

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Laura Fazio

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

N. 348/19 Gen.Esec.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

contro

Ing. Francesco Bracciolini

Via Marco Partipilo, 16 Bari

Cell. 338-8642365

f.bracciolini@tiscali.it

francesco.bracciolini5448@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dr.ssa Laura Fazio

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

in danno di

N. 348/19 R. Gen. Esec.

1.Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Bracciolini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.A5448, nominato dal G.E. Dr.ssa Laura Fazio, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 11 ottobre 2019.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 06/07/2002 a seguito di denuncia di successione del 16/06/1998;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in detta certificazione;
- non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, il sottoscritto ha proceduto all'immediata acquisizione degli stessi corredati delle relative note (vedi All.B).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire n. 2 sopralluoghi (vedi All.A) presso i beni pignorati.

- 1) Mediante comunicazione effettuata a mezzo mail-pec alle parti, in data 02/11/2019 il sottoscritto si recava presso i luoghi siti in Acquaviva delle Fonti (BA) alla via N. Abrusci al civico 18. Alle ore 9:30 trovava sui luoghi la sig.ra ----- ed il sig. ----- quale comproprietari dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, l'avv. Vittorio Tarsia quale custode nominato e l'avv. -----quale legale non ancora costituito dei coniugi esegutati. In tale circostanza il C.T.U. eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici di una parte degli ambienti che compongono i beni oggetto di pignoramento. Il C.T.U. alle ore 12:00, ritenendo di dover acquisire ulteriori elementi, sospende le operazioni peritali, rinviandole ad altra data da comunicare per il tramite dell'avv. ----- così come da richiesta dei sig.ri esegutati.
- 2) In data 16/11/2019 il sottoscritto C.T.U. si recava sui luoghi per proseguire le operazioni peritali. Alle ore 9:00 trovava sui luoghi la sig.ra ----- ed in tale circostanza effettuava i rilievi di rito degli ambienti non visionati durante il corso del precedente sopralluogo. Alle 12:00, il C.T.U. ritenendo di aver acquisito sufficienti elementi per l'espletamento dell'incarico, chiudeva le operazioni peritali.

A seguito del sopralluogo effettuato, il C.T.U. ha prontamente segnalato al custode avv. Vittorio Tarsia la situazione di imminente pericolo che interessava il rivestimento delle pareti esterne dello stabile a causa del notevole degrado di alcune parti dello stabile.

Il sottoscritto nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati ha svolto la sua attività peritale presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio delle Entrate di Bari, Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti, nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

I beni oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, sono riportati nel verbale di pignoramento contro la sig.ra ----- ed il sig. ----- --- a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 28067/20194 del 19/06/2019.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) al foglio 46; particella 552-553-554; sub 4; categoria A/4 classe 4; consistenza 6vani; superficie catastale totale 157mq; totale escluse aree scoperte 152mq; rendita € 371,85; Via Nicola Abrusci n.18; piano 1-2-3 (vedi All.C-D). Confinante a nord con Via Nicola Abrusci; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- ----- nato a ----- - proprietà per 6/12 in regime di separazione dei beni – c.f.:-----;
- ----- nata a A ----- - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni – c.f.:-----.

B) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) al foglio 46; particella 552-553-554; sub 3; categoria C/6 classe 3; consistenza 103mq; Totale 103mq; rendita € 297,89; Via Nicola Abrusci n.8-10-14; piano T-S1 (vedi All.C-E). Confinante a nord con Via

Nicola Abrusci; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- ----- nato a ----- - proprietà per 6/12 in regime di separazione dei beni – c.f.:-----;
- ----- nata a ----- - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni – c.f.:-----.

3.2 Sommaria descrizione dei beni

I beni oggetto di pignoramento appartengono ad un unico stabile sito alla via Nicola Abrusci nr.8-10-12-14-18 in Acquaviva delle Fonti (BA), edificato in data antecedente il 1967 ed ubicato in zona omogenea “A” Nucleo antico – Centro storico di PRG. A tale bene si accede da un portone prospiciente via Nicola Abrusci, così come i locali ubicati al piano terra ed interrato hanno accesso diretto da via Nicola Abrusci. Il corpo di fabbrica ha una forma rettangolare abbastanza regolare, è composto da tre piani oltre il piano terra ed interrato. La struttura dell’immobile risulta mista: in parte realizzata in muratura portante ed in parte composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Il prospetto dell’edificio è rivestito con pitturazione al quarzo di colore grigio, i balconi aggettanti sono delimitati da ringhiere metalliche ed alcune finestre prospicienti via Abrusci sono risultate chiuse da pannelli in compensato, mentre il terrazzo posto al terzo piano presenta una balaustra che lo delimita.

A) Unità immobiliare – fg46 part.552-553-554 sub.4

All'unità immobiliare si accede da un portoncino identificato dal civico 18 prospiciente via Abrusci e che, tramite una scala, conduce ai piani superiori che compongono il bene. Il primo piano è costituito da ingresso-soggiorno, un piccolo bagno realizzato nel sottoscala, zona pranzo-cucina ed un ripostiglio. Completano la consistenza di questo piano due finestre che, durante il corso del sopralluogo, sono risultate prive di infisso, ed un balcone con infisso in anticorodal bianco e vetro camera. Il secondo piano è costituito da un corridoio che disimpegna una camera da letto ed un bagno, realizzato parzialmente sotto la rampa della scala che conduce al terzo piano, e da un secondo disimpegno per altre due camere da letto che presentano copertura a falda. Completano la consistenza di questo piano due balconi aventi accesso dalle camere da letto. Il terzo piano, coperto con copertura a falda, è costituito da area pranzo con angolo cottura ed un piccolo bagno. Completa la consistenza di questo piano un terrazzo (vedi All.G). L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa m 3,00.

- *Superfici esterne*: l'unità immobiliare è dotata di due balconi delimitati da una ringhiera in ferro e di un terrazzo delimitato da una balaustra tinteggiata di colore bianco, tutti pavimentati con piastrelle di ceramica antigeliva.

- *Finiture interne*: la pavimentazione delle camere è realizzata in pronto parquet con listelli posati "a correre" rifinito con battiscopa, ove presente, ad esso abbinato. I bagni, la cucina ed il ripostiglio sono stati realizzati con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato differenti per ogni bagno e differenti dal resto dell'unità immobiliare.

La finitura delle pareti di ogni ambiente è stata realizzata con una pitturazione a duco-tone di colore chiaro, i soffitti si presentano lisci e tinteggiati di colore bianco con aree controsoffittate nelle quali sono alloggiati dei faretti.

- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è costituita da un semplice portoncino in legno, le porte interne a comparsa sono in legno laccato di colore bianco con imbotti di colore dello stesso colore, si ritiene di dover precisare che alcuni ambienti non sono dotati di porta anche se risulta già montato il telaio a scomparsa. Gli infissi esterni, non tutti già realizzati, sono costituiti alcuni in legno con vetro semplice per le due camerette al secondo piano, altri in anticorodal bianco con vetrocamera, alcuni dotati di inferriate metalliche di protezione ed altri dotati di scuri (vedi All.G1-G2-G3).
- *Servizi igienici*: I bagni sono dotati di tutti i sanitari completi di doccia mentre al piano terzo ci sono solo i sanitari.
- *Impianti presenti*:
 - idrico-fognante;
 - riscaldamento autonomo, realizzato con radiatori in ghisa e scaldasalviette in bagno, dotato di caldaia;
 - elettrico non adeguato alla normativa vigente il cui costo per l'adeguamento è pari a circa 150 euro/mq;
 - TV parzialmente fuori traccia;
 - gas;
 - citofonico;
 - allarme non funzionante.

Si ritiene di sottolineare che nel piccolo soppalco del vano doccia della camera da letto situata al secondo piano, vi è presenza di infiltrazioni probabilmente provenienti dalla rottura del discendente ancorato alla parete esterna. Inoltre, si evidenzia che l'unità immobiliare è risultata difforme rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza e che non è stata reperita

alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia della situazione effettivamente rilevata durante il corso del sopralluogo.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile complessivamente è risultato buono. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F1), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Scala	mq 6,35
Ingresso-soggiorno	mq 33,27
Cucina-pranzo	mq 34,08
Ripostiglio	mq 1,44
Bagno 1	mq 3,03
Scala	mq 5,35
Camera 1	mq 17,23
Disimpegno 1	mq 10,33
Bagno 2	mq 6,41
Disimpegno 2	mq 4,71
Camera 2	mq 8,94
Camera 3	mq 12,14
Scala	mq 2,36
Pranzo-ang.cottura	mq 14,85
Bagno 3	mq 2,60
TOTALE	mq 163,09

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	163,09 mq
Superficie balconi/terrazza (45,17x1/3=15,07mq)	45,17 mq
Superficie lorda (163,09x20%=32,62mq)	163,09+32,62=195,71 mq
Superficie commerciale	195,71+15,07= 210,78 mq

B) Unità immobiliare – fg46 part.552-553-554 sub.3

I beni sono ubicati al piano terra ed interrato con accesso diretto da via Nicola Abrusci al civico 8-14-16. Il civico 8 costituisce un unico ambiente con il vano

adiacente difforme rispetto a quanto riportato sulle planimetrie reperite, leggermente sottoposto rispetto alla quota stradale, è risultato totalmente occupato da masserizie ed in totale stato di abbandono fin da quando è stata eseguita la ristrutturazione dei piani superiori, che ne ha reso necessario il suo utilizzo a causa del necessario consolidamento statico previsto nel progetto. La finitura di questo bene è a rustico.

Il civico 14 costituisce un unico ambiente con accesso carrabile reso sempre libero da “passo carrabile n.981/96”, è risultato totalmente occupato da masserizie ed in totale stato di abbandono, inoltre una scala interna conduce ad un vano interrato anch’esso occupato da masserizie (vedi All.G3-G4).

La finitura di questi beni è completamente a rustico. L’accesso al bene è costituito da una serranda in metallo tinteggiato di colore nero.

Lo stato di manutenzione e conservazione di questi beni complessivamente è risultato mediocre. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F2), risulta essere:

DESTINAZIONE D’USO	SUPERFICI NETTE
Deposito	mq 33,23
Rimessa	mq 33,42
Cantina	mq 34,51
Lavatoio	mq 1,56
TOTALE	mq 102,72

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA’ IMMOBILIARE	
Superficie netta	102,72 mq
Superficie lorda 102,72x10%=10,27	102,72+10,27= 112,99mq

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data antecedente al 2 settembre 1967 e si precisa che non è stato possibile reperire alcun documento inerente il periodo di edificazione dello stabile.

3.4 Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene avendo presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA). Il C.T.U. ha reperito una Denuncia di Inizio Attività n.244/bis/09 del 24/08/2009 inerente l'intervento di "manutenzione straordinaria mirato al consolidamento statico e alla distribuzione funzionale interna dell'immobile sito in via N. Abrusci civici 8-10-12" (vedi All.H1-H2-H3-H4) con la relativa integrazione della documentazione integrativa così come richiesto. Inoltre, agli atti, il sottoscritto ha potuto reperire la comunicazione di fine lavori a rustico firmata dall'ing. -----del 08/11/2010 registrata il 09/11/2010 prot.19986 (vedi All.I). Successivamente i signori ----- e ----- hanno rifinito parzialmente in economia ed autonomia parte dell'unità immobiliare. Risulta necessario precisare che l'area del secondo piano adibita a camerette (identificata catastalmente al fg.46 part. 554 sub 2) non risulta appartenente all'unità immobiliare. Effettuando un accesso agli atti presso gli uffici del catasto si è reperita una planimetria redatta in data 07/02/1940 nella quale è stata annotata la dicitura inagibile (vedi All.L). Tale situazione risulta sanata dai lavori di manutenzione straordinaria effettuati con DIA sopra descritta. Si precisa, inoltre, che per nessuno dei beni oggetto di pignoramento non è stata presentata alcuna istanza per richiedere l'abitabilità/agibilità e che tutte le opere successive alla predetta D.I.A. sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo.

3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

3.6 Identificazione catastale dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) al foglio 46; particella 552-553-554; sub 4; categoria A/4 classe 4; consistenza 6vani; superficie catastale totale 157mq; totale escluse aree scoperte 152mq; rendita € 371,85; Via Nicola Abrusci n.18; piano 1-2-3 (vedi All.C-D). Per tale bene la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi avendo rilevato differenze che interessano la distribuzione interna dei beni.

B) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) al foglio 46; particella 552-553-554; sub 3; categoria C/6 classe 3; consistenza 103mq; Totale 103mq; rendita € 297,89; Via Nicola Abrusci n.8-10-14; piano T-S1 (vedi All.C-E). Per tale bene la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi avendo rilevato differenze che interessano la distribuzione interna dei beni.

3.7 Comproprietari

Tutti i beni risultano intestati agli esecutati, in particolare i beni identificati in relazione con la lettera "A" e "B" risultano intestati ai coniugi sig. -----
-- e sig.ra -----.

3.8 Esatta provenienza dei beni immobili

I beni oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti, nel ventennio sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

Unità immobiliare A-B

Detti immobili sono pervenuti ai signori ----- nato a
c.f.:----- e ----- nata a
:----- coniugi in regime di comunione
legale dei beni, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di
compravendita del 19/05/1999 in notar Petrera Francesco Paolo in Bari rep. n.
1785, trascritto il 21/05/1999 ai nn. 17972/12282 (vedi All.M), da potere dei
sig.ri -----nato a c.f.:----- e -----
-----nata a c.f.:-----, per la quota di 1/12
ciascuno e dei signori -----nato a
c.f.:-----, -----nata a
c.f.:-----, -----nata a
c.f.:-----, ----- nato a
c.f.:----- e -----
---nato a c.f.:-----, per la
quota di 2/12 ciascuno, ai quali, a loro volta, detti immobili erano pervenuti,
nelle quote sopra indicate, in forza di successione denuncia n.59 volume 559,
presentata all'Ufficio Del registro di Gioia del Colle (BA) il 16/06/1998,
trascritta il 06/07/2002 ai nn.29158/20741, apertasi il 03/03/1998, in morte della
sig.ra -----nata a c.f.:-----
-----.

Sulla scorta dei dati rivenienti nella Certificazione Notarile prodotta dal creditore
precedente, risulta che vi sono le seguenti formalità delle quali dovrà essere
disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

Unità immobiliare A-B

-Iscrizione: ipoteca volontaria, iscritta il 21/05/1999 ai nn.17973/4171, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19/05/1999 ai rogiti del Notaio Petrerà Francesco Paolo da Bari, rep. n.1786, a favore della Banca Credito Cooperativo di Santeramo in Colle (BA)– c.f.:00256750720, domicilio ipotecario eletto Santeramo in Colle via Tirolo n.2 e contro i signori ----- nato a

c.f.:----- e ----- nata a

c.f.:-----, -----nato a

c.f.:-----, -----

-nata a c.f.:-----, per un montante ipotecario di £200.000.000 ed un capitale di £130.000.000. Durata 15 anni avente per oggetto:

- Beni di ----- e ----- per 1/2 ciascuno di piena proprietà:
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Acquaviva delle Fonti fg46 part. 552 sub.3.
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Acquaviva delle Fonti fg46 part.553 sub.3.
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Acquaviva delle Fonti fg46 part.554 sub.3.
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Acquaviva delle Fonti con fg46 part.552sub4.
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Acquaviva delle Fonti con fg46 part.553sub4.
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Acquaviva delle Fonti con fg46 part.554sub4.

Beni di -----e -----per 1/2 ciascuno di piena proprietà:

- Abitazione di tipo ultrapopolare (A4) in Acquaviva delle Fonti con fg46 part.624 sub2.

- Abitazione di tipo ultrapopolare (A4) in Acquaviva delle Fonti con fg46 part.626 sub2.

-Iscrizione: ipoteca volontaria, iscritta il 02/07/2010 ai nn.32342/7151, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/06/2010 ai rogiti del Notaio Cotugno Angela da Sammichele di Bari, rep. n.27497/11541, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena – c.f.:00884060526 domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni, 3 e contro i signori ----- nata a c.f.:-

----- e ----- nato a c.f.:-----

----- e, per un montante ipotecario di €250.000,00 ed un capitale di €125.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto:

Beni di ----- e ----- per 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale:

- Box (C6) in Acquaviva delle Fonti fg46 particelle graffate 552-553-554 sub.3.

- Abitazioni (A4) in Acquaviva delle Fonti con fg46 particelle graffate 552-553-554 sub4.

- Trascrizione: atto esecutivo o cautelare, trascritto il 19/06/2019 ai nn.28067/20194, nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/05/2019, Unep Bari, rep.n.3631, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena – c.f.:00884060526 e contro i signori ----- nato a

c.f.:----- e ----- nata a

c.f.:-----, coniugi in regime di comunione legale dei beni, avente per oggetto piena proprietà di

- Box (C6) in Acquaviva delle Fonti fg46 particelle graffate 552-553-554 sub.3.

- Abitazioni (A4) in Acquaviva delle Fonti con fg46 particelle graffate 552-553-554 sub4.

3.9 Immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Come evidente da certificazione ipotecaria, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.10 Valore degli immobili pignorati

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare, come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di “stima sintetico-comparativa”. Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formatisi sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione con la seriazione statistica reperita. Inoltre detta valutazione è stata ulteriormente comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a gennaio 2020.

LOTTO 1

A) Unità immobiliare – fg46 part552-553-554 sub.4

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare – Il valore richiesto è determinato a mezzo di una funzione di primo grado i cui coefficienti (k_i) in grado di meglio parametrizzare il legame costi/proprietà, come già detto, risultano essere i seguenti:

(k_1) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari. Per l'unità immobiliare che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_1) = 1$$

(k₂) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge. Considerando l'anno di manutenzione straordinaria e la necessità di verificare se l'impianto sia adeguato alla normativa vigente, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,98 $(k_2) = 0,98$

(k₃) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno.

Considerata la planimetria dell'immobile, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_3) = 1$

(k₄) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale. Vista la planimetria dell'immobile e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_4) = 1$

(k₅) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura. Considerata la destinazione dell'unità immobiliare e l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume pari a 0,97 $(k_5) = 0,97$

(k₆) – Fattore di abitabilità dell'alloggio –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa,

quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei vani sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni delle stanze risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso.

Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a 0,98 $(k_6) = 0,98$
(k7) – Coefficiente di servitù –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento. Il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_7) = 1$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a gennaio 2020 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 500,00€/mq e 800,00€/mq

- sup. commerciale: 210,78mq

si ottiene: $(V_{imm}) = [(1 \times 0,98 \times 1 \times 1 \times 0,97 \times 0,98 \times 1) \times 210,78 \times 650,00] \cong \text{€ } 127.630,00$

Il sottoscritto, avendo rilevato alcune difformità rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

Per sanare le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) si stima un costo orientativo, pari a circa:

- C.I.L.A. in sanatoria € 2.500,00

Si precisa che, data la tipologia di abuso da sanare, l'importo reale da versare presso gli uffici di competenza dovrà essere valutato e stimato dal personale

dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA), che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per accatastare i beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo pari a circa:

- Pratiche di accatastamento € 1.100,00

Per cui per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare il costo complessivo è pari a circa:

- Pratica presso il Comune € 2.500,00

- Pratica presso gli Uffici del Catasto € 1.100,00

Totale € 3.600,00

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate, per cui si ottiene:

$127.630,00 - 3.600,00 \cong 124.030,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € $124.030,00 - 15\% \cong € 105.425,00$

Il valore del lotto 1 risulta pari a: € 105.425,00

LOTTO 2

B) Unità immobiliare – fg46 part552-553-554 sub.3

Si considerano valori di mercato compresi tra 300,00€/mq e 400,00€/mq

- sup. commerciale: 113,00mq

si ottiene: $(V_{imm})=113,00 \times 350,00] \cong € 40.000,00$

Il sottoscritto, avendo rilevato alcune difformità rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

Per sanare le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) si stima un costo orientativo, pari a circa:

- C.I.L.A. in sanatoria € 2.000,00

Si precisa che, data la tipologia di abuso da sanare, l'importo reale da versare presso gli uffici di competenza dovrà essere valutato e stimato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA), che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per accatastare i beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo pari a circa:

- Pratiche di accatastamento € 1.000,00

Per cui per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare il costo complessivo è pari a circa:

- Pratica presso il Comune € 2.000,00

- Pratica presso gli Uffici del Catasto € 1.000,00

Totale € 3.000,00

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate, per cui si ottiene:

$40.000,00 - 3.000,00 \cong 37.000,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: $\text{€ } 37.000,00 - 15\% \cong \text{€ } 31.450,00$

Il valore del lotto 2 risulta pari a: € 31.450,00

3.11 Lotto

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita descrizione sintetica di numero 2 lotti.

Lotto 1:

- valore € 105.425,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 210,78;
- confinante a nord con Via Nicola Abrusci; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Lotto 2:

- valore € 31.450,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 113,00;
- confinante a nord con Via Nicola Abrusci; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

3.12 Stato di possesso dei beni

A) Unità immobiliare – fg46 part552-553-554 sub.4

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. apprendeva che l'immobile non è gestito da alcuna amministrazione condominiale.

B) Unità immobiliare – fg46 part552-553-554 sub.3

A seguito di indagini conoscitive il sottoscritto C.T.U. apprendeva che l'immobile non è gestito da alcuna amministrazione condominiale.

CONCLUSIONI

Si precisa che il sottoscritto ha ritenuto di formare 2 lotti poiché i beni pignorati sono completamente indipendenti l'uno dall'altro, mantenendo così inalterate le suddivisioni catastali già in essere. Si sottolinea inoltre che nelle valutazioni si è tenuto conto delle peculiarità di ogni bene compresi e defalcati gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità rilevate.

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 17 febbraio 2020

Il C.T.U.

Ing. Francesco Bracciolini