

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 664/2019**

Promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI SOC. COOP.

contro:

***** E *****

G.E. dott. Antonio RUFFINO

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 664/2019

Promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI SOC. COOP.

contro:

***** E *****

G.E. dott. Antonio RUFFINO

PREMESSA

- In data 20/02/2020, il sottoscritto Dott. De Felice Dario Vincenzo, con studio in Via De Rossi, 32 – 70122 – Bari (BA), email dario.defelice@yahoo.it, PEC d.de_felice@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- In data 22 maggio 2020, il G.E. dott. Antonio Ruffino, su segnalazione del Custode giudiziario, disponeva la sospensione parziale di cui all'art. 54 ter d.l. n. 18/2020, convertito in legge n. 27/2020, relativamente all'abitazione principale dell'esecutato.

- Il 7 maggio 2021, il sottoscritto inoltrava al Comune di Sammichele di Bari richiesta di accesso agli atti relativa alla pratica edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento e il 17 giugno 2021 estraeva copia della stessa (*All. n. 1*).

- Questo C.T.U., decorsi i termini della sospensione, ha concordato, di concerto con il Custode giudiziario, Avv. Francesco Converti, la data prevista per l'inizio delle operazioni peritali, di cui è stata data comunicazione alle parti a mezzo PEC.

- L'inizio delle operazioni peritali veniva inizialmente fissato per il giorno 20 luglio 2021, alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Sammichele di Bari al Vico Carlo Armellini; in data 20 luglio 2021 il debitore esecutato, per tramite del suo legale costituito nella procedura, Avv. Vito Sportelli, chiedeva un breve differimento dell'accesso per sopraggiunto impedimento dell'esecutato. Il sottoscritto, di concerto con il custode giudiziario, fissava nuova data di accesso per il 27 luglio 2021 (*All. n. 2*).

- Alla data stabilita è stato effettuato il primo accesso agli immobili, alla presenza del custode giudiziario, Avv. Francesco Converti, e la sig.ra *****, delegata dal sig. *****. È stata eseguita la ricognizione dell'immobile periziando, con relativa acquisizione di rilievi metrici e fotografici dell'immobile (*Verbale di accesso – All. n. 3*).

- Dopo diversi solleciti per le vie brevi e a mezzo PEC, il 25 ottobre 2021, il sottoscritto otteneva dalla sig.ra ***** il libretto di impianto e relativo rapporto di controllo dell'impianto termico della abitazione in oggetto, necessari per la predisposizione dell'Attestato di prestazione energetica.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta un solo identificativo catastale, censito al foglio 7 particella 802 del catasto del Comune di Sammichele di Bari, che individua un'abitazione di categoria A/2. Trattasi di abitazione su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo, di superficie catastale complessiva di mq. 339,00 e consistenza di vani 13, con annessa area pertinenziale esterna condivisa con il fabbricato adiacente. Il fabbricato per civile abitazione è sommariamente costituito da 3 vani con disimpegno e bagno al piano seminterrato, soggiorno/pranzo, salotto, studio, cucina, w.c. e disimpegno al piano rialzato e n. 4 camere da letto, n. 3 bagni e disimpegno al primo piano.

Della presente procedura di esecuzione immobiliare fanno parte, oltre l'immobile oggetto di stima, diversi terreni – per un totale di 18 particelle catastali – relativamente ai quali il sottoscritto ha già redatto e depositato, presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bari, perizia di stima immobiliare. Il presente fabbricato per civile abitazione costituisce lotto a sé, in quanto unità immobiliare autonoma. Al fine di una più netta differenziazione del presente lotto da quelli già esistenti nella presente procedura esecutiva, si ritiene opportuno attribuire ad esso la definizione “**LOTTO A**”.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, che risale sino all'atto derivativo ed originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione. Il creditore procedente non ha

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

prodotto il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato e pertanto il sottoscritto ha provveduto alla sua acquisizione, unitamente al certificato di residenza dello stesso. Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, debitamente allegato alla presente relazione.

LOTTO A

Il **Lotto A** è costituito dal bene n.19 della procedura n. 664/2019 R.G.Es.. Trattasi di Abitazione di tipo civile, categoria A/2, sito in Sammichele di Bari, al Vico Carlo Armellini, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 7, particella 802 (subalterno assente), piano S1-T-1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ricadente nel Lotto A, risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato:

- ***** (proprietà per 1/1), nato a Bari (BA) il *****, codice fiscale ***** , residente in Sammichele di Bari, al Vico Carlo Armellini.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante con proprietà ***** a sud, proprietà ***** a nord, salvo altri.

CONSISTENZE

L'immobile oggetto di stima ha una superficie catastale di mq. 339,00 (mq. 319,00 escluse aree scoperte), una superficie commerciale di mq. 354,00, ai sensi del DPR 138/98, così come riportata nella tabella seguente, e una superficie commerciale, escluse le aree scoperte, di mq. 314,00. L'altezza di ciascun piano è di mt. 3,00.

| P. | SUPERFICIE | SUPERFICIE UTILE LORDA (MQ) | COEFF. SUPERFICIE COMMERCIALE | SUP. COMMERCIALE (MQ) |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| S1 | Interna | 170,80 | 0.50 | 85,40 |
| | Interna | 115,60 | 1.00 | 115,60 |
| T | Terrazzo ≤ mq. 25 | 25,00 | 0.30 | 7,50 |
| | Terrazzo > mq. 25 | 22,80 | 0.10 | 2,30 |
| | Pert. esclus. esterne | 85,60 | 0.10 | 8,60 |
| 1 | Interna | 114,00 | 1.00 | 114,00 |
| | Balconi | 14,60 | 0.30 | 4,40 |
| L.S | Lastrico solare ≤ mq. 25 | 25,00 | 0.30 | 7,50 |
| | Lastrico solare > mq. 25 | 84,00 | 0.10 | 8,40 |
| Totale immobile | | 657,40 | | 354,00* |

* Valore arrotondato al mq

DATI CATASTALI

Di seguito i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

Bene n. 1 – Visura storica n. T406715 (All. n. 4):

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 7 – ptc. 802;

Dati di classamento: Cat.: A/2 – Classe 3 – Consistenza 13 vani – Sup. cat. 339 m² – Rendita catastale € 1.309,22;

Indirizzo: Vico Carlo Armellini – Piano T-1-S1 – Sannicentrale di Bari (BA);

Intestato: dal 21/07/2012: *****, nato a Bari il *****, codice fiscale *****, per la proprietà per la quota di 1/1;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA CATASTALE

BENE N. 19: Comune di Sammichele di Bari – Foglio 7 – Particella 802

Unità immobiliare dal 14.09.1993

Catasto urbano di Sammichele di Bari (BA) Foglio 7 particella 802, Via Armellini Carlo al piano T-1-S1.

Situazione degli intestati dal 14/09/1993: *****, nato a Sammichele di Bari il *****, codice fiscale *****, per la proprietà di 1/1; *****, nata a Sammichele di Bari il *****, per l'usufrutto per 1/3.

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 14.09.1993 in atti dal 21/10/1993 (n. 4596.1/1993);

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/1993: foglio 7, particella 802, Classe 3, Consistenza 13 vani, Rendita catastale € 1.309,22.

Dati derivanti da CLASSAMENTO del 14/09/1993 in atti dal 11/03/1999 (n. 4596.1/1993).

Situazione degli intestati dal 04/04/1998: *****, nato a Sammichele di Bari il *****, codice fiscale *****, per la proprietà di 1/1.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 04/04/1998, protocollo n. 521058, in atti dal 20/11/2000 (n. 13757.1/1998).

Situazione degli intestati dal 21/07/2012: *****, nato a Bari il *****, codice fiscale *****, per la proprietà per la quota di 1/1.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 21/07/2012, protocollo n. BA0231490, in atti dal 28/09/2018 (n. 21067.1/1998).

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015: foglio 7, particella 802, Classe 3, Consistenza 13 vani, Sup. Cat. 339 m², Rendita catastale € 1.309,22.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2015: foglio 7, particella 802, Classe 3, Consistenza 13 vani, Sup. Cat. 339 m², Rendita catastale € 1.309,22.

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2015, protocollo n. BA0382770 (n. 15390231/2015).

TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti titoli di provenienza:

- **Il fabbricato per civile abitazione A/2**, sito in Sammichele di Bari, al Vico Carlo Armellini, in Catasto al foglio 7, particella 802, è pervenuto a *****, nato a Bari il *****, codice fiscale *****, per Successione testamentaria da *****, nato a Sammichele di Bari il *****e ivi deceduto il *****. La successione è registrata al n. 4089, vol. n. 9990/18 e trascritta a Bari il 18 ottobre 2019 ai nn. 46466/33316 (*All. n. 5*).

- Il suolo edificatorio su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, in Sammichele di Bari al Catasto al foglio 7, particelle 1790, 1792 e 802, è pervenuto a *****, nato a Sammichele di Bari il *****, per atto di divisione del dott. Vito Simonetti, notaio in Gioia del Colle, del 30 settembre 1974, trascritto a Bari il 15 ottobre 1974 ai nn. 24922/23398 (*All. n.6*).

Si precisa che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRESENTI SUI BENI AL VENTENNIO

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari Soc. Coop., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 18/11/2019 al n. 51505 R.G.O. e al n. 37029 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE n. 51505/37029 del 18/11/2019 a **FAVORE** di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari Soc. Coop. (codice fiscale 14535321005), con sede in Roma, **CONTRO** *****, nato a Bari il *****, codice fiscale ***** e *****, nata a Gioia del Colle il *****, codice fiscale *****, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 21 ottobre 2019 per la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1. Abitazione di tipo civile A/2 sita in Sammichele di Bari – foglio 7, ptc. 802;
2. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 90;
3. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 286;
4. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 72;
5. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 83;
6. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 125;
7. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 272;

8. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 8, ptc. 1;
9. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 8, ptc. 115;
10. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 8, ptc. 153;
11. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 40;
12. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 47;
13. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 4136 (ex ptc. 138);
14. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 4137 (ex ptc. 138);
15. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 63;
16. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 23;
17. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 44;
18. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 4130 (ex ptc. 133);
19. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 4131 (ex ptc. 133).

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

ISCRIZIONE n. 39530/7930, del 2 settembre 2009, a **FAVORE** della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari Soc. Coop. (codice fiscale 14535321005), con sede in Roma, **CONTRO** *****, nato a Bari il *****, codice fiscale *****, *****, nata a Gioia del Colle il *****, codice fiscale ***** e *****, nato a Sammichele di Bari il *****, codice fiscale *****, in qualità di terzo datore di ipoteca, dell'Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio D'Abbicco Alberto del 28 agosto 2009, per un capitale di € 370.000,00 ed un montante ipotecario di € 740.000,00 (*All. n. 7*). L'ipoteca veniva iscritta sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1. Abitazione di tipo civile A/2 sita in Sammichele di Bari – foglio 7, ptc. 802;
2. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 90;
3. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 286;
4. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 72;
5. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 83;
6. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 125;

7. Terreno in Sammichele di Bari – Foglio 16, ptc. 272;
8. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 8, ptc. 1;
9. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 8, ptc. 115;
10. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 8, ptc. 153;
11. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 40;
12. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 47;
13. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 138 (ora 4136 e 4137);
14. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 63;
15. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 23;
16. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 44;
17. Terreno in Gioia del Colle – Foglio 6, ptc. 133 (ora 4130 e 4131).

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

Alla data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle indagini effettuate **non** risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di stima quali: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, usufrutto e servitù.

DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione oggetto di perizia si sviluppa su tre livelli, oltre il lastrico solare. Essa è sommariamente composta da tre vani, accatastati come depositi, centrale termica, bagno e intercapedine al piano seminterrato, tre vani, cucina e bagno al piano rialzato e quattro vani, tre bagni, corridoio e ripostiglio al primo piano. Il fabbricato dispone di un ampio terrazzo e un balcone al piano rialzato e di tre balconi al primo piano.

Il fabbricato presenta fondazioni a plinti isolati in calcestruzzo armato collegati da muratura in calcestruzzo, struttura portante a pilastri e e travi in conglomerato cementizio armato, murature del piano seminterrato in calcestruzzo, murature dei piani rialzato e primo in blocchetti di poroton o mattoni forati. Le tramezzature sono realizzate

in blocchetti di tufo o mattoni forati. Le coperture dei piani sono realizzate con solai a struttura latero-cementizia armata. L'impermeabilizzazione del lastrico solare è stata effettuata con guaina bituminosa e sovrastante pavimentazione in lastre di Corigliano. Tutte le pareti interne presentano finitura in intonaco civile liscio, mentre quelle esterne in intonaco decorativo.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso cancello scorrevole elettrico che apre sul cortile/parcheggio il quale, di fatto, è in comune con l'unità abitativa adiacente. Dal piazzale si raggiunge, salendo una breve rampa di scale, la porta di ingresso al piano rialzato. Attraversando la porta di accesso si entra in un ampio soggiorno/sala da pranzo da cui si accede allo studio e al salotto, alla sinistra e alla destra di chi entra nell'appartamento, rispettivamente. Di fronte alla porta di ingresso si trova il vano scale, con relativo piccolo disimpegno da cui è possibile accedere alla cucina e all'unico bagno del piano rialzato. Il terrazzo è accessibile sia dalla cucina, sia dal suddetto disimpegno.

Scendendo la rampa di scale si raggiunge il piano seminterrato, che presenta un fuori terra poco superiore al metro, ove sono presenti tre locali. Di fronte a chi scende le scale si trova la porta che consente l'accesso alla cucina, in cui la fonte di luce naturale è costituita dal lucernario sul terrazzo sovrastante e dalla finestra che apre sullo stesso (vedi foto terrazzo). All'ampio vano adibito a tavernetta si accede sia dalla cucina, sia dal vano scale. Alla sinistra di chi scende le scale sono presenti due porte che conducono a un vano deposito e all'unico bagno del piano seminterrato.

Salendo le scale fino al primo piano è presente, sulla sinistra, una stanza da letto dotata di bagno privato e balcone che affaccia sul sottostante terrazzo. Di fronte a chi sale le scale è presente un terrazzino e, alla destra, un disimpegno da cui si accede, da destra verso sinistra, al ripostiglio, a due camere da letto, al bagno e, infine, alla camera da letto principale con bagno privato. Entrambe le camere più esterne sono dotate di balcone.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Tutte le facciate esterne sono intonacate e verniciate di colore bianco. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, a seconda delle stanze, con diverse tonalità chiare, ad eccezione dei bagni, piastrellate a tutta altezza.

La pavimentazione dei tre piani è realizzata in gres porcellanato.

Le finestre sono realizzate in alluminio a taglio termico con vetro-camera.

Tutti i bagni dell'abitazione presentano doccia o vasca, lavabo, vaso e bidet.

L'impianto termico è costituito da caldaia a gas e radiatori in ghisa, distribuiti in ogni vano dell'abitazione. L'immobile dispone di allaccio alla rete del gas comunale, a quella elettrica, idrica e fognaria. Tutti gli impianti risultano a norma e corredati dalle relative dichiarazioni di conformità che si allegano al presente elaborato peritale.

NORMATIVA E LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare è stato edificato in forza di Concessione edilizia n. 157/87 del 28 dicembre 1987 e successiva variante n. 39/93 del 29 luglio 1993. I lavori risultano ultimati in data 17 settembre 1993 e, in data 20 gennaio 1994 è stato rilasciato, dal Comune di Sammichele di Bari, il certificato di agibilità/abitabilità, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalle indagini e sopralluoghi effettuati, NON sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con i titoli autorizzativi.

CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima del compendio immobiliare è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato (V_c) applicando alla superficie commerciale (S_c) dell'immobile periziando i valori medi unitari (V_{mu}) e correggendo il V_c con il coefficiente medio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (k_m).

$$V_c = V_{mu} \times k_m \times S_c$$

Per valori medi unitari si intendono i prezzi praticati in sede di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche simili, ubicate nella zona di riferimento. Per la determinazione dei valori medi unitari si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima.

Al fine di rilevare i valori medi unitari riferiti ad immobili per civile abitazione nella zona in esame, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti a Sammichele di Bari della tipologia in esame è compreso tra 700 €/m² e 950 €/m² per la compravendita e tra 2,3 €/m²/mese e 3,2 €/m²/mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (825 €/m²) è di circa il 34% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.250 €/m² ed è anche di circa il 47% inferiore alla quotazione media provinciale (1.550 €/m²). Tuttavia, il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è esiguo (circa 47), per cui l'ampiezza statistica delle quotazioni è conseguentemente limitata. Il prezzo degli appartamenti a Sammichele di Bari è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 450 €/m² e 1.050 €/m².

I valori riscontrati dal sottoscritto risultano i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare = 825,00 €/mq

Agenzie immobiliari della zona = 1.050,00 €/mq

Pertanto, in ragione delle suddette indagini, il valore medio unitario riferito a civili abitazioni nella zona in esame è pari a:

$$V_{mu} = 937,50 \text{ €/mq (novecentotrentasette/50 euro per mq.)}$$

Coefficienti delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile oggetto di perizia.

| INSIEME | N. | CARATTERISTICHE | VALUTAZIONE | COEFFICIENTE |
|---|-----------|---|----------------------|---------------------|
| Macrointorno | 1 | Destinazione prevalente (residenziale, terziaria, ecc.) | Residenziale Normale | 1.00 |
| | 2 | Qualificazione ambientale | Normale | 1.00 |
| | 3 | Prossimità mezzi pubblici | N.V. | - |
| Microintorno | 4 | Prossimità verde pubblico o privato | Normale | 1.00 |
| | 5 | Prossimità ai servizi commerciali/pubblci | Media | 0.96 |
| Fabbricato | 6 | Ubicazione (distanza dai centri urbani o vie di comunicazione principali) | Normale | 0.98 |
| | 7 | Caratteristiche tipologiche strutturali (villa, villino, palazzina, ecc.) | Alta | 1.02 |
| | 8 | Panoramicità | Normale | 1.00 |
| | 9 | Stato conservativo | Ottimo | 1.06 |
| | 10 | Piano | N.V. | - |
| Immobile | 11 | Epoca costruzione | < 40 anni | 1.02 |
| | 12 | Luminosità | Buona | 1.02 |
| | 13 | Qualità finiture | Buona | 1.02 |
| | 14 | Taglio | Grande | 1.00 |
| | 15 | Dotazione e impianti | Buona | 1.00 |
| | 16 | Locali e pertinenze accessori (posti auto, cantine, soffitte) | Ottima | 1.08 |
| Totale (prodotto dei coefficienti) | | | | 1,166 |

N.V. = non valutabile

Definiti tutti i parametri necessari, il valore del bene oggetto di stima è così determinato:

$$V_c = V_{mu} \times k_m \times S_c = 937,50 \text{ (€/mq)} \times 1.166 \times 354 \text{ (mq)} = \text{€ } 386.966,25$$

Il valore dell'immobile, al netto del deprezzamento del 15% per il rischio da mancata garanzia è pari ad € 328.921,31, arrotondato ad

€ 329.000,00 (euro trecentoventinovemila/00).

Bari, 3 dicembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Dario Vincenzo de Felice)

ELENCO ALLEGATI:

- All. n. 1 – Pratica edilizia e richiesta Comune*
- All. n. 2 – Comunicazioni accesso e rinvio*
- All. n. 3 – Verbale d'accesso;*
- All. n. 4 – Visura catastale;*
- All. n. 5 – Successione testamentaria provenienza*
- All. n. 6 – Titoli di provenienza al ventennio;*
- All. n. 7 – Ipoteca volontaria;*
- All. n. 8 – Estratto di mappa catastale;*
- All. n. 9 – Planimetria catastale;*
- All. n. 10 – Fascicolo fotografico;*
- All. n. 11 – Perizia Versione privacy;*
- All. n. 12 – Attestazione di invio alle parti;*

Procedura di esecuzione immobiliare n. 664/2019RGes

LOTTO A - PREZZO BASE D'ASTA: € 329.000,00

Ubicazione: Sammichele di Bari (BA) –Vico Carlo Armellini

Diritto reale: Proprietà per 1/1

Bene

Tipologia immobile: Abitazione di tipo civile A/2

Identificato al catasto fabbricati - Fg. 7, Part. 802

Categoria catastale A/2

Quota 1/1

Superficie 354,00 mq

Stato conservativo: L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Tutte le facciate esterne sono intonacate e verniciate di colore bianco. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, a seconda delle stanze, con diverse tonalità chiare, ad eccezione dei bagni, piastrellate a tutta altezza. La pavimentazione dei tre piani è realizzata in gres porcellanato. Le finestre sono realizzate in alluminio a taglio termico con vetro-camera. Tutti i bagni dell'abitazione presentano doccia o vasca, lavabo, vaso e bidet.

L'impianto termico è costituito da caldaia a gas e radiatori in ghisa, distribuiti in ogni vano dell'abitazione. Non è presente l'impianto di climatizzazione estiva.

L'immobile dispone di allaccio alla rete del gas comunale, a quella elettrica, idrica e fognaria. Tutti gli impianti risultano a norma e corredati dalle relative dichiarazioni di conformità che si allegano al presente elaborato peritale.

Descrizione: Abitazione di tipo civile su tre livelli, oltre il lastrico solare. È sommariamente composta da 3 vani, centrale termica e w.c. al piano seminterrato, 3 vani, cucina e w.c. al piano rialzato e 4 vani, 3 w.c., corridoio e ripostiglio al primo piano. Il fabbricato dispone di un ampio terrazzo e un balcone al piano rialzato e di 3 balconi al primo piano.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: Allo stato attuale l'immobile è utilizzato a scopo abitativo dal proprietario ed eseguito, sig. *****, nato a Bari il *****, codice fiscale *****.