

Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

TRIBUNALE DI BARI

PERIZIA DI STIMA

Procedura Esecutiva n. 251/2019

Tra BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

Società Cooperativa per Azioni

contro XXXXXXXXXX



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

INDICE

Premessa.....	pag. 3
Descrizioni operazioni peritali.....	pag. 3
Risposta ai quesiti.....	pag. 4
Criteri di Stima.....	pag. 11
Consistenza Immobiliare.....	pag. 12
Valutazione.....	pag.13
Stima Sintetica.....	pag. 14
Allegati.....	pag. 16



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

PREMESSA

All'Ill.mo Giudice dott. Antonio Ruffino, Esecuzione Immobiliare n. 251/2019, tra **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Società Cooperativa per Azioni** con sede in Altamura (Ba), alla via O. Serena n. 13, codice fiscale 00604840777, domiciliato in Bari Corso Italia n. 19/c presso lo studio dell'avv. Michele Mascolo fu Domenico, (c.f. MSCMHL40T10I158I), Partita iva 00667980726, *contro* [REDACTED]

[REDACTED] Il 12/06/2019 il Giudice dott. Antonio Ruffino, vista l'istanza di vendita e esaminati gli atti e documenti della presente procedura esecutiva, ai sensi ex artt. 559 e 569 cod. proc. civ., nominava la sottoscritta arch. Rita Pierro, con studio in Bitonto alla via Raffaele Gallo n. 43, iscritta presso l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n. 1509 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 253, esperto stimatore e nominava custode giudiziario l'avv. Enrica Triggiani, nell'esecuzione immobiliare in epigrafe. In data 14/06/2019 avveniva l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale. Il Giudice affidava al C.T.U. il compito di redigere una perizia di stima, assegnandoli 120 giorni per deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT, prima della udienza fissata per il giorno 22/11/2019.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 18 giugno 2019, il custode inoltrava raccomandata [REDACTED] [REDACTED] e tramite PEC, all'avv. Mascolo Michele, legale rappresentante della **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**, con cui si comunicava che il 02 luglio 2019 alle ore 17.30, sarebbe stato eseguito il sopralluogo, presso il compendio pignorato, sito a Bari in I trav. Via Van Westerhout n. 12.



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

Il 2 luglio 2019, alle ore 17.00, la sottoscritta accompagnata dal custode l'avv. Enrica Triggiani, si recava presso l'immobile al piano terra, oggetto dell'esecuzione. Sul posto erano presenti, [REDACTED] figlia del debitore esecutato con il marito, la quale faceva presente che, il padre [REDACTED] era detenuto presso la Casa Circondariale di Taranto e che lei risiedeva nell'abitazione pignorata, con il marito e la figlia minore, a titolo gratuito. La sottoscritta procedeva con una ricognizione dell'immobile, supportato da rilievi fotografici esterni ed interni, verificando la rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale e accertandosi delle condizioni d'uso e manutenzione generali. Benché l'immobile si presentasse in buone condizioni d'uso, si riscontravano delle difformità con la planimetria catastale, in particolar modo, la parte retrostante l'abitazione, era stata trasformata in un vano igienico, mentre dov'era il bagno era stato trasformato in cucinino. Il sopralluogo veniva concluso alle ore 17.20, previa analitica, dettagliata e integrale lettura del verbale redatto dal custode e firmato da tutti i presenti.

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- accurato esame della documentazione in atti;
- acquisizione della documentazione presso il N.C.E.U. di Bari, per riscontrare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale;
- analisi dei luoghi di causa;
- rilievo fotografico dell'immobile.

RISPOSTA AI QUESITI

Al consulente tecnico d'ufficio veniva chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.....”

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostituiva.

La sottoscritta precisa che, in riferimento all’immobile pignorato:

- La certificazione risale ad un atto d’acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- I dati catastali sono indicati nel certificato notarile;
- Non risultano depositati altri documenti.

Il CTU ha acquisito presso l’Agenzia del Territorio gli estratti catastali attuali e storici, nonché l’estratto di matrimonio dell’esecutato presso l’ufficio anagrafe del comune di residenza. Nell’estratto di matrimonio si evince che, [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni. Il certificato di residenza non è stato possibile farlo, in quanto allo stato attuale, il debitore è detenuto nel carcere di Taranto, così come precisato in sede di sopralluogo. [REDACTED]

Dopo aver compiuto questo controllo preliminare, si procede:

1. *“All’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”*

- Abitazione di tipo popolare, sita in Bari (BA) in Strada Privata Sassanelli n. 12, foglio 81, particella 124, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, piano T, superficie catastale 43 mq, escluse aree scoperte 43 mq, rendita: euro 167,85, di piena proprietà [REDACTED]

Si precisa che, la strada non si chiama più Strada Privata Sassanelli ma Via Van Westerhout. [REDACTED]



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

La sottoscritta ha formato il seguente lotto di vendita:

Lotto UNICO: Unità immobiliare al piano T, 1° trav. Via Van Westerhout n. 12, Bari (ex strada privata Sassanelli).

Il bene oggetto del pignoramento, è collocato in zona San Girolamo, vicino la Pineta San Francesco, nelle immediate vicinanze della S.S. 16. Insiste in una zona ben servita dai mezzi pubblici, sono presenti molti servizi. Il compendio pignorato, è collocato in fondo ad una strada privata di via Van Westerhout.

L'appartamento è inserito in un corpo di fabbrica a forma rettangolare di un solo piano, confinante con l'altro subalterno di altra proprietà. Il cortile antistante comune, permette l'accesso all'altro subalterno, visto la presenza di un cancelletto entrando sulla destra. La sottoscritta non ritiene necessaria un ulteriore frazionamento e formazione di nuovi confini catastali. *(All.1 Mappa censuaria).*

2. *Ad una sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione di IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

L'appartamento è situato al piano terra composto da, due vani e da un vano igienico ricavato nella zona posteriore e da un cucinino. L'ingresso all'edificio, avviene da un cancello in ferro che conduce in un cortile comune all'altro subalterno, dove è presente una scala in c.a. che porta sul lastrico solare. L'appartamento di forma rettangolare allungata è costituito da due vani posti in successione, il primo vano utilizzato, come ingresso, soggiorno e zona pranzo, sulla sinistra è posto il cucinino. Subito dopo c'è, la camera da letto matrimoniale e il bagno.

La struttura portante è costituita da muratura in tufo, tramezzi in laterizio e solai in latero-cementizio. L'appartamento è stato ristrutturato di recente, presenta una



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

pavimentazione in gres porcellanato lucido di colore chiaro, le pareti sono intonacate al civile del tipo comune liscio a tre strati. Il soffitto è ricoperto con il cartongesso, all'interno del quale, sono collocati dei faretti. Gli infissi esterni sono caratterizzati da profili metallici a taglio termico con vetro camera. Il bagno che funge anche da lavanderia è dotato di box doccia e di tutti i sanitari con rubinetteria in acciaio inox cromato, corredati da tutti gli accessori. Le linee elettriche sono sottotraccia, con scatole di derivazione nascoste non a vista e quadro generale posto all'ingresso. I punti luce sono a soffitto e a parete con lampade di emergenza, linea telefonica e presa TV. L'impianto di riscaldamento è autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, caldaia posta esternamente e sistema di diffusione con radiatori in ghisa. L'impianto idrico fognante formato da tubazioni in multistrato per la fornitura idrica, in polipropilene per gli scarichi. È presente un impianto di climatizzazione composta da un'unità interna posta sulla porta d'ingresso e un'unità esterna.

Il CTU può asserire che, all'atto della visita l'immobile oggetto di procedura esecutiva, non presentava vizi e/o difetti di particolare rilevanza e si presentava in un buon stato manutentivo e conservativo, come pure gli impianti esistenti risultavano in linea con le normative vigenti. Il grado di illuminazione potrei definirla scarsa, in quanto entrambi gli ambienti non hanno delle aperture verso l'esterno sufficienti, da consentire un buon ricambio d'aria.

Calcoliamo la superficie utile netta, (misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne).

- Piano terra: ingr. /sogg. /pr. 16 mq, letto matrimoniale 16 mq, cucinino 2,66 mq, bagno 5,82 mq, **Superficie utile netta = 41 mq.**

L'attuale strumento urbanistico vigente, ha inserito questo immobile, in zona con destinazione a verde pubblico - verde di quartiere.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita non è soggetta ad IVA.



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

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.*

La costruzione risale ad una data antecedente il 2 settembre 1967. La sottoscritta ha svolto ricerche presso l'Archivio di Stato, non trovando nessuna pratica edilizia, che attesti la realizzazione dell'immobile. L'unico documento ufficiale è la planimetria catastale risalente al 1955. (*All.2 Planimetria catastale*).

4. *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

In fase di sopralluogo si sono riscontrati delle difformità catastali, ossia la realizzazione di un vano igienico nella parte retrostante l'abitazione, mediante la costruzione di un solaio in laterizio a copertura di un pozzo luce esistente e la realizzazione della scala esterna in c.a. Per tali lavori è stata richiesta un'istanza di permesso di costruire n. 280/2014, la quale è stata rigettata, dopo l'accertamento di conformità in quanto, la chiusura del pozzo luce generava, un ampliamento volumetrico non assentibile per carenza di provvista volumetrica, mentre la realizzazione della scala esterna su confine di proprietà generava distacchi irregolari.

Le difformità riscontrate riguardano:



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

- **Realizzazione del vano igienico nella parte retrostante dell'abitazione;**
- **Realizzazione della scala esterna.**

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, tali difformità sono abusive, non Sanabili.




5. *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

La procedura esecutiva non contempla al suo interno alcun terreno, ma immobili e pertinenze regolarmente censite in catasto urbano.

6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

Si riscontra, rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Visto che, siamo in presenza di lavori abusivi, bisognerebbe ripristinare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale.

Ho proceduto nel redigere l'APE. 

7. *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

All'atto della notifica del pignoramento 16/04/2019, la parte esecutata era intestataria dell'immobile, in forza ad un atto di donazione del 04/06/2004 rep. 27573, trascritto il 16/06/2004, ai nn. 30883/20953, con tale atto [REDACTED] acquisisce la piena proprietà. Non risultano altri comproprietari indivisi.

8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, 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;*

Nel ventennio antecedente al pignoramento 16/04/2019.

[REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 04/06/2004 rep. 27573, trascritto il 16/06/2004, ai nn. 30883/20953, dai signori

[REDACTED] in regime di comunione dei beni, dal Notaio Michele Labriola di Bari.

Ai coniugi [REDACTED], l'immobile è pervenuto per atto di vendita a rogito del Notaio Cesare Cerasi del 03/04/1985, trascritto il 12/04/1985, ai nn. 12402/10183.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

16299/11431 del 16/04/2019: nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Bari del 16/04/2019.

A favore: Banca Popolare di Puglia e Basilicata – Società Cooperativa per Azioni con sede in Altamura (Ba) (c.f.00604840777),


Contro: [REDACTED] repertorio n.3223/2019, sull'intera proprietà pignorata.



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

Al CTU risulta dall'atto di provenienza che, il cortile antistante è comune all'altro subalterno, così come il lastrico solare. Si evince l'esistenza di servitù attive e passive. Non ci sono diritti di usufrutto, vincoli e oneri condominiali.

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

 ha la piena proprietà sull'immobile pignorato.

10. *a determinare il valore degli immobili pignorati. 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 nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

CRITERI DI STIMA

Tenuto conto che, lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione. Il cui procedimento di stima si basa sul procedimento sintetico (detto anche per comparazione diretta).

La sottoscritta ha tenuto conto dei valori di mercato forniti dal:

- Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Tecnici operanti sul mercato immobiliare locale;



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

- Agenzie immobiliari operanti sul mercato locale.

Inoltre, basandosi su una stima a vista e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ossia: livello di finitura, vetustà, impiantistica, stato conservativo e manutentivo, conformità edilizia, stato locativo, ubicazione e logistica, che si possono definire buone, si ha la possibilità di determinare il valore dell'immobile.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Lotto unico: Unità immobiliare al piano T, 1° trav. Via Van Westerhout n. 12, Bari (ex strada privata Sassanelli).

La sottoscritta ha valutato l'immobile, non considerando le parti realizzate abusivamente.

Per il calcolo della superficie commerciale ho tenuto conto del "Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate".

Visto che trattasi di una unità immobiliare facente parte di un edificio, la superficie commerciale è data dalla somma delle:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento.

Nel nostro caso, il piccolo atrio di ingresso è stato considerato come una pertinenza esclusiva di ornamento, così come la parte retrostante dell'abitazione (pozzo luce) dove è stato creato un vano igienico (abusivo). Tali pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e vengono computati nella misura del 30%, fino a mq. 25. Il cortile antistante l'abitazione è uno spazio comune, pertanto, non computabile.



Architetto Rita Pierro
 via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
 P. Iva 08045280727
 Tel./Fax 080 3718734
 pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
 email: rita2@libero.it

LOTTO Unico Unità immobiliare al piano T, 1° trav. Via Van Westerhout n. 12, Bari (ex strada privata Sassanelli).						
Destinazione	Superfic. Ut. net. (mq)	Superf. Coperta (mq)	coefficiente	Superf. Commerciale (mq)	Altezza (mt)	Piano
Unità immobiliare	41	45,51	100%	45,51	2,90 mt	P.T
Atrio ingres.	5,5	5,5	30%	1,65		P.T.
Pozzo luce	5,8	5,8	30%	1,74		P.T.
	52,3	56,81		48,9		

La superficie commerciale del Lotto Unico è: 49 mq

VALUTAZIONE

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, delle particolari finiture, considerata la zona urbana, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili, assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari della zona, consultando l'Osservatorio del mercato immobiliare della Agenzie delle Entrate, con riferimento alle quotazioni del 2 semestre 2018, la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, con riferimento al listino 2018, considerando la tipologia, otteniamo i seguenti valori:

- O.M.I.€1.450 e €1800 al mq;
- Valore di mercato della zona.....€ 1.800 al mq;
- Camera di Commercio di Bari.....€ 830 al mq.

Calcoliamo il valore normale unitario = Val OMI min. + (Val OMI max. – Val OMI min.) x K. Ove $K = K1 + 3 \times K2 / 4 = 0,35$

K1 (taglio di superficie oltre 46 mq fino a 70 mq) = 0,8

K2 (livello di piano) = 0,2, otteniamo:

Valore Normale Unitario del Lotto unico secondo l'OMI è pari a: €/mq 1.572,50, facendo una media, otteniamo un:

Valore al mq pari a: € 1.400,00



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

STIMA SINTETICA

La sottoscritta, ha valutato il Lotto Unico:

Valore Complessivo = Superficie commerciale x Valore di mercato al mq = **49 mq x**
€ 1.400,00 = € 68.600,00

(Effettuando un abbattimento forfettario del 15%, per gli oneri di regolarizzazione catastale), si ha un:

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO di: € 58.310,00

Tenendo conto che, il vano igienico retrostante l'abitazione e la scala esterna sono abusivi e quindi suscettibili di abbattimento, la sottoscritta ha considerato le spese di demolizione sia della scala esterna che del solaio al vano igienico.

Pertanto le spese di demolizione del solaio e scala esterna e ringhiera, considerando il Listino prezzi regionale, si quantificano in circa € 620,00

si ha un: = € 58.310,00 - € 620,00 = € 57.690,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO di: € 57.690,00, che arrotondato è pari a:

€ 57.700,00

(cinquantasettemilasettecento/00)

11. *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

La sottoscritta NON ha ritenuto opportuno formare altri gruppi omogenei.

12. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del*



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile pignorato è in pieno possesso del proprietario [REDACTED] ma risulta occupato a titolo gratuito [REDACTED] con il marito e la figlia minore. Non c'è un amministratore di condominio, le spese relative alla strada, vengono ripartite in parti uguali con gli altri proprietari, che risultano tutti in parentati con il debitore esecutato.

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, sino al momento del sopralluogo, non risulta interessato da alcuna procedura esecutiva per pubblica utilità.

14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

La sottoscritta allega la planimetria dello stato dei luoghi e la documentazione fotografica. *(All.3 Planimetria stato dei luoghi).*

15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà 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.



Architetto Rita Pierro
via R. Gallo n. 43 - 70032 Bitonto (BA)
P. Iva 08045280727
Tel./Fax 080 3718734
pec: arch.ritapierro@archiworldpec.it
email: rita2@libero.it

La sottoscritta allega una separata descrizione del lotto formato, indicando lo stato di occupazione, il prezzo di stima e i riferimenti catastali.

(All.4 Schema di vendita immobiliare).

16. *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 del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e 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.*

La sottoscritta allega una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore.

17. *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf*

La sottoscritta allega una check list, riguardante i principali controlli effettuati.

Nel capitolo "Risposta ai quesiti" si è data ampia risposta a quanto chiesto dall'Ill.mo Giudice e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con tanto si ritiene espletato l'incarico affidato.

Bitonto, 25/09/2014

ALLEGATI

- Allegato 1: Mappa Censuaria;
- Allegato 2: Planimetria Catastale;
- Allegato 3: Planimetria stato dei luoghi;
- Allegato 4: Schema di vendita immobiliare.

