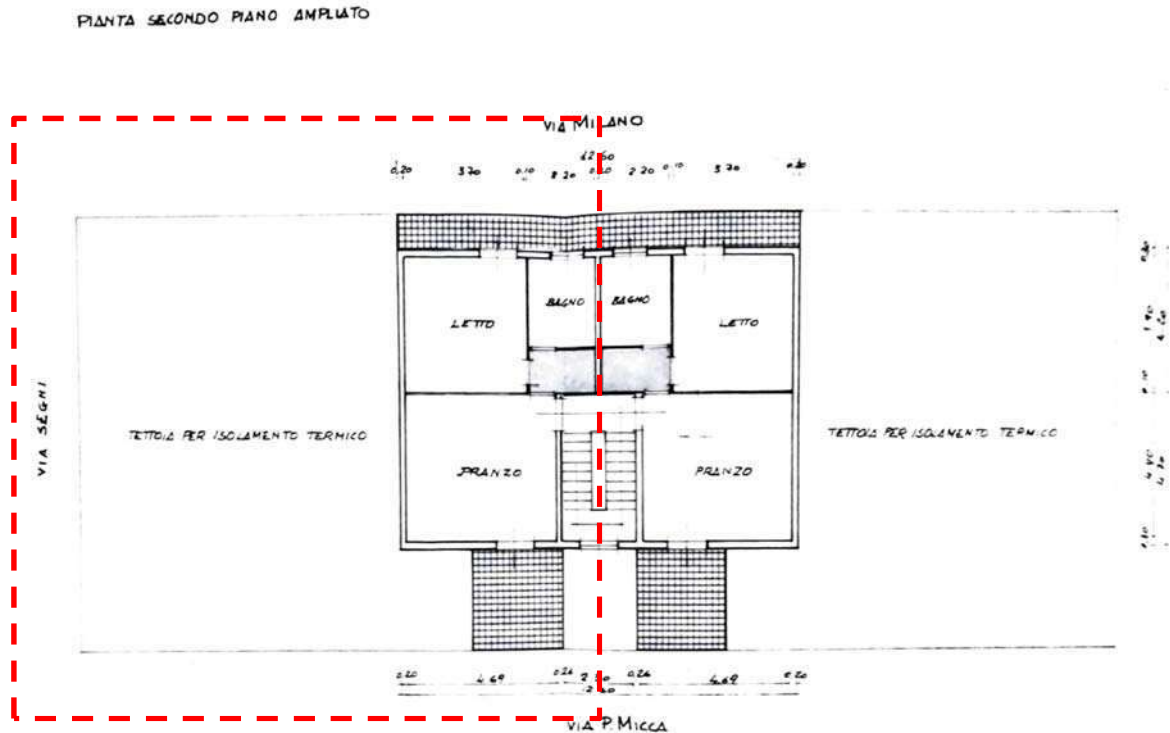


Fig.n.26: BENE D- Stralcio L.E. n.1592/91

Nello stato di fatto l'immobile è notevolmente difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile per diversa distribuzione interna degli spazi, la presenza di notevole ampliamento volumetrico mai autorizzato; nello specifico dove era stata autorizzata la realizzazione di una tettoia termica sono stati realizzati locali le cui superfici sono state annesse alla parte residenziale dell'immobile.

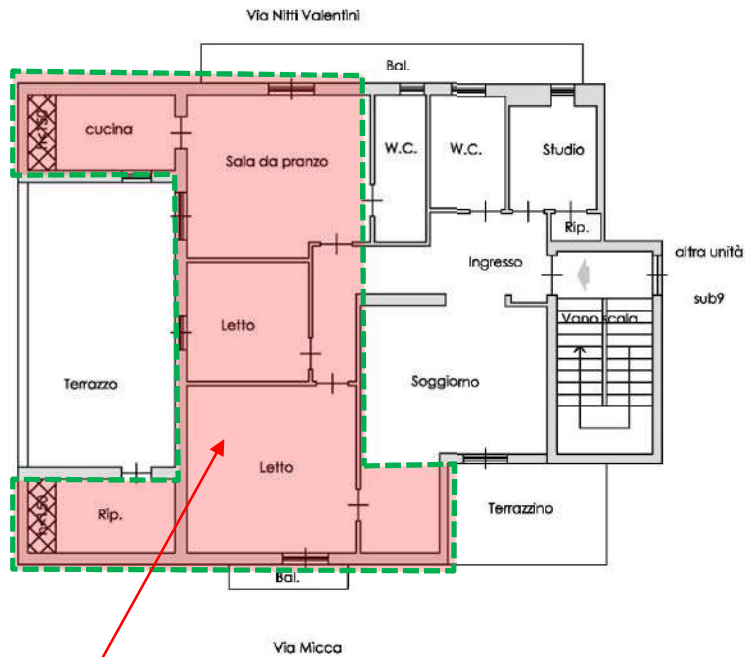


Fig.n.26: BENE D- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

Volumi non autorizzati

\*\*\*\*\*

**4.5) BENE E:** Deposito sito in Palo del Colle (foglio 10, particella 767, subalterno 3), Via Pietro Micca n. 70, piano T

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale realizzato con prat. edilizia n. 820 del 1972 intestata a  
rilasciata in data 21.12.1976, successive variante pratica edilizia n. 820/bis autorizzata in data 21.12.1976 e successiva pratica Licenza Edilizia n. 1592 del 02.05.1991

Le strutture del fabbricato sono state dapprima denunciate con pratica del Genio Civile n. prot. 413/3 e collaudate in data 01.06.1977 e **le unità immobiliari ricadenti nel fabbricato dichiarate agibili con pratica n. 195 del 27.09.1977**

Con Licenza Edilizia n. 1592/91 per lavori di "ampliamento di appartamento a piano secondo, realizzazione di tettoia termica e cambio di destinazione d'uso di appartamento a piano terra", venivano nuovamente denunciati i lavori al Genio Civile con pratica n. 1287/91 e le strutture nuovamente collaudate in data 14.01.93.

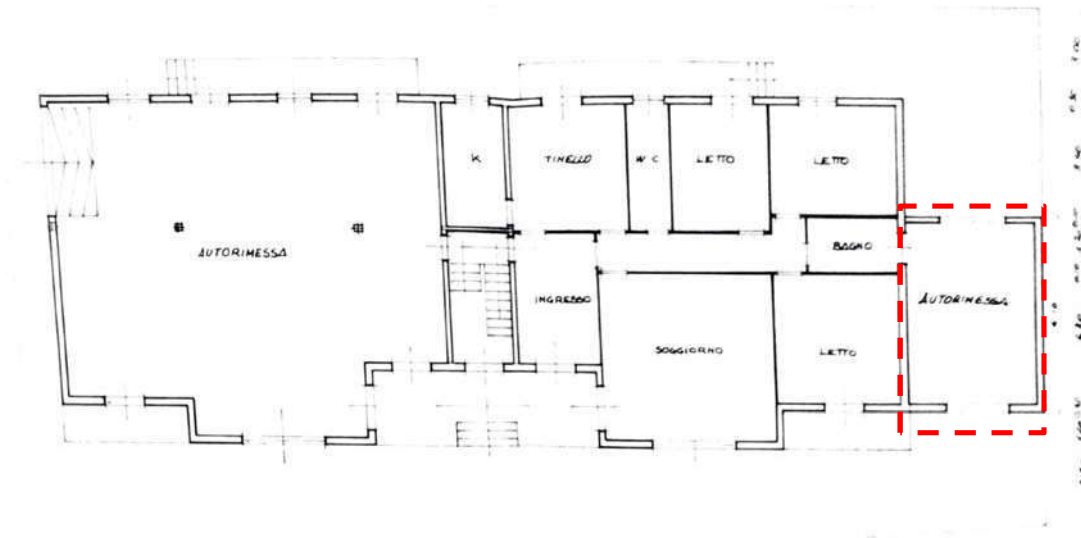


Fig.n.27: BENE E- Stralcio L.E. n.1592/91

**Nello stato di fatto l'immobile è notevolmente difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in capo all'immobile per diversa distribuzione interna degli spazi, la presenza di ampliamento volumetrico mai autorizzato; l'immobile è inoltre collegato internamente ad una cantina interrata posizionata sotto altra unità immobiliare, probabilmente ricavata al momento della realizzazione delle fondazioni del fabbricato. Anche questo volume, non era mai stato autorizzato dal Comune di Palo del Colle. La destinazione d'uso inoltre è quella di autorimessa.**

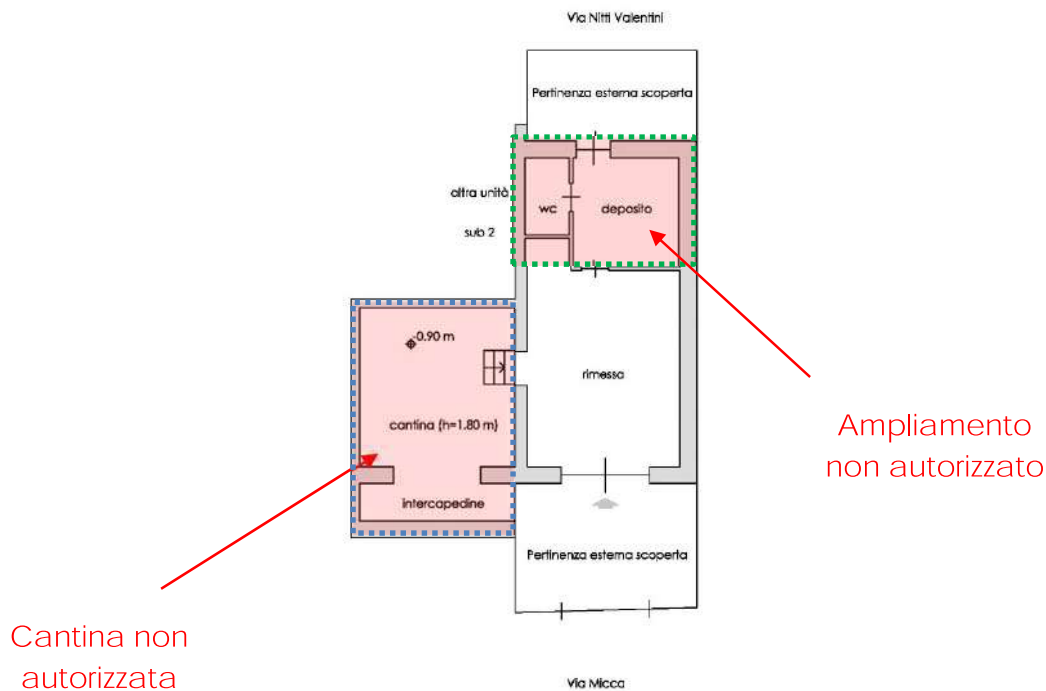


Fig.n.28: BENE E- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

\*\*\*\*\*

**4.6) BENE H:** Autorimessa sita in Palo del Colle (foglio 21, particella 3038, subalterno 24), Via Vecchia per Bitonto n. 19/A, piano T

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale 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.

Per 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.

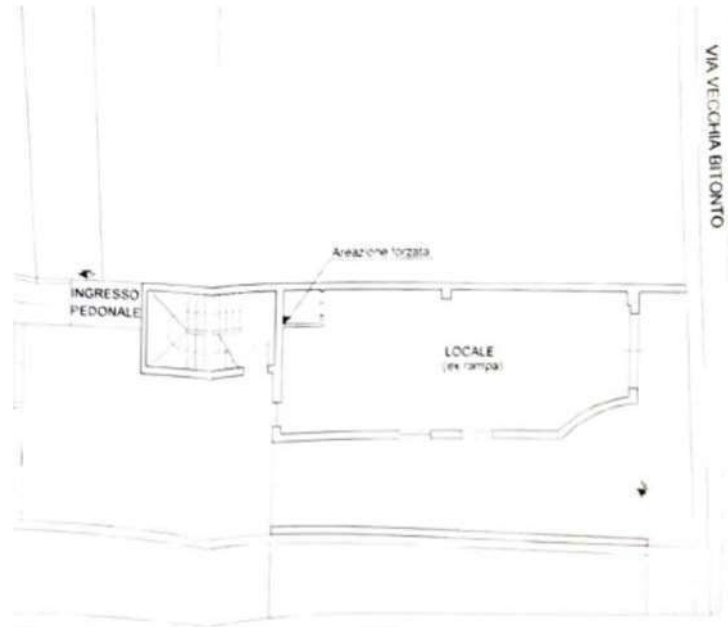


Fig.n.29: BENE H- Stralcio planimetria di progetto approvato P.d.C. n. 3389 del 23.12.2002 e  
modificato con C.E.L. n.14002 del 11.06.2010

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



Fig.n.30: BENE H- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

\*\*\*\*\*



**4.7) BENE I:** Autorimessa sita in Palo del Colle (foglio 21, particella 3038, subalterno 2), Via Vecchia per Bitonto n. SC, piano T

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale 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.

Per l'intero fabbricato, 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.

**Nello stato di fatto l'immobile è un'area scoperta esterna del cortine interno del fabbricato e tra l'altro non è accessibile agli autoveicoli.**

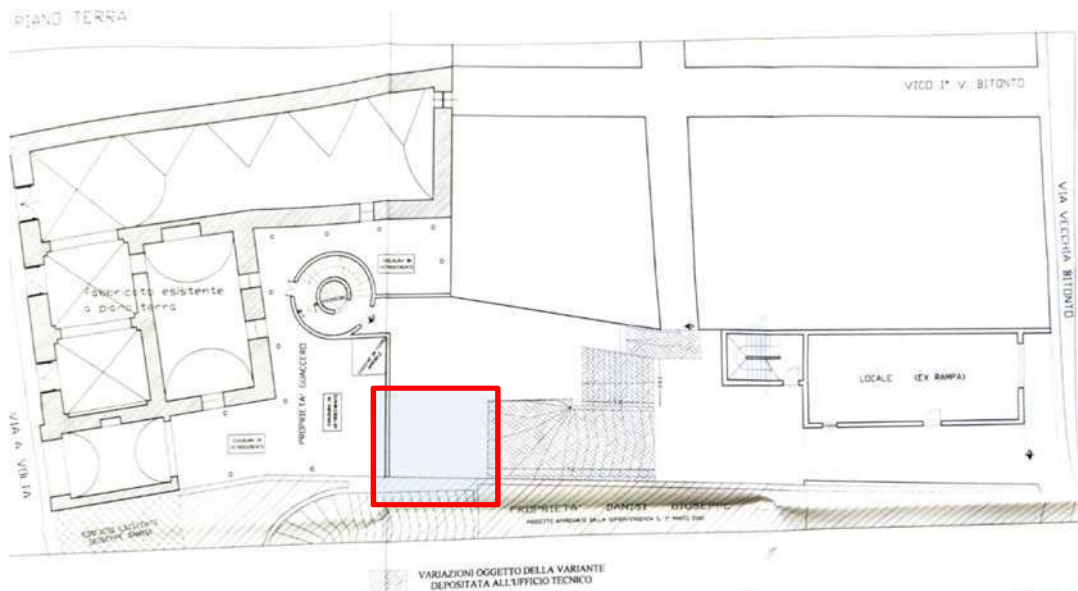


Fig.n.31: BENE H- Stralcio planimetria di progetto approvato P.d.C. n. 3389 del 23.12.2002 e

modificato con C.E.L. n.14002 del 11.06.2010

\*\*\*\*\*

**4.8) BENE L:** Appartamento sito in Palo del Colle (foglio 21, particella 3038, subalterno 9), Via Vecchia per Bitonto n. SC, piano 1

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale 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.

menico 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.

Per l'intero fabbricato, ivi compreso l'immobile Bene L, 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.



Fig.n.32: BENE L- Stralcio planimetria di progetto approvato P.d.C. n. 3389 del 23.12.2002 e

modificato con C.E.L. n.14002 del 11.06.2010

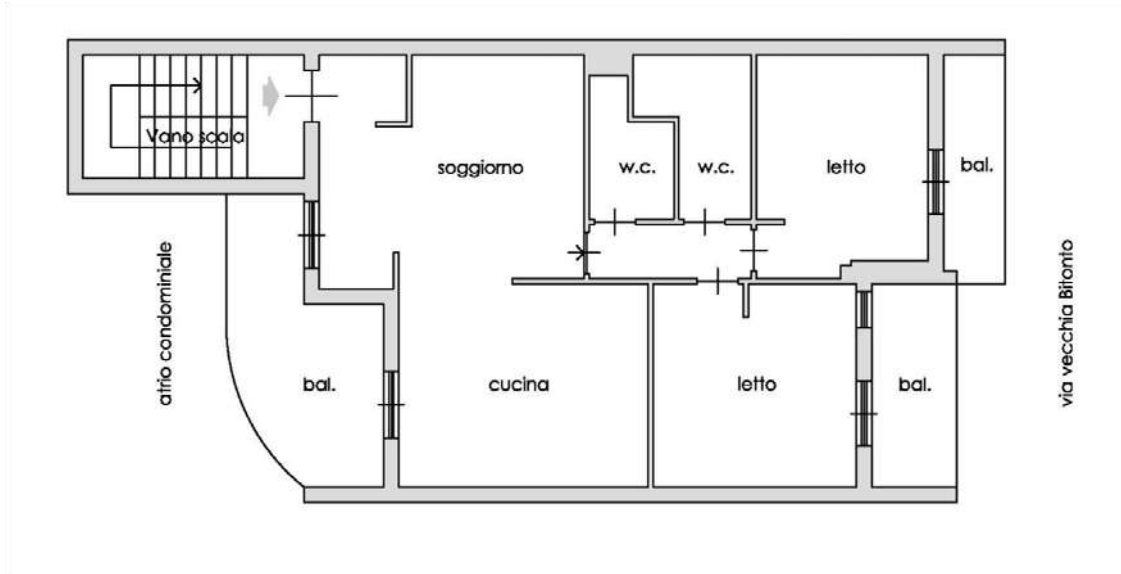


Fig.n.33: BENE L- Planimetria stato di fatto (da rilievo)

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

\*\*\*\*\*

**4.9) BENE N:** Autorimessa sita in Palo del Colle (foglio 21, particella 3038, subalterno 17), Via Vecchia per Bitonto n. SC, piano S2

L'unità immobiliare ricade in fabbricato condominiale 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. menico 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

D.I.A. 10098 del 15.06.2011.

Per l'intero fabbricato, ivi compreso l'immobile "Bene N", 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.



## 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 di abitazioni ed autorimesse, ed uno scarso mercato di compravendite di terreni agricoli.**

Le ricerche eseguite hanno permesso di individuare due immobili, recentemente compravenduti di tipo abitazione con autorimessa, con caratteristiche simili per posizione e tipologia ai lotti oggetto di valutazione.

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

Per i soli terreni si è svolta la stima monoparametrica con riferimento ad un bene simile compravenduto della stessa tipologia e caratteristiche.

## 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.