

Procedura 358/2019 R.G.E.

ALLEGATO n° 11

Perizia Estimativa epurata

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Antonio RUFFINO

Procedura n. 358/2019 R.G.E.

Creditore Procedente: XXXXXX

Debitori Esecutati: sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

- **PREMESSA**

Con giuramento prestato telematicamente in data 28.09.2019, il sottoscritto Ing. Vincenzo Errede, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7140 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2738, ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Si è proceduto, così, alla consultazione telematica del fascicolo contenente gli atti del procedimento, dai quali è stato possibile verificare la titolarità del bene immobile oggetto di pignoramento, bene che risulta essere in capo ai due debitori esegutati per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Nello specifico, l'immobile appartiene per 1/2 al sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX, e per 1/2 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di compravendita del 12.09.2012 (repertorio n. 28508 – raccolta n. 15787) per atto Notaio Rinaldi Francesco registrato a Bari il 14/09/2012 al n. 23625 serie 1T, successiva trascrizione del 17/09/2012 al registro particolare 25573 – registro generale 34895. Ipoteca volontaria rogata dal Notaio Rinaldi Francesco il 12/9/2012 e registrata all'Agenzia delle Entrate di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare – il 17.09.2012 al Registro Generale n. 34896 - Registro Particolare n. 4081. (ALL. 7). Tale intestazione risulta corretta catastalmente come riportato nella relativa visura per immobile effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 09.10.2019 (ALL. 6).

- **ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 secondo comma del C.P.C.**

Dall'esame della documentazione disponibile nel portale dei servizi telematici, emerge che il creditore procedente ha effettuato il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riguardante il bene pignorato. Tale certificato è stato redatto dal Notaio Sergio Cappelli a Milano in Bisignano, il giorno 15.07.2019.

La certificazione in questione riporta un elenco di atti di cui l'originario risulta trascritto in data 23.12.1998 e dunque in data antecedente di oltre 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento. Il creditore ha, inoltre, effettuato il deposito di estratti catastali dalla cui visura storica valida sino alla data del 12/7/19, effettuata successivamente anche dal sottoscritto, emerge, comunque, che i dati attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati correttamente nella suddetta certificazione.

In merito al certificato di stato civile degli esegutati, nulla è stato depositato dal creditore procedente. Dunque, effettuato tale estratto dall'ufficio competente del Comune di Toritto in data 25.11.2019, è emerso che tra i signori debitori esegutati non esiste e non vi è mai stato alcun rapporto di coniugio. Risulta, invece, che il solo sig. XXXXXXXXX è coniugato dal 13.3.2017 con la sig.ra XXXXXXXX in regime di separazione dei beni.

L'atto di pignoramento è stato notificato, comunque, ad entrambi gli esegutati signori XXXXXX e XXXX, tra i quali, si ribadisce, non esiste alcun rapporto di unione.

- **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DETERMINAZIONE DEL LOTTO UNICO**

Con comunicazione trasmessa alle parti a cura del Custode incaricato Avv. Sergio Adamo, tramite raccomandata 1 A/R ai debitori esegutati sigg.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, si fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 19.10.2019 alle ore 10.00. Alla data e ora stabilita nella comunicazione, recatomi sui luoghi, con l'intervento del solo Custode Giudiziario, non risultavano presenti i debitori esegutati. Pertanto non potendo procedere ad un sopralluogo dell'immobile si procrastinava l'inizio delle operazioni peritali alla settimana seguente, dopo aver, però, contattato e preso accordi con il padre della sig.ra XXXXXXXX.

Successivamente, lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario e il sig. XXXXXX, fissava un secondo sopralluogo per il giorno 26 ottobre alle ore 09.00.

Alla data e ora stabilita nella comunicazione, recatomi sui luoghi, era presente solo il padre della Sig.ra XXXXXX, eseguita, nella persona del sig. XXXXXXXX, il quale, permettendo l'accesso al fabbricato, concedeva la possibilità di avviare le necessarie operazioni di rilievo, il tutto come si evince dai verbali allegati. (ALL. 1).

Si procedeva, infine, ad un terzo sopralluogo, il giorno 9 novembre, in presenza del Custode Giudiziario Avv. Adamo Sergio e della sig.ra XXXXXX, per la conclusione delle operazioni di rilievo oltre che con l'espletamento delle necessarie attività del Custode nominato e riguardanti il primo accesso all'immobile.

A seguito delle attente verifiche effettuate in loco, tenendo conto delle caratteristiche peculiari del bene pignorato ed esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente, si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita al fine di favorire la commerciabilità dell'immobile.

- REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA

1). IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

LOTTO UNICO costituito da intera proprietà di un immobile, realizzato in epoche differenti, a destinazione residenziale, ubicata nel comune di Toritto in via Alcide De Gasperi. L'unità immobiliare, caratterizzata da una distribuzione di tipo "duplex", è costituita da un ingresso indipendente al piano terra del civico 88 della citata via De Gasperi, da cui si è possibile accedere ai due piani superiori, mediante un vano scala che consente l'arrivo al primo piano destinato a "zona giorno" e proseguendo al secondo piano destinato a "zona notte".

L'immobile confina con suddetta via ed altri fabbricati sui due prospetti laterali e su quello retrostante (p.lle 180-226-227-228-1120-1469) di proprietà dei signori XXXX, XXXXX o loro aventi causa. Catastralmente identificato al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari – Comune di Toritto, al foglio di mappa n. 4, particella 224, subalterno 5, cat. A/4, classe 2, vani 3,5, rendita € 130,154. L'immobile è costituito da tre livelli di piano così come meglio descritti nel successivo paragrafo. Detta unità immobiliare è pervenuta ai debitori in virtù di compravendita del 12.09.2012 per atto Notaio Francesco Rinaldi registrato a Bari al n. 23625 serie 1T il 14.09.2012.

2). DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un'unità immobiliare indipendente a destinazione residenziale, tipologia duplex, ubicata nel centro storico dell'abitato di Toritto all'ingresso di una traversa, via De Gasperi, della più importante via comunale via Quasano caratterizzata dalla presenza di unità abitative adiacenti, alcune chiese e strutture varie di un certo pregio ed interesse artistico e storico.

La zona è provvista di tutte le opere di urbanizzazione e delle principali attività a servizio dell'abitato. Il fabbricato a destinazione residenziale, insiste su una porzione di terreno di forma non regolare, completamente edificato.

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale, indipendente, dislocato su tre livelli di piano per una superficie commerciale complessiva pari a mq 124. Nel dettaglio è composto:

- al piano terra da un ingresso caratterizzato da un piccolo portoncino in vetro-alluminio da cui si accede al vano scala di collegamento verticale ai piani superiori; tale vano è composto da due pianerottoli (di partenza e di arrivo) oltre che da una rampa scala rivestita in pietra di marmo bianco-venato; tale livello di piano presenta una superficie commerciale complessiva pari a mq 10;

- al piano primo da un vano ingresso-soggiorno, una bagno, un ripostiglio, un vano scala ristrutturato per l'accesso al piano secondo e un piccolo balcone prospiciente via De Gasperi; tale livello di piano presenta una superficie commerciale complessiva pari a mq 59;

- al piano secondo da un corridoio, due camere (probabilmente da letto), un bagno e un balcone anch'esso, come il precedente, affacciato sulla via De Gasperi; tale livello di piano presenta una superficie commerciale complessiva pari a mq 55;

- al terzo piano è presente un lastrico solare di copertura non praticabile nè collegato ai piani inferiori e destinato al solo alloggiamento di eventuali impianti tecnologici (antenna Tv, sfiati caldaie, ecc..)

I collegamenti verticali tra i piani sono garantiti tramite due vani scala:

- il primo, con ingresso dal civico 88, pone in collegamento il piano strada con il primo piano ("zona giorno");
- il secondo, interno al piano primo, consente l'arrivo alla "zona notte" posta al piano secondo.

Lo stabile risalente in parte ai primi anni '80 e in parte ai primi anni del 2000, si presenta complessivamente in un discreto stato di manutenzione interno ed esterno sia dal punto di vista strutturale, impiantistico e serramentistico, necessitando, comunque di alcuni interventi di completamento sia natura edile che impiantistica. Pur essendo presenti le predisposizioni impiantistiche necessarie, al momento, non risultano attivi gli allacciamenti ai servizi di rete quali acqua, luce, telefono, gas,.. in quanto l'immobile appare in disuso ormai da qualche anno. In sede di sopralluogo si è riscontrato, inoltre, che internamente il fabbricato è stato, di recente, oggetto di lavori di manutenzione straordinaria parzialmente completati. Nello specifico emerge che:

- al piano secondo, zona notte, l'unità immobiliare si presenta quasi completamente ristrutturata: sono stati rinnovati gli intonaci interni, la tinteggiatura delle pareti, la pavimentazione, i rivestimenti del bagno e i relativi sanitari, il rivestimento in marmo del vano scala, gli infissi interni ed esterni. Non risultano completi i soli impianti tecnologici;

- al piano primo, zona giorno, risultano avviati ma non completati i lavori di riqualificazione edile: le murature della cucina appaiono parzialmente risanate nei rivestimenti e nella tinteggiatura, gli impianti tecnologici in particolare quello elettrico, incompleti; bagno in mediocre stato di manutenzione e quindi da rinnovare, pavimenti interni da lucidare o eventualmente da sostituire, infissi interni quali porte e portoncini non installati e infissi esterni da sostituire per adeguare l'immobile alle normative vigenti in materia di contenimento energetico;

- sulla superficie prospettica esterna appaiono evidenti screpolature e distacchi di intonaco in più punti delle compagnature specie in corrispondenza della terrazza al secondo piano; nell'intradosso del solaio di copertura non si evidenziano, al momento del sopralluogo, macchie imputabili ad infiltrazioni umidifere anche se in entrambe le terrazze si osservano diversi punti in cui manca un'adeguata pendenza e sigillatura sia delle pavimentazioni esterne che delle protezioni in lastre di marmo poste al di sotto delle ringhiere metalliche e a protezione dei muretti perimetrali.

Gli ambienti sono caratterizzati da strutture di copertura piane: al piano primo l'intradosso del solaio di copertura presenta un'altezza pari a circa 3,05 m dal pavimento; al secondo, invece, è presente un interpiano pari a circa 2,25 m.

La vendita immobiliare risulta esente da IVA in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, in quanto la titolarità dell'immobile non coinvolge imprese.

3). EPOCA DI REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO:

Dall'esame della documentazione analizzata negli archivi degli Uffici Comunali (ALL. 5), Catastali (ALL. 6), nonché dalle ricognizioni e sopralluoghi eseguiti in loco, risulta che l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato in tre epoche differenti:

- il piano terra, di cui l'immobile consta soltanto dell'ingresso principale posto al civico 88 e il relativo vano scala per l'accesso ai piani superiori, per il quale è possibile ipotizzare un'epoca di realizzazione antecedente al 1967: in particolare dalle planimetrie storiche estratte dal Catasto Edilizio Urbano si evince che la data di presentazione degli elaborati grafici è 07/10/1944. Tale porzione apparteneva originariamente all'unica unità abitativa posta al piano terra identificata con la particella catastale 224;
- il piano primo in cui è allocata la "zona giorno" la cui costruzione è sicuramente iniziata in data successiva al 1980 come attestato dalla Concessione Edilizia n.40 del 3 settembre 1980 e successivo certificato di abitabilità del 27/11/1991;
- il piano secondo in cui è allocata la "zona notte" la cui costruzione è sicuramente iniziata in data successiva al 2000 come attestato dalla Concessione Edilizia n.6 del 16 marzo 2000.

Dalle visure catastali emergono due momenti differenti: per il piano terra il 07/10/1944, come già riportato, e per i piani sopraelevati il 27/04/2011 a seguito di alcune variazioni interne ai due appartamenti avvenute successivamente all'epoca di realizzazione di cui sopra. Tali ultime due date, ricavate dagli estratti catastali, risultano, però, orientative ma non probatorie ai fini della ricostruzione storica dell'edificio.

4). ESTREMI DELLA LICENZA/CONCESSIONE EDILIZIA:

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Toritto in data 25/11/2019 (ALL. 5), risulta che il fabbricato in esame è stato realizzato secondo i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Toritto:

- Concessione Edilizia n. 40 rilasciata dal Sindaco del Comune di Toritto in data 03.09.1980 – piano primo;
- Concessione Edilizia n. 6 rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Toritto dott. ing. Carlo Colasuonno in data 16.03.2000 – piano secondo;
- Autorizzazione di Abitabilità del 27.11.1991 – piano primo.

Nessun documento autorizzativo è stato rilasciato dal Comune né per quanto attiene la porzione di fabbricato a piano terra in cui è ubicato il portoncino di ingresso con il relativo vano scala né per quanto attiene alla variazione planimetrica catastale del 27.4.2011.

Dal confronto della documentazione con lo stato dei luoghi rilevato (ALL. 2-3-5-6) emerge che:

- al piano primo risultano autorizzati due vani e un bagno diversamente distribuiti rispetto all'attuale stato dei luoghi rilevata; tali opere edili di demolizione e ricostruzione di tramezzature interne sono sicuramente state realizzate in epoca antecedente al 2011 poichè riportate, come già detto, in atti catastali il 27.4.2011 ma non autorizzate urbanisticamente dagli uffici tecnici comunali;
- al piano secondo risultano autorizzati due vani deposito e un vano lavanderia diversamente distribuiti rispetto all'attuale stato dei luoghi rilevata; anche tali opere edili di demolizione e ricostruzione di tramezzature interne sono sicuramente state realizzate in epoca antecedente al 2011 poichè riportate in atti catastali il 27.4.2011 ma non autorizzate urbanisticamente dagli uffici tecnici comunali;
- per quanto concerne il prospetto, infine, non è stata realizzata un'apertura (porta-finestra) al piano primo diversamente da quanto autorizzato nella Concessione Edilizia n. 40 rilasciata dal Sindaco del Comune di Toritto in data 03.09.1980.

Le modifiche non dichiarate e, dunque, non autorizzate urbanisticamente, non hanno comunque generato variazioni di sagoma e volume, pertanto risultano regolarizzabili previa presentazione di istanza per l'ottenimento del titolo in "sanatoria" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tuttavia, a seguito del confronto avuto con il l'Ufficio Tecnico Comunale di Toritto per l'ottenimento di tale titolo, si stima una spesa di € 3.500,00 per la regolarizzazione urbanistica considerando gli onorari tecnici, le imposte e la sanzione in funzione della tipologia dell'abuso.

5). CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il documento non è pertinente con l'immobile oggetto di stima, trattandosi di un fabbricato ad uso residenziale e non di un terreno.

6). IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ENERGETICA DELL'IMMOBILE:

Il bene oggetto dell'esecuzione è un immobile sito in Toritto (BA), via Alcide De Gasperi, 88, identificato catastalmente presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 4 Particella 224 Subalterno 5. Intestato ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, è censito come piano terra, primo e secondo, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani e rendita pari a € 130,15. L'ultima variazione planimetrica risale al 27/04/2011, a cura del Geom. Di Bianco Nicola, giusta variazione n. 26393.1/2011 protocollo n. BA0210886. (di cui si allegano tutte le visure e le planimetrie ALL. 6). Tale ultima planimetria, risulta conforme allo stato dei luoghi, pertanto non si dovrà provvedere con la rettifica della stessa. Di conseguenza l'adeguamento allo stato dei luoghi riguarderà solo l'ambito urbanistico come già esplicitato nel punto 4.

Per quanto attiene la certificazione energetica dell'immobile si è provveduto alla ricerca ed ottenimento dell'attestato di prestazione energetica APE. Tale elaborato sintetizza il livello delle prestazioni energetiche di un bene immobile. In poche parole, l'Attestato di Prestazione energetica è un documento che indica il livello di efficienza energetica degli edifici, tenendo conto di diversi parametri quali l'isolamento termico dell'appartamento, la posizione dell'immobile e la presenza di tutti quegli impianti che garantiscono il confort e la salubrità all'interno degli ambienti domestici.

Dalle indagini svolte è emerso che il bene oggetto di pignoramento si attesta che l'indice di Prestazione energetica globale attuale: 133.59 kWh/mqanno e pertanto l'edificio ricade nella CLASSE G (ALL. 4). Tale documento è stato elaborato dall'Arch. Antonio Vitulli in data 23/07/2012, data in cui il documento era definito ancora Attestato di Certificazione Energetica (ACE), conformemente a quanto riportato nell'atto di compravendita del 12/09/2012.

7). INTESTATARI E DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA:

Dalla visura catastale aggiornata e dall'atto di compravendita (ALL. 8) regolarmente trascritto emerge che l'immobile è di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, debitori esecutati nella presente procedura, come già affermato in precedenza. I due intestatari, comproprietari per metà indivisa dell'immobile, risultavano, alla data dell'acquisto, non coniugati. L'immobile risulta, dunque, di proprietà di entrambi i debitori e non si ravvede, al momento, la necessità di elaborare la bozza di alcun progetto di divisione. Tuttavia l'immobile in esame non risulterebbe tecnicamente frazionabile proprio per la tipologia edilizia che lo caratterizza.

8). TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata in data 03.01.2020, valida per il periodo dal 25.01.1996 al 02.01.2020 (ventennio antecedente al pignoramento) emergono le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

Trascrizione del 31/07/2012 – Registro Particolare 22734; Registro Generale 29754; Pubblico ufficiale PALMISANO GIUSEPPE; Repertorio 18271/6656 del 24/07/2012; ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA. (ALL. 7 ispezione ipocatastale).

Trascrizione del 17/09/2012 – Registro Particolare 25573; Registro Generale 34895; Pubblico ufficiale RINALDI FRANCESCO; Repertorio 28508/15787 del 12/09/2012; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. (ALL. 7 ispezione ipocatastale).

Iscrizione del 17/09/2012 – Registro Particolare 4081; Registro Generale 34896; Pubblico ufficiale RINALDI FRANCESCO; Repertorio 28509/15788 del 12/09/2012; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. (ALL. 7 ispezione ipocatastale).

Trascrizione del 07/06/2019 – Registro Particolare 18955; Registro Generale 26224; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO; Repertorio 5003 del 27/05/2019; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (ALL. 7 ispezione ipocatastale).

9). VINCOLI SULLA PROPRIETA':

Come emerge dall'Ispezione di cui sopra e secondo quanto dichiarato nell'ultimo Atto di Compravendita del 12/09/2012, l'immobile risulta libero da garanzie reali, diritti di terzi in genere e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle già citate nel precedente paragrafo. Nulla emerge in merito ad eventuali vincoli e oneri di natura condominiale, non potendosi definire tale il contesto in cui si colloca il fabbricato.

10). DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO:

Di seguito si riportano le **superfici commerciali**, dei singoli livelli di piano, **calcolate utilizzando i più comuni coefficienti di ragguaglio** applicati nel mercato delle compravendite immobiliari.

Nello specifico i coefficienti di ragguaglio sono stati tratti dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi delle norme UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98). La superficie interna del vano scala è stato calcolato una sola volta al piano terreno sulla base della sua proiezione orizzontale.

Livello di piano	Vani interni	Balconi e lastrici solari	Terrazzi di attici	Corti e cortili	Lastrico solare non collegato	TOTALI
<i>Coefficienti di ragguaglio</i>	1	0.25 fino a 25 mq; 0.10 oltre i 25 mq	0.4	0.10 fino a 25 mq; 0.02 oltre i 25 mq	0.05 fino a 25 mq; 0.02 oltre i 25 mq	
PIANO TERRA	10 mq					10,5 mq
PIANO PRIMO	57 mq	7.67x0.25=1,92 mq				58,9 mq
PIANO SECONDO	47 mq		14.77x 0.4mq= 5,90 mq		25x0.05+22x0.02= 1,70 mq	54,6 mq
<i>Totale sup. commerciale</i>						124 mq

Considerato che le operazioni di stima in effetti rappresentano – come è noto – un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato alla individuazione del più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per un determinato bene in un dato momento, la determinazione del valore corrente di mercato dell'immobile è stata realizzata attraverso il procedimento "sintetico-comparativo", che consiste nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili, (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

A tal fine, sono state svolte indagini approfondite in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

Esaurita la precedente e doverosa premessa ed in relazione alle caratteristiche localizzative/territoriali, va riferito che l'indagine di mercato condotta acquisendo, come già detto, informazioni in loco, presso agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Toritto e attraverso la consultazione di siti Internet specializzati (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Camera di Commercio di Bari, Borsinoimmobiliare.it) e di pubblicazioni specializzate, si è pervenuti ai seguenti risultati.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia di stima, consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2019 – II semestre – dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è appurato che per alloggi di epoca, dimensioni, dotazioni impiantistiche e di servizio, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione normali, i prezzi realizzati in tempi recenti nella compravendita sono compresi tra un minimo di 750 €/m² ad un massimo di 950 €/m². (Comune di Toritto – zona centrale/nucleo antico – abitazioni di tipo economico – destinazione residenziale).

Valori analoghi sono riscontrabili su sito specializzato Borsinoimmobiliare.it secondo cui i valori di mercato più attendibili per tale tipologia edilizia di tipo economica è compresa in un intervallo tra 651 e 881 €/m².

Inoltre consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A di Bari relativo all'anno 2018, per immobili siti nel Comune di Toritto, per le condizioni in cui si trova l'immobile esaminato e collocandolo nella tabella come abitazione semi-recente (da 30 a 45 anni), il prezzo medio di vendita al metro quadrato è di € 831.

Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il più possibile concretamente attendibili e verificabili.

Nel calcolo che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a **800 €/m²**, corrisponde a un valore poco al di sotto della media di quelli rilevati nel contesto di riferimento trattandosi di un immobile caratterizzato da una buona ubicazione ma da uno stato di manutenzione e conservazione complessivamente mediocre per il quale risultano necessari diversi interventi di completamento e/o riqualificazione.

Si riportano di seguito inoltre, in modo analitico, gli adeguamenti e le correzioni da applicare alla stima al fine di tener conto di ulteriori considerazioni quali:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- Detrazione degli oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, necessari secondo quanto riportato ai punti precedenti per i quali è prevista una spesa di € 3.500,00 per la regolarizzazione urbanistica considerando gli onorari tecnici, le imposte e la sanzione in funzione della tipologia dell'abuso;
- Stato d'uso e manutenzione: il valore unitario applicato nella valutazione dell'immobile ha tenuto conto già dell'attuale e precario stato di manutenzione del bene esaminato, che necessita di diversi interventi di natura strutturale, impiantistica e alcuni interventi di bonifica da amianto;

- Stato di possesso: allo stato attuale l'immobile risulta libero, dunque non esistono vincoli contrattuali di locazione nei confronti di soggetti terzi;
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- Eventuali spese condominiali insolute: non risultano spese condominiali insolute, in quanto trattasi di fabbricato indipendente.

- **Valutazione in base al criterio del valore di mercato:**

Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore immobile $V_i = P \times S_c$ (€)
€ 800,00	124 mq	€ 99.200,00

- **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Adeguamento/correzione	Importo a detrarre	Valore immobile
Assenza garanzia -15%	- € 14.880,00	€ 84.320,00
Oneri e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-catastale	- € 3.500,00	€ 80.820,00
<i>Valore finale immobile</i>	<i>arrotondamento -20 €</i>	<i>€ 80.800,00</i>

In conclusione il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova sarà pari a : _____ **€ 80.800,00** (euro OTTANTAMILAOTTOCENTO/00)

11). DETERMINAZIONE DEL LOTTO UNICO:

Come già esposto, a seguito delle attente verifiche effettuate in loco, tenendo conto delle caratteristiche peculiari del bene pignorato ed esaminati i documenti tutti, si è provveduto alla costituzione di un unico lotto unico di vendita al fine di favorire la commerciabilità dell'immobile stesso.

12). STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO:

L'immobile, oggetto della presente procedura, è attualmente libero da cose e persone e, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato, nella persona della sig.ra XXXXXXXXXXXX il giorno 9 novembre 2019 al nominato Custode Giudiziario Avv. Adamo, le chiavi dell'unità immobiliare sono attualmente in possesso dell'Agenzia Immobiliare "Cirillo" di Toritto. Non sussistono spese pregresse insolute condominiali in quanto l'unità immobiliare non fa parte di un condominio. In merito al diritto di proprietà, i debitori esecutati risultano proprietari dell'immobile per una metà indivisa secondo quanto già sopra riportato e in linea con quanto emerge nell'atto di compravendita allegato. (ALL. 8).

13). ACCERTAMENTO PROCEDURA ESPROPRIATIVA:

Allo stato attuale e secondo quanto emerge dal confronto con gli uffici tecnici comunali il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14). PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA :

Si allegano, alla presente, le planimetrie dei tre livelli di piano rilevati, una congrua documentazione fotografica, compresa l'individuazione grafica degli stessi. (ALL. 2-3)

15). DESCRIZIONE DEL LOTTO PER AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE:

Casa indipendente a destinazione residenziale, dislocata su tre livelli di piano e situata nel comune di Toritto alla in via Alcide De Gasperi, 88. Lo stabile, con accesso dalla via citata, è ubicato nella zona storica del comune e confina con altri fabbricati sui due prospetti laterali.

L'immobile è, nello specifico, costituito da due piccoli appartamenti, tipologia duplex per una superficie complessiva commerciale di mq. 124 e consta di un:

- 1) piano terra caratterizzato da un ingresso ed annesso vano scala per l'accesso al piano primo;
- 2) piano primo, definibile come una zona giorno, costituito da un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, un ripostiglio, un balcone prospiciente via Alcide De Gasperi ed un vano scala per l'accesso al piano secondo;
- 3) piano secondo costituita da due vani, un bagno, un corridoio, una terrazza da cui è possibile ispezionare un lastrico solare di copertura non calpestabile.

Catastalmente identificato al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari – Comune di Toritto, al foglio di mappa n. 4, particella 224, subalterno 5, piano T-1-2, cat. A/4, classe 2, vani 3,5, rendita € 130,15.

Pervenuta detta unità immobiliare ai debitori in virtù di compravendita del 12.09.2012 per atto Notaio Rinaldi Francesco trascritto a Bari al n° il 17.09.2012.

L'unità immobiliare, libero da cose e persone, necessita di alcune regolarizzazioni a seguito di alcuni interventi eseguiti internamente in anni successivi al 2000 senza i necessari titoli edilizi.

Valore di stima attribuito al bene: € 80.800,00 (euro OTTATAMILAOTTOCENTO/00).

16). PERIZIA ESTIMATIVA EPURATA:

In allegato alla presente si associa la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008, ovvero una versione epurata di dati sensibili riguardanti l'identità del debitore e di eventuali soggetti terzi. (ALL. 11).

17). CHECK LIST DOCUMENTAZIONE E FOGLIO RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Si allega, infine, alla presente relazione, la "check list" inerente ai principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. di concerto con il Custode dell'immobile incaricato. (ALL. 12). Contestualmente si provvede alla trasmissione telematica di un foglio riassuntivo con tutti gli identificativi catastali periziati in formato .rtf. (ALL. 13), oltre alle ricevute di trasmissione della perizia alle parti interessate (ALL.14).

- **ALLEGATI**

Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

- Allegato 1 : Verbali di sopralluogo e comunicazioni;
- Allegato 2 : Rilievo fotografico inerente lo stato dei luoghi accertati;
- Allegato 3 : Rilievo planimetrico dello stabile in scala di rappresentazione 1 : 100;
- Allegato 4 : Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica dell'immobile;
- Allegato 5 : Concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dagli uffici comunali competenti;
- Allegato 6 : Documentazione Catastale quale estratto di mappa, visure per immobile e planimetriche;
- Allegato 7 : Ispezione ipotecaria aggiornata al mese di Gennaio 2020;
- Allegato 8 : Atto notarile di provenienza del bene;
- Allegato 9 : Estratto di matrimonio con annotazioni, stato civile e certificato storico di residenza degli esecutati;
- Allegato 10 : Descrizione del lotto per avviso di vendita immobiliare;
- Allegato 11 : Perizia estimativa epurata;
- Allegato 12 : Chek list della documentazione;
- Allegato 13 : Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- Allegato 14 : Ricevute di trasmissione della perizia al creditore e al debitore.

La presente relazione, costituita da undici pagine e a cui vengono aggiunti gli allegati di cui sopra, viene depositata in originale telematicamente sia agli Uffici del Tribunale di Bari che alle parti, mentre viene consegnata in copia cartacea semplice nella sola relazione di stima agli Uffici del Tribunale di Bari, il tutto come richiesto nei quesiti posti nel verbale di giuramento.

Certo di aver bene adempiuto all'incarico conferito, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto trasmette la seguente relazione corredata degli allegati citati, restando a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Noicàttaro, mercoledì 15 gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vincenzo ERREDE