

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 6

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 146/2016

03/10/2017



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 7
Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 146/2016

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO DI VENDITA

• • •

IMMOBILE "F":

1. Lastrico solare con deposito di immobile residenziale ;
2. Polignano a Mare (Ba)– Via Martiri della Resistenza n.19, piano 3;
3. Confini:
 - a. Nord – Altra proprietà ;
 - b. Est – Altra proprietà;
 - c. Ovest – Altra proprietà;
 - d. Sud – Altra proprietà.
4. L'immobile consta di due sub unità immobiliari:
 - a. Lastrico solare
 - b. Deposito.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

• • •

1. IMMOBILE "F":
 - a. LASTRICO SOLARE "F";

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Il bene consiste in lastrico solare a copertura dell'immobile inserito nella zona periferica di espansione urbanistica di Polignano a Mare (Ba), rappresentato da un immobile residenziale composto da due piani fuori terra, un piano terra ed uno interrato.

Al lastrico solare si accede da deposito posto in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala del terzo piano dell'immobile di via Martiri della Resistenza n.19 (anziché 53 come indicato al catasto) in Polignano a Mare (Ba),

Il lastrico solare si sviluppa per una superficie di circa 200,00 m² e presenta una zona stenditoio coperta di circa 15,00 m².

La struttura del lastrico è a copertura di struttura intelaiata, realizzata in cemento armato ad elementi gettati in opera; complessivamente le finiture del lastrico solare risultano di discreta qualità conformi alla destinazione d'uso.

Complessivamente lo stato del lastrico solare dell'immobile è in discrete condizioni di coibentazione e di finiture



Di seguito l'immobile sarà individuato con la dicitura:

LASTRICO SOLARE "F"

1. Al catasto urbano del Comune di Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:
 - a. Via Martiri della Resistenza, 53;piano 3;
 - b. foglio 16; particella 783; subalterno 12; categoria: lastrico solare; consistenza: 201 m²;
 - c. in testa alla ditta:
 1. [REDACTED]
[REDACTED]; proprietà per 500/1000;
 2. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000;
2. L'immobile confina a Nord, a Est, a Sud ed a Ovest con Altre proprietà;
3. Per l'immobile così come sopra descritto risulta rilasciata Variante a PdC n° 200/2004.
4. Non risulta completata la procedura di richiesta di agibilità.

b. DEPOSITO "F"

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il bene consiste in un deposito ubicato al piano terzo dell'immobile inserito nella zona periferica di espansione urbanistica di Polignano a Mare (Ba), rappresentato da un immobile residenziale composto da due piani fuori terra, un piano terra ed uno interrato.

Al deposito si accede dal pianerottolo di arrivo della scala del terzo piano dell'immobile di via Martiri della Resistenza n.19 (anziché 53 come indicato al catasto) in Polignano a Mare (Ba),

Il deposito si sviluppa per una superficie di circa 20,00 m².

La struttura del deposito è a copertura di struttura intelaiata, realizzata in cemento armato ad elementi gettati in opera; complessivamente le finiture deposito e dello stenditoio risultano di discreta qualità conformi alla destinazione d'uso.

Di seguito l'immobile sarà individuato con la dicitura:

DEPOSITO "F"

1. Al catasto urbano del Comune di Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:
 - a. Via Martiri della Resistenza, 53;piano 3;
 - b. foglio 16; particella 783; subalterno 11; categoria c/2; classe: 5; consistenza:14,00 m²;
Superficie Catastale: Totale: 20,00 m²; Rendita 63,63€;
 - c. in testa alla ditta:
 1. [REDACTED]



██████████; proprietà per 500/1000;

2.

██████ proprietà per 500/1000;

2. L'immobile confina a Nord, a Est, a Sud ed a Ovest con Altre proprietà;
3. Per l'immobile così come sopra descritto risulta **rilasciata Variante a PdC n° 200/2004.**
4. Non risulta completata la procedura di richiesta di agibilità.

Per la particolare conformazione del bene composto da unità lastrico solare “F” posta al terzo piano e da complanare deposito “F”, si ritiene di dover considerarli lotto unico di vendita, identificandolo con Lotto 7; pertanto si riportano le superfici di entrambi i sub del piano terzo nelle seguenti tabelle:

Locale	Superficie Lorda [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max)	Legittimità Edilizia
Lastrico solare	201,00	0,30	60,30	Piano 3	2	SI
stenditoio cop.	15,00	0,30	4,50	Piano 3	2	SI
Totale Superficie lorda di pavimento [mq] =			64,80			

Locale	Superficie Lorda [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max)	Legittimità Edilizia
deposito	19,25	1,00	19,25	Piano 3	2	SI
Totale Superficie lorda di pavimento [mq] =			19,25			

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:



1. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 9628, R.P. n. 7706, del 10/03/2015

Nota di trascrizione costituzione di fondo patrimoniale

a. a favore e contro:

1. [REDACTED]
[REDACTED]; per la quota $\frac{1}{2}$;
2. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota $\frac{1}{2}$.

2. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 10750, R.P. n. 7900, del 11/03/2016

Nota di Trascrizione verbale di pignoramento immobili

- a. a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede a Napoli;
- b. contro:

1. [REDACTED]
per la quota $\frac{1}{2}$;
2. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota $\frac{1}{2}$.

➤ FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente non vi sono vincoli di cui l'acquirente dovrà farsi carico, salvo degli adempimenti e le spese necessarie alla regolarizzazione delle lievi difformità tecnico amministrative riscontrate.

L'immobile LASTRICO SOLARE e DEPOSITO "F" risultano occupati e locati, per una durata di quattro anni, con scadenza al 25/07/2018 di cui si riportano alcune condizioni contenute nella copia del contratto contenuto allegata alla presente (cfr. Allegato 3).

L'acquirente, inoltre, dovrà provvedere all'acquisizione del certificato di agibilità dell'immobile nonché della certificazione energetica dello stesso, sostenendo le necessarie spese al momento non quantificabili.

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO 7

LASTRICO SOLARE e DEPOSITO "F"

L'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico.



Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona ed in discreto stato di conservazione e funzionalità, risultando da esse valori da un minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00 per il deposito, mentre per il lastrico solare, nella fattispecie, sarà considerato come superficie di pertinenza del deposito che vi si affaccia direttamente.

Considerato che:

1. dal confronto tra la planimetria catastale aggiornata al 09/11/2016 e lo stato dei luoghi attuale non si rilevano difformità di notevole entità;
2. le finiture sono di media qualità e versano in discrete condizioni di conservazione, sia del lastrico solare con attinente stenditoio sia del deposito;
3. gli impianti elettrici ed idrico/sanitario risultano funzionanti;
4. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni versano in discreto stato di conservazione;
5. il lastrico solare ed il deposito "F" sono attualmente occupati e vi è un contratto di fitto con scadenza 25/07/2018;

Considerato quindi che lo stato di conservazione del deposito risulta pressoché medio, assumendo una superficie commerciale complessiva pari a 84,05 mq, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulta pari a:

$$V = (950,00 \text{ €/mq} \times 84,05 \text{ mq}) = \underline{79.847,50 \text{ €}}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 7 di proprietà dei debitori, effettuando anche l'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, in cifra tonda, risulta pari a:

$$V_M = (79.847,50 \text{ €} \times 0,50) - 15\% = \underline{33.935,00 \text{ €}}$$

• • •

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati ed alla relazione di CTU.

Con osservanza

Bari, lì 03/10/2017

Il CTU

Dott. Ing. Scirucchio Vito

