

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE n. 335/2017

promossa da:

XXXXXXXX XXXXXXXE XXXXXXX XXXXXXX

contro

IMPRESA: XXXXXXX XXXXXXX- GIOVINAZZO (BA) .

G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Bari agosto 2018

Il Perito

Ing. Andrea ZOTTI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Il Tribunale Civile e Penale di Bari, nella persona del Dott. Michele De PALMA G.E. nel procedimento n.335/2017 R.Gen. Esec. promosso dai Sigg.

- **XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a** **e residente in Giovinazzo alla via**
CF. XXXXXXXX XXXXXXXX
- **XXXXXXXX XXXXXXXX nata a** **e residente in Bisceglie alla via**
XXXXXXXX XXXXXXXX

in danno del debitore **XXXXXXXX XXXXXXXX** nella qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, nato a Giovinazzo (BA) il ed ivi residente in via Vittorio Veneto n.2/B – CF:XXXXXXXX XXXXXXXX, disponeva una consulenza tecnica d'ufficio, nominando C.T.U. il sottoscritto Ing. Andrea ZOTTI iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Bari al progressivo 4900.

Il sottoscritto prestava giuramento accettando l'incarico in data 05/12/2017.**(All.to A)**

L'Ill.mo Sig. G.E. affidava all'esperto l'incarico di procedere alla stima del bene pignorato disponendo che egli effettui i seguenti ulteriori accertamenti:

- 1) **Controlli** la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;
- 2) **Fissi** l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi;
- 3) **Riferisca** immediatamente al G. E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti i creditori.
- 4) **Provveda**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:



- a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita [in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito] e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con i titoli abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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;
5. **Acquisisca** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti che siano necessario utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc..) o del condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy;
6. **Rediga**, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;



- b.** *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”, indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell’edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*
- c.** *indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d.** *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l’utilizzo dell’immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi, e in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;*
- e.** *i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
- 1. per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:**
 - *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - *altri per o limitazioni d’uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
 - *l’esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*
 - 2. per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**



- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità catastali;

3. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;
- eventuali cause in corso;

f. - la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché, esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

g. - In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilire se sia sanabile ex art. 36 del t.u. dell'edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art.173 bis n.7 disp. att. c.p.c. ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);



- h- nel caso si tratti di pignoramento di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*
- 7** ***Alleghi** a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).*
- 8** ***Depositi telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto** contenenti:*
- a. La perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome file: Perizia di stima del lotto).*
 - b. La planimetria (nome file: planimetria del lotto)*
 - c. le fotografie, ove possibile (nome file: Foto del lotto)*
- 9** ***Eseguito** il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne INVII copia ai creditori (precedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o se possibile a mezzo fax o posta ordinaria) almeno **30** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata col provvedimento di nomina assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore nonché dei confinanti, allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.*
- 10** ***Depositi** una copia cartacea semplice della sola relazione di stima, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio, con l'avvertimento che il mancato adempimento di tale incombenza verrà negativamente considerato in relazione ad eventuali nuovi incarichi;*
- 11** ***Intervenga** all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenute eventuali osservazioni delle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.*
- 12** ***Formuli** tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art.52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).*



IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- A. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.Illa 1089, sub. 22, categoria A/4, classe 5, vani 3, superficie catastale mq 46, rendita € 255,65, di piena proprietà di XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla _____ ;
- B. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.Illa 1089, sub. 24, categoria A/3, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 36, rendita € 185,92, di piena proprietà di XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla _____
- C. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.Illa 606, sub 7, categoria A/3, classe 6, vani 5,5, superficie catastale mq 121, rendita € 511,29, di proprietà per la quota parte relativa ad $\frac{1}{2}$ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla via _____ ;
- D. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano S1, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.Illa 606, sub 10, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 130, rendita € 174,77, di proprietà per la quota parte relativa ad $\frac{1}{2}$ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla via _____ ;
- E. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/C, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.Illa 606, sub 9, categoria C/2, classe 7, superficie catastale mq 49, rendita € 124,57, di proprietà per la quota parte relativa ad $\frac{1}{2}$ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla _____ ;
- F. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A - 36/B, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.Illa 606, sub 8, categoria C/2, classe 7, superficie catastale mq 65, rendita € 176,47, di proprietà per la quota parte relativa ad $\frac{1}{2}$ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla v _____ ;
- G. Immobile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.Illa 82, uliveto classe 3, are 99 e 9 centiare, reddito domenicale € 46,06, reddito agrario € 35,82 è di proprietà per la quota parte relativa ad $\frac{1}{2}$ a XXXX XXXXX, c.f. XXXXXXXX XXXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla _____ ;

Dalle indagini effettuate risulta che:

- Gli immobili siti in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, pervenuti con atto pubblico del 28.02.2006 per notar LONGO DEBELLIS Franco, con sede in Giovinazzo, repertorio nr. 13103 registrato con modello unico n.7949.1/2006, sono di piena proprietà di XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) - _____ ;
- Gli immobili siti in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2 angolo piazza Garibaldi, derivante da atto del 08.02.1979 – voltura in atti dal 12.08.1987, repertorio n.35998 rogante SERRONE Antonio sede Giovinazzo – registrato UR sede di Bari n.3804 del 23.02.1979 (n.144/1979), sono di proprietà per la quota parte relativa



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 335/2017
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

ad ½ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXX XXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2/B;

- Che l'Immobile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.lla 82, uliveto classe 3, are 99 e 9 centiare, reddito domenicale € 46,06, reddito agrario € 35,82, pervenuto con atto di compravendita notar DALESIO Salvatore del 14.01.97, repertorio 28445, raccolta n. 5653, registrato a Bari il 24.01.97 al n. 1284 e trascritto a Bari il 29.01.97 al n. 3296/2639, è di proprietà per la quota parte relativa ad ½ a XXXX XXXXX, c.f. XXXXXXX XXXXXXX, residente in Giovinazzo (BA) alla ;

(All.to B)



OPERAZIONI PERITALI

Come da comunicazioni inviate alle parti a mezzo P.E.C. e raccomandate a/r, il sottoscritto C.T.U., il giorno 24/03/2018 alle ore 10:00, dava inizio alle operazioni peritali presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa1089, sub. 22;
- Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa1089, sub. 24;
- Immobile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.IIa 82.

Alle operazioni peritali erano presenti i signori:

- XXXXXXX XXXXXXX in qualità di debitore;
- Avv. Mariella Leone in qualità di legale del sig. _____ ;
- Avv. Emilio Consilio in sostituzione dell'avv. Ferdinando Bruni, legale del creditore.

Le operazioni cominciano dagli immobili in via Dogali n. 3.

Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto dal Giudice, il sottoscritto, sulla base della documentazione in suo possesso, procedeva alla verifica dello stato degli immobili, al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e della corrispondenza alla planimetria catastale in possesso così come estratta ed al rilievo fotografico delle unità immobiliari.

L'immobile di via Dogali al primo piano risulta conforme alla planimetria catastale mentre l'immobile al piano terra risulta modificato nella distribuzione interna.

Entrambi gli immobili risultano dati in locazione.

Successivamente i presenti si spostano in agro di Giovinazzo riportato in catasto terreni al fg. 31 p.IIa 82.

Si è constatato che il terreno è coltivato principalmente ad uliveto ed è presente una servitù di passaggio al confine sul lato sinistro entrando dalla strada principale (SP107) ed è inoltre presente una servitù di elettrodotto.

Alle ore 11,30 dopo aver redatto e letto il verbale di sopralluogo, controfirmato dai presenti, lo scrivente dichiarava che il proseguo delle operazioni peritali già fissato per il giorno 7 aprile, veniva di comune accordo rinviato al 14.04.18 senza alcuna comunicazione.

Il sottoscritto C.T.U., il giorno 14/04/2018 alle ore 10:00, proseguiva le operazioni peritali, iniziate in data 24.03.18, presso le seguenti unità immobiliari:

- Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano S1, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 10;
- Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A - 36/B, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 8;
- Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/C, piano terra riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 9;
- Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 7;



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 335/2017
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Il sottoscritto, sulla base della documentazione in suo possesso, procedeva alla verifica dello stato degli immobili, al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e della corrispondenza alla planimetria catastale in possesso così come estratta ed al rilievo fotografico delle unità immobiliari.

L'intero immobile, facente parte di un palazzo condominiale a più piani fuori terra, è ubicato in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto angolo con Piazza Garibaldi, ed è costituito da n.3 locali a piano terra destinati a depositi, prospicienti Piazza Garibaldi civici 36/a – 36/b – 36/c, da locali a piano interrato destinati a deposito ed un appartamento destinato ad abitazione al primo piano con accesso questi ultimi due dalla via Vittorio Veneto n.2B e le stesse unità risultano conformi alle planimetrie catastali ed occupate dalla famiglia di XXXX XXXXX.

(All.ti C-D)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

INDICE

-PARTE I - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- LOTTO A	pag. 14
- LOTTO B	pag. 17
- LOTTO C	pag. 19
- LOTTO D	pag. 22
- LOTTO E	pag. 25
- LOTTO F	pag. 29
- LOTTO G	pag. 31

- PARTE II - TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI

- LOTTO A	pag. 33
- LOTTO B	pag. 35
- LOTTO C	pag. 37
- LOTTO D	pag. 38
- LOTTO E	pag. 39
- LOTTO F	pag. 40
- LOTTO G	pag. 41

- PARTE III - FORMAZIONE DEI LOTTI - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE

- LOTTO A	pag. 43
- LOTTO B	pag. 46
- LOTTO C	pag. 49
- LOTTO D	pag. 52
- LOTTO E	pag. 55
- LOTTO F	pag. 58
- LOTTO G	pag. 61

- PARTE IV - RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA - CONCLUSIONI

pag. 64

- PARTE V - ELENCO ALLEGATI



- PARTE I -

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U., vista la documentazione presente in atti, redige la presente consulenza tecnica sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati Comune di GIOVINAZZO (BA)

Intestati						
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Giovinazzo (BA) il 08.04.1948 C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX					Proprietà per 1/1	
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
3	1089	22	A/4	5	Vani 3 superficie mq 46	255,65
Indirizzo VIA DOGALI N.3, piano: T						

Intestati						
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Giovinazzo (BA) il 08.04.1948 C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX					Proprietà per 1/1	
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
3	1089	24	A/3	6	Vani 2 superficie mq 36	185,92
Indirizzo VIA DOGALI N.3, piano 1°						

Intestati						
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXXX nata a C.F. XXXX XXXXX					Proprietà per ½ Proprietà per ½	
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
2	606	7	A/3	6	Vani 5,5 superficie mq 121	511,29
Indirizzo VIA VITTORIO VENETO – N.2, piano: 1°						

Intestati						
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXXX nata a Molfetta (BA) il 14.06.1956 C.F. XXXX XXXXX					Proprietà per ½ Proprietà per ½	
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
2	606	10	C/2	3	Mq.94,00 superficie catastale mq 130	174,77
Indirizzo VIA Vittorio Veneto – N.2, piano: S1						



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 335/2017
 XXXXXXXX XXXXXXXX
 CONTRO
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Intestati						
XXXXXXX XXXXXXXX nato a G C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXXX nata a C.F. XXXX XXXXX					Proprietà per ½ Proprietà per ½	
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
2	606	9	C/2	7	mq 36 Superficie Catastale mq 49	124,57
Indirizzo Piazza Giuseppe Garibaldi - N.36/C, piano: 1°						

Intestati						
XXXXXXX XXXXXXXX nato a C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXXX nata a C.F. XXXX XXXXX					Proprietà per ½ Proprietà per ½	
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
2	606	8	C/2	7	mq 51 Super. Catastale mq 65	176,47
Indirizzo Piazza Giuseppe Garibaldi – N.36/A- 36/B , piano: 1°						

Catasto terreni Comune di GIOVINAZZO (BA)

Intestati						
XXXXXXX XXXXXXXX nato a C.F. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXXX nata a C.F. XXXX XXXXX					Proprietà per ½ Proprietà per ½	
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie	Rendita €
31	82		ULIVETO	3	Are 99,09	Dominicale € 46,06 Agrario € 35.82

(All.to E)



LOTTO A

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- A. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 22;**

L'immobile A è ubicato nel Comune di Giovinazzo, in Via Dogali n. 3 piano terra, in una zona dell'impianto edificatorio consolidato completamente urbanizzato in zona omogenea di tipo B.

Il contesto è rappresentato da edifici destinati a residenza.

Nello specifico, l'appartamento da valutare è posto al piano terra di un edificio pluripiano, e risulta costituito da 2 vani e servizio, nonché risulta realizzato un soppalco, al quale si accede tramite una scala a chiocciola, dove sono stati ricavati ulteriori n. 2 vani e servizio, distribuiti diversamente rispetto alle planimetrie catastali acquisite.

L'accesso all'immobile avviene dal portone condominiale il quale conduce sia al vano scala, a servizio dei piani superiori, che ad un atrio condominiale nel quale è posta sulla destra entrando la porta di ingresso all'appartamento.

Esiste una ulteriore porta di ingresso, del tipo blindata, direttamente dal vano scale, al momento non utilizzata.

Entrando nell'immobile, ci si immette in un cucina abitabile, avente una superficie di mq 16,64 e altezza mt.3, dalla quale, in senso orario, è possibile accedere in un bagno, avente superficie di mq 5,38, con finestrino sul atrio/cortile interno, ed in un vano destinato a soggiorno, con finestra sul stesso cortile interno, avente una superficie di mq 23,91 ed altezza mt.2,40.

Dal soggiorno attraverso una scala a chiocciola in ferro si accede al piano soppalcato che è costituito anch'esso di due vani e bagno.

Il primo vano soppalcato prende luce dalla finestra del vano sottostante in quanto è stata realizzata una apertura del solaio di soppalco proprio in direzione della stessa finestra.

Dal primo vano, avente superficie di mq 24,10 ed altezza mt.2,30, si accede mediante due scalini, realizzati nella muratura portante, al secondo vano, avente superficie di mq 18,57 ed altezza mt 1,85, dotato di finestra affacciante sempre sull'atrio interno.

In questo secondo vano è presente un piccolo bagno cieco di mq 3,54.

La porta di ingresso all'immobile, ubicata nel cortile, è costituita da un finestrone in alluminio anodizzato completo di persiana dello stesso materiale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato completi di maniglie in acciaio, mentre gli infissi esterni hanno telaio in alluminio anodizzato verniciato completi di persiane dello stesso materiale.

La pavimentazione degli ambienti cucina e soggiorno al piano terra e vani letto di piano soppalco, è costituita da mattoni in ceramica completa di battiscopa.

I due bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica mentre le pareti della cucina risultano parzialmente rivestite nella zona cottura.

Le pareti ed i soffitti dei vari ambienti si presentano in buone condizioni e intonacate e tinteggiate di color chiaro.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e di produzione di acqua calda sanitaria indipendente con caldaia a gas posizionata in cucina nonché di n. 3 split per il condizionamento.

L'impianto elettrico risulta di recente fattura.

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie sono in buono stato d'uso e manutenzione, in particolare il bagno di piano terra è dotato di box doccia, lavabo, vaso, bidet e termoarredo.

Il bagno di servizio della camera da letto al piano soppalcato invece è dotato di lavabo, vaso e bidet.

L'immobile è dotato di impianto citofonico ed impianto TV.

Caratteristiche degli impianti dell'immobile:

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V;
- Idrico: sottotraccia;
- Fognante: sottotraccia;
- Termico e acqua calda sanitaria: indipendente con caldaia a gas;

Caratteristiche edilizie degli immobili di Via Dogali n. 3 piano terra:

- Porta d'ingresso: in alluminio;
- Infissi interni: in legno tamburato;
- Infissi esterni: in alluminio;
- Pavimentazione interna: ceramica;
- Tramezzature interne: in muratura;
- Struttura portante: in muratura con volte a botte;
- Solaio intermedio del soppalco: piano del tipo in legno lamellare

(All.ti F-G)

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare buono l'aspetto architettonico dei locali.

In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni manutentive sono buone.

Gli impianti tecnologici si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione.

E' necessario comunque precisare che il soppalco realizzato sull'esistente vano letto ed il bagno realizzato sul soppalco sovrastante la cucina, sono opere realizzate senza alcun titolo abilitativo ed inoltre non sono sanabili, è quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia n. 20450/2000.

VETUSTÀ

I beni oggetto di pignoramento, alla data della presente perizia di stima, risultano essere stati costruiti da oltre 50 anni, mentre risulta realizzata una completa ristrutturazione una decina di anni fa.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso



l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince quanto segue.

A. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 22;

La costruzione dell'immobile è avvenuta prima del 1 settembre 1967.

Il Comune di Giovinazzo in data 01.03.2001 ha rilasciato Concessione Edilizia n. 20450/2000 per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione. **(All.to H)**

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale e dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia prot. n. 20450/2000 del 01/03/2001, in quanto:

- il vano letto di progetto è stato trasformato in vano soggiorno, e lo stesso è stato interamente soppalcato con l'installazione di una scala a chiocciola per l'accesso a detto soppalco ed infine è stato demolito il bagno esistente. Con la realizzazione del soppalco è stata compromessa l'abitabilità di detto vano in quanto l'altezza utile si è ridotta a mt 2,40 ed anche il soppalco, che è stato adibito a due vani letto, non presenta l'altezza minima abitabile in quanto la stessa è pari a mt. 2,30 nel primo vano ed a mt 1,85 nel secondo;
- nella cucina di altezza mt 3,00 è stata chiusa la botola per l'accesso al soppalco sovrastante, regolarmente concessionato, ed al quale ora si accede dalla scala di cui al punto precedente. All'interno della cucina è stato realizzato un piccolo bagno con apertura di una finestra nell'atrio. Sul soppalco è stato realizzato un servizio igienico ad areazione forzata.

Il soppalco realizzato sull'esistente vano letto ed il bagno sul soppalco sovrastante la cucina non risultano sanabili e pertanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi con interventi di demolizione e successive opere di rifinitura per un costo stimato con prezzi ufficiali in circa € 6.000,00 oltre IVA. **(Allegato L)**

Il bagno realizzato nella cucina invece può essere sanato con C.I.L.A. e pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria previsti dal comune e previa realizzazione di un antibagno.

A tali spese andranno aggiunte le spese per l'onorario di un tecnico abilitato alla redazione della CILA e successivo accatastamento assimilabili ad € 1.500,00.

Pertanto alla luce di quanto esposto la somma onnicomprensiva di circa € 10.000,00 oltre IVA, sarà necessaria per sanare le difformità esistenti sull'immobile.

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

A. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 22;

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che l'immobile sopra descritto non è divisibile.



LOTTO B

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

B. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 24;**

L'immobile B è ubicato nel Comune di Giovinazzo, in Via Dogali n. 3 primo piano, in una zona dell'impianto edificatorio consolidato completamente urbanizzato in zona omogenea di tipo B.

Il contesto è rappresentato da edifici destinati a residenza.

Nello specifico, l'appartamento da valutare è posto al primo piano di un edificio pluripiano e risulta costituito da 1 vano e servizio, nonché risulta realizzato un soppalco, al quale si accede tramite una scala in ferro, dove è stato ricavato un ulteriore n. 1 vano e servizio, conformi alle planimetrie catastali acquisite.

L'accesso all'immobile avviene dalle scale condominiali che conducono dopo due rampe ad un ballatoio comune esterno, che affaccia sul cortile, nel quale è posta sulla destra la porta di ingresso all'appartamento.

Entrando nell'immobile, ci si immette in un cucina abitabile, avente una superficie di mq 12,35 dalla quale è possibile accedere in un bagno, avente superficie di mq 4,34 con finestrino sul ballatoio.

Entrambi hanno l'altezza mt 2,70. Dalla cucina attraverso una scala in ferro si accede al piano soppalcato che è costituito anch'esso da un vano e bagno.

Il vano soppalcato, di superficie di mq 12,30 prende luce da una finestra che affaccia sempre sul ballatoio e dallo stesso vano si accede al bagno di mq 4,36 che affaccia anch'esso sul ballatoio. Entrambi hanno l'altezza mt 2,50.

La porta di ingresso è del tipo blindato completa di maniglia e pomolo di apertura/chiusura nonché di spioncino.

Gli infissi interni sono in legno tamburato completi di maniglie in acciaio, mentre, gli infissi esterni hanno telaio in alluminio anodizzato verniciato completi di persiane dello stesso materiale.

La pavimentazione degli ambienti al piano terra ed al piano soppalco, è costituita da mattoni in ceramica completa di battiscopa.

I due bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica mentre le pareti della cucina risultano parzialmente rivestite nella zona cottura.

Le pareti ed i soffitti dei vari ambienti al piano soppalco si presentano in cattive condizioni a causa della presenza diffusa di umidità.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento/raffreddamento con n. 2 split e di produzione di acqua calda sanitaria indipendente con caldaia a gas posizionata in cucina.

L'impianto elettrico risulta a norma.

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione, in particolare il bagno di piano terra è dotato di lavabo, vaso, bidet.

Il bagno di servizio della camera da letto al piano soppalco invece è dotato di box doccia, lavabo, vaso e bidet.

Caratteristiche degli impianti dell'immobile:

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V;
- Idrico: sottotraccia;



- Fognante: sottotraccia;
- Termico: elettrico con split;
- Acqua calda sanitaria: indipendente con caldaia a gas;

Caratteristiche edilizie degli immobili di Via Dogali n. 3 primo piano:

- Porta d'ingresso: blindata rivestita in legno;
- Infissi interni: in legno tamburato;
- Infissi esterni: in alluminio;
- Pavimentazione interna: ceramica;
- Tramezzature interne: in muratura;
- Struttura portante: muratura con solaio in legno lamellare;
- Solaio intermedio del soppalco: piano del tipo in legno lamellare

(All.ti F-G)

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare sufficiente l'aspetto architettonico dei locali.

In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni manutentive sono scarse.

Gli impianti tecnologici si trovano in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

VETUSTÀ

I beni oggetto di pignoramento, alla data della presente perizia di stima, risultano essere stati costruiti da oltre 50 anni, mentre risulta realizzata una completa ristrutturazione una decina di anni fa.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince quanto segue.

- B. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 24;**

La costruzione dell'immobile è avvenuta prima del 1 settembre 1967.

Con D.I.A. n. 320/06 del 26/10/2006, prot. n. 25784 e successiva variante n. 425/07 del 09.08.07 prot. n. 18982, è stato realizzata una ristrutturazione dell'immobile che a quella data riportava la denominazione sub. 15.

L'immobile inoltre ha ottenuto il Certificato di Agibilità prot. n. 24804 – 25450 rilasciato dal Comune di Giovinazzo il 30/10/2007.

Con denuncia di variazione catastale per ampliamento e ristrutturazione presentata in data 08.08.07 prot. n. BA0549302, l'abitazione di primo piano censita con il sub. 15 ha assunto la denominazione sub. 24.



Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ed all'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 425/07 del 09/08/2007, prot. n. 18982, ad esclusione dei lastrici solari e vano tecnico sovrastanti il piano ammezzato, regolarmente concessionati ma non realizzati in loco. **(All.to H)**

Detta difformità può essere sanata con S.C.I.A. e pagamento della sanzione amministrativa di € 516,00 oltre ai diritti di segreteria previsti dal comune.

A tali spese andranno aggiunte le spese per l'onorario di un tecnico abilitato alla redazione della SCIA e successivo accatastamento assimilabili ad € 1.500,00.

Pertanto alla luce di quanto esposto la somma onnicomprensiva di circa € 3.500,00 sarà necessaria per sanare le difformità esistenti sull'immobile.

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

- B. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 24;**

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che l'immobile sopra descritto non è divisibile

LOTTO C

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- C. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 7;**

L'Immobile C è ubicato in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2B con angolo Piazza Garibaldi, in una zona centrale dell'abitato completamente urbanizzata ed è costituito da n. 4 vani, cucinino ed accessori.

Il contesto è rappresentato da edifici destinati a residenza servito da urbanizzazioni primarie e secondarie.

Nello specifico, l'appartamento da valutare, è posto al piano rialzato di un edificio pluripiani fuori terra, al quale si accede direttamente dalla via Vittorio Veneto civico n. 2B.

L'appartamento, composto da ingresso, corridoio di distribuzione, n.4 vani, cucina, doppio servizio e ripostiglio, sviluppa una superficie complessiva di mq 118,25 ed altezza di mt. 3,15 e lo stesso, risulta conforme alla planimetria catastale acquisita e risulta in ottimo stato di conservazione ed uso.

I vani prospicienti via Vittorio Veneto e Piazza Garibaldi sono dotati di balconi, delle dimensioni mt 3x0,7= 2,10 quelli prospicienti piazza Garibaldi, mentre il balcone di via Vittorio Veneto ha dimensioni mt 3x0,8= 2,40.

La porta di ingresso è del tipo blindato completa di maniglia e pomolo di apertura/chiusura.

Dalla porta si accede ad un ingresso, di mq 7,94 e di altezza mt 3,80 e da questo si accede ai vani tramite una scala, completamente rivestita in marmo, composta da sei scalini che conduce al corridoio distributivo dell'intero appartamento della superficie di mq 11,53.

Il primo vano in senso orario a sinistra è una camera da letto, della superficie di mq 17,00, che risulta illuminata ed areata da un balconcino alla romana con affaccio sul cavedio interno del fabbricato.



Proseguendo lungo il corridoio sempre in senso orario è presente il bagno padronale di mq 7,66, un piccolo ripostiglio di mq 3,85, la camera da letto padronale di mq 20,38, un ulteriore vano letto di mq 13,17, entrambi con balcone su Piazza Garibaldi, un soggiorno/cucina ed infine il bagno di servizio cieco di mq 4,56.

Il vano soggiorno è diviso in due zone con un tramezzo completo di porta scorrevole, la parte anteriore con affaccio su via Vittorio Veneto è destinata a pranzo, della superficie di mq 22,58, mentre la parte posteriore con affaccio su piazza Garibaldi è destinata a cucina completa di tutti gli elettrodomestici di mq 9,58.

Gli infissi interni sono in legno noce completi di maniglie montate fra stipiti in marmo dello spessore di cm 3 mentre gli infissi esterni sono tutti realizzati in alluminio anodizzato completi di persiane dello stesso materiale e zanzariere.

La pavimentazione degli ambienti è costituita da mattoni in ceramica delle dimensioni 50x50 completa di battiscopa.

I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, il bagno padronale per l'altezza di mt 3,15, mentre il bagno di servizio è rivestito per una altezza di mt 2,50.

Il bagno padronale è dotato di lavabo incassato in un mobile in legno, bidet, vaso, vasca da bagno idromassaggio e termo-arredo.

L'ambiente è privo di luce ed areazione naturale ma è dotato di aspiratore e di un finestrino che affaccia sul ripostiglio attiguo.

Il bagno di servizio è dotato di box doccia, vaso, mobile con lavello e lavatrice e termo arredo e risulta dotato di aspiratore.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di mt 2,50.

Le pareti ed il soffitto di tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, le pareti in particolare con pittura damascata e si presentano in ottimo stato.

L'ingresso ed il corridoio distributivo risultano controsoffittati ed hanno pertanto una altezza di mt 2,85 mentre i restanti vani dell'appartamento risultano di altezza mt 3,15.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico a norma completo altresì di luci di emergenza.

L'appartamento è dotato di impianto termico con caldaia autonoma, posizionata nel locale sottostante di piano terra Piazza Garibaldi n. 36/A, e risulta completo di radiatori in ghisa e termo arredi in tutti i vani.

Inoltre l'appartamento è dotato di split monoblocco nei vani prospicienti piazza Garibaldi e di uno split con unità esterna, sul balcone che affaccia su via Vittorio Veneto, nel soggiorno/cucina.

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie sono in buono stato d'uso e manutenzione.

Caratteristiche degli impianti dell'immobile:

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V;
- Idrico: sottotraccia;
- Fognante: sottotraccia;
- Termico e Acqua calda sanitaria
- Impianto telefonico



- Impianto TV
- Impianto luci di emergenza

(All.ti F-G)

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare buono l'aspetto architettonico dei locali.

In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni manutentive sono ottime.

Gli impianti tecnologici si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione.

VETUSTÀ

I beni oggetto di pignoramento, alla data della presente perizia di stima, risultano essere stati costruiti da oltre 50 anni, mentre risulta realizzata una completa ristrutturazione una trentina di anni fa.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince quanto segue.

DATI GENERALI PER GLI IMMOBILI DI VIA VENETO ANGOLO PIAZZA GARIBALDI

XXXXXXXX XXXXXXe XXXX XXXXX hanno acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto, con atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 08/02/1979 e trascritto il 23/02/1979 al n. 5819/5212 - Immobile censito al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio Veneto civ. 2, piano primo.

XXXXXXXX XXXXXXe XXXX XXXXX hanno acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i diritti di comproprietà vantati sulla chiostrina posta nella parte posteriore dell'androne del portone condominiale dell'immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto, con atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 28/09/1988 e trascritto il 21/10/1988 al n. 34193/26007 - Immobile non censito al catasto fabbricati in quanto non rappresenta una unità immobiliare a se stante, ma pertinenza a piano interrato dell'abitazione di piano rialzato censita al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio veneto civ. 2, piano primo.

Dalla unità immobiliare innanzi detta, foglio 2 p.lla 308 sub. 1, a seguito di frazionamento catastale presentato in data 28/03/1991, sono scaturite le seguenti unità immobiliari:

- Fig. 2, p.lla 308, sub. 7, cat. A/3 cl. 6[^], vani 5,5, via V. Veneto civ. 2, piano primo;
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 8, cat. C/2, cl. 7[^], mq 51,00, piazza Garibaldi civ. 36/a e 36/b, piano primo (in realtà civ. 36/b e 36/c piano terra);
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 9, cat. C/2, cl. 7[^], mq 36,00, piazza Garibaldi civ. 36/c, piano primo (in realtà civ. 36/a piano terra);
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 10, cat. C/2, cl. 3[^], mq 94,00, via V. Veneto civ. 2, piano interrato.



A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 08/04/2013 con prot. n. BA0108364, la particella 308 è stata variata in particella 606, rimanendo invariati i restanti dati identificativi.

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince che la costruzione dell'immobile individuato al Foglio 2, Particella 606, Subalterni 7-8-9-10, è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 152 rilasciata dal Comune di Giovinazzo il 26/06/1989;
- Concessione Edilizia in variante n. 325 rilasciata dal Comune di Giovinazzo il 07/12/1989;
- D.I.A. n. 639/07 del 20/09/2007;
- D.I.A. in variante n. 733/08.

C. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 7;

Lo stato dei luoghi del sub. 7 risulta conforme alla planimetria catastale ed all'elaborato grafico allegato all'ultima D.I.A. n. 733/2008.

(All.to H)

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

C. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 7;

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che l'immobile sopra descritto non è divisibile

LOTTO D

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

D. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano S1, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 10;

L'immobile D è ubicato in Giovinazzo (BA), con accesso dalla via Vittorio Veneto n. 2B, piano interrato, in una zona centrale dell'abitato completamente urbanizzata costituito da n. 3 locali comunicanti tra di loro, un disimpegno/ingresso ed un piccolo vano destinato a w.c.

Nello specifico, i locali da valutare, sono posti al piano interrato di un edificio pluripiani fuori terra, al quale si accede dal vano scala condominiale, tramite una scala in gradoni di pietra.

I locali risultano di altezza di mt 2,00 e non sono conformi alle planimetrie catastali acquisite in quanto non risulta realizzata la scala di collegamento col piano terra (sebbene esista nel solaio il foro) e l'apertura di una porta di collegamento tra il secondo ed il terzo locale.



Entrando nell'immobile, attraverso una porta di sicurezza, ci si immette in un piccolo ingresso, avente una superficie di mq 4,30, dal quale è possibile accedere ad un bagno, avente superficie di mq 5,36, che prende luce ed aria tramite un finestrino con affaccio sul cavedio interno del fabbricato nonché dopo due gradini si accede ai tre locali, comunicanti tra di loro, aventi una superficie complessiva di mq 113,91, che prendono luce dalle aperture in vetrocemento realizzate lungo il marciapiede stradale.

I tre locali hanno le seguenti rispettive superfici: mq 35,37– 47,95 – 30,59

La porta di ingresso è del tipo blindato completa di maniglia e pomolo di apertura/chiusura.

L'infisso internodi accesso al bagno è in legno tamburato completo di maniglia mentre l'infisso esterno di illuminazione ed areazione del bagno è in alluminio anodizzato.

Al cavedio, della superficie di mq 10,19 si accede attraverso una apertura dotata di vetrata in anticorodal e porta di sicurezza.

La struttura portante è costituita da murature in tufi e solaio in latero – cemento.

La pavimentazione degli ambienti è costituita da mattoni 30x30 in ceramica completa di battiscopa.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica e le pareti risultano rivestite con piastrelle 20x20 per l'altezza mt.2,00.

Il cavedio risulta pavimentato con piastrelle in ceramica 20x25 e le pareti risultano rivestite con piastrelle.

Nel cavedio sono installati una pilozza, un serbatoio con autoclave ed una pompa di sollevamento liquami e acqua meteorica ubicata in un pozzetto interrato.

Il cavedio è gravato da servitù di affaccio, veduta e di passaggio delle montati impiantistiche a vista.

Le pareti ed i soffitti dei tre locali risultano intonacati e tinteggiati e si presentano in buone condizioni.

I locali sono dotati di impianto elettrico il quale, risulta a norma, ed è allacciato al contatore a servizio dell'appartamento di piano primo in uso dei coniugi .

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione, ed il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia e scaldabagno elettrico.

Nel solaio del vano, a sinistra per chi entra, risulta realizzata una botola di accesso al piano terra nel locale di piazza Garibaldi n. 36/A per una eventuale scala a chiocciola (prevista nella concessione).

Caratteristiche degli impianti dell'immobile:

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V;
- Idrico: sottotraccia;
- Fognante: sottotraccia;
- Acqua calda sanitaria: scaldabagno elettrico

(All.ti F-G)

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare buono l'aspetto architettonico dei locali.

In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni



manutentive sono buone.

Gli impianti tecnologici si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione.

VETUSTÀ

I beni oggetto di pignoramento, alla data della presente perizia di stima, risultano essere stati costruiti da oltre 50 anni, mentre risulta realizzata una completa ristrutturazione una trentina di anni fa.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince quanto segue.

DATI GENERALI PER GLI IMMOBILI DI VIA VENETO ANGOLO PIAZZA GARIBALDI

XXXXXXXX XXXXXXe XXXX XXXXX hanno acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto, con atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 08/02/1979 e trascritto il 23/02/1979 al n. 5819/5212 - Immobile censito al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio Veneto civ. 2, piano primo.

XXXXXXXX XXXXXXe XXXX XXXXX hanno acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i diritti di comproprietà vantati sulla chiostrina posta nella parte posteriore dell'androne del portone condominiale dell'immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto, con atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 28/09/1988 e trascritto il 21/10/1988 al n. 34193/26007 - Immobile non censito al catasto fabbricati in quanto non rappresenta una unità immobiliare a se stante, ma pertinenza a piano interrato dell'abitazione di piano rialzato censita al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio veneto civ. 2, piano primo.

Dalla unità immobiliare innanzi detta, foglio 2 p.lla 308 sub. 1, a seguito di frazionamento catastale presentato in data 28/03/1991, sono scaturite le seguenti unità immobiliari:

- Fig. 2, p.lla 308, sub. 7, cat. A/3 cl. 6[^], vani 5,5, via V. Veneto civ. 2, piano primo;
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 8, cat. C/2, cl. 7[^], mq 51,00, piazza Garibaldi civ. 36/a e 36/b, piano primo (in realtà civ. 36/b e 36/c piano terra);
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 9, cat. C/2, cl. 7[^], mq 36,00, piazza Garibaldi civ. 36/c, piano primo (in realtà civ. 36/a piano terra);
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 10, cat. C/2, cl. 3[^], mq 94,00, via V. Veneto civ. 2, piano interrato.

A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 08/04/2013 con prot. n. BA0108364, la particella 308 è stata variata in particella 606, rimanendo invariati i restanti dati identificativi.

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince che la costruzione dell'immobile individuato al Foglio 2, Particella 606, Subalterni 7-8-9-10, è stata realizzata in



forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 152 rilasciata dal Comune di Giovinazzo il 26/06/1989;
- Concessione Edilizia in variante n. 325 rilasciata dal Comune di Giovinazzo il 07/12/1989;
- D.I.A. n. 639/07 del 20/09/2007;
- D.I.A. in variante n. 733/08.

D. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano S1, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 10;

Lo stato dei luoghi del sub. 10 risulta difforme dalla planimetria catastale e dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 325 del 07/12/1989, in quanto non è presente la scala di collegamento dal piano interrato al locale di piano terra 36/A e la chiusura di una porta di collegamento tra i due locali. **(All.to H)**

Queste modifiche non hanno apportato variazioni volumetriche additive e pertanto rientrano nella fattispecie di interventi sanabili con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ai sensi dell'art. 5 comma 7 della Legge n. 73 del 22.05.2010, e quindi oltre agli oneri comunali per la presentazione ordinaria della CILA andrà versata come sanzione la somma di € 1.000,00.

A tali spese andranno aggiunte le spese per l'onorario di un tecnico abilitato alla redazione della CILA e successivo accatastamento assimilabili ad € 1.500,00.

Pertanto alla luce di quanto esposto la somma onnicomprensiva di € 4.000,00 sarà necessaria per sanare le difformità esistenti sull'immobile, oltre le spese di chiusura della botola come da lista lavori **(Allegato M)**

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

D. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano S1, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 10;

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che l'immobile sopra descritto non è divisibile

LOTTO E

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

E. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 9;

L'immobile lotto E è ubicato in Giovinazzo (BA), con accesso da piazza Garibaldi n. 36/A, piano terra, in una zona centrale dell'abitato completamente urbanizzata ed è costituito da un unico locale con un piccolo vano destinato a w.c. Il contesto è rappresentato da edifici destinati a residenza.

Nello specifico, il locale da valutare, è posto al piano terra di un edificio pluripiani fuori terra, al quale si accede direttamente dalla piazza Garibaldi civico 36/A (sulle planimetrie catastali e sulla visura catastale era riportato erroneamente 36/C invertendo rispetto all'altro locale ed inoltre era riportato come primo piano – detto errore è stato sanato dal sottoscritto – ALLEGATO N).



Il locale sviluppa una superficie di mq 48,68 di altezza di mt. 2,55 che prende luce ed aria dalla porta di accesso dalla strada e da un finestrino con affaccio sul cavedio interno del fabbricato della larghezza di 20 cm e non risulta conforme alla planimetria catastale acquisita in quanto non risulta realizzata la scala di collegamento col piano interrato (sebbene esista nel solaio il foro) ed inoltre risulta realizzato un bagnetto.

La porta di ingresso è costituita da serranda in lamiera zincata, dotata di motore elettrico per l'apertura e chiusura, nonché di infisso in alluminio anodizzato completo di vetri, di maniglia e pomolo di apertura/chiusura.

Nell'interno del locale, risulta realizzato in piccolo vano destinato a w.c., di mq 1,97, che prende luce ed aria dal cavedio interno attraverso una piccola finestra della larghezza di cm 20.

L'infisso interno di accesso al bagno è in pvc del tipo a soffietto.

La pavimentazione degli ambienti è costituita da lastre di granito complete di battiscopa.

Il bagno invece è pavimentato con piastrelle di ceramica e le pareti risultano rivestite con piastrelle per l'altezza mt.2,00.

Al centro del locale è stato realizzato un angolo cottura della dimensioni di mt. 1,45 e di fronte è stato realizzato un angolo cucina delle dimensioni di mt. 1,70, entrambi rivestiti con piastrelle 20x30 per una altezza di 2 mt.

E' presente inoltre sul lato destro dopo il lavello, un fuoco del tipo "alla monachile" completo di chiusura con serranda in lamiera zincata.

Le pareti della zona di ingresso del locale, sino al raggiungere la zona cucina, risultano rivestite con piastrelle delle dimensioni 50x50 per una altezza di mt. 2,00.

La zona destinata a cucina è gravata da servitù dovuta alla presenza di tubazioni di scarico fognante a vista lungo il soffitto.

Le pareti ed il soffitto degli ambienti risultano intonacati e tinteggiati e si presentano in buone condizioni.

I locali sono dotati di impianto elettrico ed impianto del gas, e sono allacciati ai contatori a servizio dell'appartamento di piano primo in uso dei coniugi .

Nel locale è presente il contatore di allaccio alla rete idrica a servizio anche dell'appartamento di piano primo in uso dei coniugi .

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione ed il bagno è dotato di lavabo e vaso.

All'interno del locale, sul lato destro entrando, risulta realizzata una botola di collegamento con il piano interrato priva di scala.

Caratteristiche degli impianti dell'immobile:

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V;
- Idrico: sottotraccia;
- Fognante: sottotraccia;

(All.ti F-G)

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare



buono l'aspetto architettonico dei locali.

In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni manutentive sono buone.

Gli impianti tecnologici si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione.

VETUSTÀ

I beni oggetto di pignoramento, alla data della presente perizia di stima, risultano essere stati costruiti da oltre 50 anni, mentre risulta realizzata una completa ristrutturazione una trentina di anni fa.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizia - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince quanto segue.

DATI GENERALI PER GLI IMMOBILI DI VIA VENETO ANGOLO PIAZZA GARIBALDI

XXXXXXXX XXXXXXe XXXX XXXXX hanno acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto, con atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 08/02/1979 e trascritto il 23/02/1979 al n. 5819/5212 - Immobile censito al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio Veneto civ. 2, piano primo.

XXXXXXXX XXXXXXe XXXX XXXXX hanno acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i diritti di comproprietà vantati sulla chiostрина posta nella parte posteriore dell'androne del portone condominiale dell'immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto, con atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 28/09/1988 e trascritto il 21/10/1988 al n. 34193/26007 - Immobile non censito al catasto fabbricati in quanto non rappresenta una unità immobiliare a se stante, ma pertinenza a piano interrato dell'abitazione di piano rialzato censita al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio veneto civ. 2, piano primo.

Dalla unità immobiliare innanzi detta, foglio 2 p.lla 308 sub. 1, a seguito di frazionamento catastale presentato in data 28/03/1991, sono scaturite le seguenti unità immobiliari:

- Fig. 2, p.lla 308, sub. 7, cat. A/3 cl. 6[^], vani 5,5, via V. Veneto civ. 2, piano primo;
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 8, cat. C/2, cl. 7[^], mq 51,00, piazza Garibaldi civ. 36/a e 36/b, piano primo (in realtà civ. 36/b e 36/c piano terra);
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 9, cat. C/2, cl. 7[^], mq 36,00, piazza Garibaldi civ. 36/c, piano primo (in realtà civ. 36/a piano terra);
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 10, cat. C/2, cl. 3[^], mq 94,00, via V. Veneto civ. 2, piano interrato.

A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 08/04/2013 con prot. n. BA0108364, la particella 308 è stata variata in particella 606, rimanendo invariati i restanti dati identificativi.

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso



l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince che la costruzione dell'immobile individuato al Foglio 2, Particella 606, Subalterni 7-8-9-10, è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 152 rilasciata dal Comune di Giovinazzo il 26/06/1989;
- Concessione Edilizia in variante n. 325 rilasciata dal Comune di Giovinazzo il 07/12/1989;
- D.I.A. n. 639/07 del 20/09/2007;
- D.I.A. in variante n. 733/08.

E. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 9;

Lo stato dei luoghi del sub. 9 risulta difforme dalla planimetria catastale e dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 325 del 07/12/1989, in quanto non è presente la scala per l'accesso al piano interrato ed inoltre è stato realizzato un servizio igienico.

Queste modifiche non hanno apportato variazioni volumetriche additive e pertanto rientrano nella fattispecie di interventi sanabili con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ai sensi dell'art. 5 comma 7 della Legge n. 73 del 22.05.2010, e quindi oltre agli oneri comunali per la presentazione ordinaria della CILA andrà versata come sanzione la somma di € 1.000,00.

A tali spese andranno aggiunte le spese per l'onorario di un tecnico abilitato alla redazione della CILA e successivo accatastamento assimilabili ad € 1.500,00.

Pertanto alla luce di quanto esposto la somma onnicomprensiva di € 4.000,00 sarà necessaria per sanare le difformità esistenti sull'immobile, oltre le spese di chiusura della botola come da lista lavori (**Allegato M**)

Inoltre il locale da valutare, al quale si accede direttamente dalla piazza Garibaldi civico 36/A, sulle planimetrie catastali e sulla visura catastale era riportato erroneamente 36/C invertendo rispetto all'altro locale ed inoltre era riportato come primo piano, pertanto il sottoscritto con il modello unico informatico ha aggiornato gli atti catastali effettuando la rettifica del civico e del piano in data 07.08.2018 con la sostituzione della planimetria catastale. (**All.to N**)

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

E. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 9;

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che l'immobile sopra descritto non è divisibile

LOTTO F

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

F. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/B - 36/C, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 8;



L'Immobile F è ubicato in Giovinazzo (BA) con accesso da piazza Garibaldi n. 36/B – 36/C, piano terra, in una zona centrale dell'abitato completamente urbanizzata ed è costituito da due locali.

Il contesto è rappresentato da edifici destinati a residenza.

Nello specifico, i locali da valutare sono posti al piano terra di un edificio pluripiani fuori terra al quale si accede direttamente dalla piazza Garibaldi civici 36/B e 36/C con angolo via Vittorio Veneto (sulle planimetrie catastali e sulla visura catastale è riportato erroneamente 36/A al posto di 36/C invertendo rispetto all'altro locale ed inoltre è riportato come primo piano – detto errore è stato sanato dal sottoscritto - ALLEGATO N).

Il civico 36/B prende luce ed aria dalla porta di ingresso su piazza Garibaldi, mentre il civico 36/C ha, oltre la porta di ingresso su piazza Garibaldi, una ulteriore apertura da via Vittorio Veneto completa di portone in ferro.

I locali risultano conformi alla planimetria catastale acquisita tranne che attualmente risultano non collegati tra di loro in quanto è stata realizzata la chiusura della porta di collegamento tra gli stessi.

Le porte di ingresso, per entrambi i locali, sono costituite da serranda in lamiera zincata dotata di motore elettrico per l'apertura e chiusura.

Il locale con accesso dal n.36/B risulta dotato anche di infisso in alluminio anodizzato completo di vetri, di maniglia e pomolo di apertura/chiusura.

Nell'interno del stesso locale, con accesso dal civico 36/B risulta realizzata, al centro del vano, una vetrata in alluminio anodizzato a chiusura della zona di sotto-scala che porta ai piani superiori.

I locali sviluppano le seguenti superfici:

- 36/C mq 33,45 con altezza mt 2,55;
- 36/B risulta diviso in tre zone la prima di superficie 17,12 mq ed altezza mt 2,55, la seconda (sottoscala) di superficie mq 18,54 ed altezza variabile di tre dimensioni e precisamente mt 2,17, mt 1,82 e mt 1,27;

La pavimentazione di entrambi i locali è costituita da piastrelle in ceramica delle dimensioni 50x50 completa di battiscopa e le pareti ed il soffitto risultano intonacati e tinteggiati e si presentano in buone condizioni.

I locali sono dotati di impianto elettrico allacciato al contatore a servizio dell'appartamento di piano primo in uso dei coniugi _____, mentre all'esterno è presente il contatore del gas sul prospetto esterno.

(All.ti F-G)

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare buono l'aspetto architettonico dei locali.

In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni manutentive sono buone.

Gli impianti tecnologici si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione.

VETUSTÀ

I beni oggetto di pignoramento, alla data della presente perizia di stima, risultano essere stati costruiti da oltre 50 anni, mentre risulta realizzata una completa ristrutturazione una trentina di anni fa.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE



Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizia - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince quanto segue.

DATI GENERALI PER GLI IMMOBILI DI VIA VENETO ANGOLO PIAZZA GARIBALDI

XXXXXXXX XXXXXXe XXXX XXXXX hanno acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto, con atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 08/02/1979 e trascritto il 23/02/1979 al n. 5819/5212 - Immobile censito al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio Veneto civ. 2, piano primo.

XXXXXXXX XXXXXXe XXXX XXXXX hanno acquistato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i diritti di comproprietà vantati sulla chiostrina posta nella parte posteriore dell'androne del portone condominiale dell'immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto, con atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 28/09/1988 e trascritto il 21/10/1988 al n. 34193/26007 - Immobile non censito al catasto fabbricati in quanto non rappresenta una unità immobiliare a se stante, ma pertinenza a piano interrato dell'abitazione di piano rialzato censita al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio veneto civ. 2, piano primo.

Dalla unità immobiliare innanzi detta, foglio 2 p.lla 308 sub. 1, a seguito di frazionamento catastale presentato in data 28/03/1991, sono scaturite le seguenti unità immobiliari:

- Fig. 2, p.lla 308, sub. 7, cat. A/3 cl. 6[^], vani 5,5, via V. Veneto civ. 2, piano primo;
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 8, cat. C/2, cl. 7[^], mq 51,00, piazza Garibaldi civ. 36/a e 36/b, piano primo (in realtà civ. 36/b e 36/c piano terra);
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 9, cat. C/2, cl. 7[^], mq 36,00, piazza Garibaldi civ. 36/c, piano primo (in realtà civ. 36/a piano terra);
- Fig. 2, p.lla 308, sub. 10, cat. C/2, cl. 3[^], mq 94,00, via V. Veneto civ. 2, piano interrato.

A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 08/04/2013 con prot. n. BA0108364, la particella 308 è stata variata in particella 606, rimanendo invariati i restanti dati identificativi.

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

Dalla documentazione edilizia - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince che la costruzione dell'immobile individuato al Foglio 2, Particella 606, Subalterni 7-8-9-10, è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 152 rilasciata dal Comune di Giovinazzo il 26/06/1989;
- Concessione Edilizia in variante n. 325 rilasciata dal Comune di Giovinazzo il 07/12/1989;
- D.I.A. n. 639/07 del 20/09/2007;
- D.I.A. in variante n. 733/08.



F. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/B - 36/C, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 8;

Lo stato dei luoghi del sub. 8 risulta conforme alla planimetria catastale ed all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 325 del 07/12/1989 tranne che per la chiusura del passaggio interno tra i due civici.

Inoltre il locale da valutare, al quale si accede direttamente dalla piazza Garibaldi civici 36/B e 36/C, sulle planimetrie catastali e sulla visura catastale era riportato erroneamente 36/A e 36/B invertendo rispetto all'altro locale ed inoltre era riportato come primo piano, pertanto il sottoscritto con il modello unico informatico ha aggiornato gli atti catastali effettuando la rettifica del civico e del piano in data 07.08.2018 con la sostituzione della planimetria catastale. **(All.to N)**

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

F. Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/B - 36/C, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.IIa 606, sub 8;

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che gli immobili sopra descritti siano divisibili, ma nel caso in specie, ai fini della vendita, questa divisione potrebbe essere lesiva della appetibilità commerciale dei singoli beni.

Nello specifico, si andrebbero a formare due locali/deposito di cui uno condizionato, nel cinquanta per cento della superficie, dalla presenza della struttura della rampa di scale condominiale che ne riduce l'altezza utile, che potrebbe rendere meno appetibile la vendita il locale dello stesso.

Pertanto alla luce delle considerazioni sopra espresse a parere del sottoscritto CTU la scelta di non frazionare il lotto è dettato dalla commerciabilità dello stesso.

LOTTO G

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

G. Immobile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.IIa 82

L'immobile G è ubicato in Giovinazzo (BA), contrada "Torre Don Paolo", riportato in catasto terreni foglio 31, p.IIa 82, è coltivato ad uliveto. Il terreno risulta recintato, su tre lati, con muratura a secco in pietra della larghezza max di ml 1,20 ed è gravato da servitù di passaggio attraverso un viottolo ubicato sul lato sinistro al confine dell'appezzamento nonché gravato inoltre da una servitù di un elettrodotto.

(All.ti F-G)

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare sufficiente lo stato di manutenzione e conservazione.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Giovinazzo e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 335/2017
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Giovinazzo, si evince quanto segue.

G. Immobile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.lla 82

Il suolo è tipizzato come Zona per Attività secondarie di tipo D4 (ASI) ai sensi dell'art. 42 delle Norme Tecniche di Esecuzione del PRGC: “ ... *gli interventi sono subordinati al rispetto della normativa prevista dal vigente Piano ASI approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 273 del 11.07.1970*”.

Il Consiglio di amministrazione del Consorzio ASI di Bari:

- In data 14.03.2000, con Deliberazione n. 175 ha approvato la variante al Piano ASI – piano Particolareggiato;
- In data 06.08.2003, con deliberazione n. 42, ha approvato ulteriore variante al Piano ASI – Piano Particolareggiato.

(Allegato O)



- 5) XXXXXXX XXXXXXXacquista da _____ l'intera proprietà dell'immobile in Giovinazzo alla via Dogali civ. 3 composto da due abitazioni, una a piano terra e una in primo piano. Atto del notaio Longo Debellis Franco stipulato in data 28/02/2006, Repertorio n. 13103 e trascritto il 08/03/2006 al n. 12270/7949.
- Immobile censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 3, particella 1089:
- sub. 15, cat. A/4 cl. 4[^], vani 1, via Dogali civ. 3, piano primo;
 - sub. 22, cat. A/4 cl. 5[^], vani 3, via Dogali civ. 3, piano terra.
- 6) Le predette unità immobiliari sono state oggetto di Sequestro Preventivo ai sensi dell'art. 321 CPC e art. 12 sexies CO L. 356/92 a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del 06/04/2010 del Tribunale di Bari, Repertorio n. 11628 e trascritto il 14/04/2010 al n. 17603/11508, a favore dell'ERARIO DELLO STATO.
- 7) Con Atto Giudiziario del 24/06/2010 del Tribunale di Bari, Repertorio n. 11624 e trascritto il 06/07/2010 al n. 32826/4485 su richiesta della GDF Bari per conto della Procura della Repubblica è stata disposta la Revoca Parziale di Sequestro Preventivo di cui al punto precedente, delle unità immobiliari descritte al punto (5), in quanto XXXXXXX XXXXXXXè stato ritenuto estraneo ai fatti e pertanto vengono liberati dal sequestro gli immobili di sua proprietà.
- 8) Con denuncia di variazione catastale per ampliamento e ristrutturazione presentata in data 08/08/2007 con protocollo n. BA0549302, l'abitazione di primo piano censita con il sub. 15, assume il nuovo identificativo catastale:
- Fig. 3, p.IIa 1089, sub. 24, cat. A/3 cl. 6[^], vani 2, via Dogali civ. 3, piano primo.
- 9) Infine entrambe le unità immobiliari sono state oggetto di pignoramento a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare di Pignoramento di Immobili del 07/04/2017 della UNEP Corte di Appello di Bari, Repertorio n. 3987 e trascritto il 27/04/2017 al n. 16863/11904.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- A. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 22;**

L'immobile risulta locato, con contratto del 21.04.12 registrato all'Agenzia delle entrate in data 23.04.12 al n. 10679 serie 3, al costo annuo di € 5.400,00.

Il contratto risulta scaduto il 30.04.2016.

ONERI DI ALTRA NATURA

- A. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 22;**

Il fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere regolato da gestione di tipo condominiale.

L'amministratore, in seguito a richiesta del sottoscritto, ha ufficialmente comunicato in data 28.08.18 che non sussistono oneri condominiali insoluti. **(ALLEGATO P)**



- sub. 15, cat. A/4 cl. 4[^], vani 1, via Dogali civ. 3, piano primo;
 - sub. 22, cat. A/4 cl. 5[^], vani 3, via Dogali civ. 3, piano terra.
- 6) Le predette unità immobiliari sono state oggetto di Sequestro Preventivo ai sensi dell'art. 321 CPC e art. 12 sexies CO L. 356/92 a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del 06/04/2010 del Tribunale di Bari, Repertorio n. 11628 e trascritto il 14/04/2010 al n. 17603/11508, a favore dell'ERARIO DELLO STATO.
- 7) Con Atto Giudiziario del 24/06/2010 del Tribunale di Bari, Repertorio n. 11624 e trascritto il 06/07/2010 al n. 32826/4485 su richiesta della GDF Bari per conto della Procura della Repubblica è stata disposta la Revoca Parziale di Sequestro Preventivo di cui al punto precedente, delle unità immobiliari descritte al punto (5), in quanto XXXXXXX XXXXXXX è stato ritenuto estraneo ai fatti e pertanto vengono liberati dal sequestro gli immobili di sua proprietà.
- 8) Con denuncia di variazione catastale per ampliamento e ristrutturazione presentata in data 08/08/2007 con protocollo n. BA0549302, l'abitazione di primo piano censita con il sub. 15, assume il nuovo identificativo catastale:
- Fig. 3, p.IIa 1089, sub. 24, cat. A/3 cl. 6[^], vani 2, via Dogali civ. 3, piano primo.
- 9) Infine entrambe le unità immobiliari sono state oggetto di pignoramento a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare di Pignoramento di Immobili del 07/04/2017 della UNEP Corte di Appello di Bari, Repertorio n. 3987 e trascritto il 27/04/2017 al n. 16863/11904.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- B. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 24;**

L'immobile risulta locato, con contratto del 22.07.2014, registrato all'Agenzia delle entrate in data 22.07.14 al n. TUE20143P000446, al costo annuo di € 4.200,00

Il contratto risulta scaduto il 22.07.2018

ONERI DI ALTRA NATURA

- B. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa 1089, sub. 24;**

Il fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere regolato da gestione di tipo condominiale.

L'amministratore, in seguito a richiesta del sottoscritto, ha ufficialmente comunicato in data 28.08.18 che non sussistono oneri condominiali insoluti. **(ALLEGATO P)**



LOTTO C

Gli immobili siti in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2 angolo piazza Garibaldi, derivante da atto del 08.02.1979 – voltura in atti dal 12.08.1987, repertorio n.35998 rogante SERRONE Antonio sede Giovinazzo – registrato UR sede di Bari n.3804 del 23.02.1979 (n.144/1979), sono di proprietà per la quota parte relativa ad ½ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX;

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento risulta:

1. XXXXXXXX XXXXXXXXe XXXX XXXXX acquistano da _____, immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto. Atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 08/02/1979 e trascritto il 23/02/1979 al n. 5819/5212. Immobile censito al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio Veneto civ. 2, piano primo.
2. XXXXXXXX XXXXXXXXe XXXX XXXXX acquistano da L _____, i diritti di comproprietà vantati sulla chiostrina posta nella parte posteriore dell'androne del portone condominiale dell'immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto. Atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 28/09/1988 e trascritto il 21/10/1988 al n. 34193/26007. Immobile non censito al catasto fabbricati in quanto non rappresenta una unità immobiliare a se stante, ma pertinenza a piano interrato dell'abitazione di piano rialzato censita al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio veneto civ. 2, piano primo.
3. Dalla unità immobiliare innanzi detta, foglio 2 p.lla 308 sub. 1, a seguito di frazionamento catastale presentato in data 28/03/1991, sono scaturite le seguenti unità immobiliari:
 - a. Fg. 2, p.lla 308, sub. 7, cat. A/3 cl. 6[^], vani 5,5, via V. Veneto civ. 2, piano primo;
 - b. Fg. 2, p.lla 308, sub. 8, cat. C/2, cl. 7[^], mq 51,00, piazza Garibaldi civ. 36/a e 36/b, piano primo (in realtà civ. 36/b e 36/c piano terra);
 - c. Fg. 2, p.lla 308, sub. 9, cat. C/2, cl. 7[^], mq 36,00, piazza Garibaldi civ. 36/c, piano primo (in realtà civ. 36/a piano terra);
 - d. Fg. 2, p.lla 308, sub. 10, cat. C/2, cl. 3[^], mq 94,00, via V. Veneto civ. 2, piano interrato.
4. A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 08/04/2013 con prot. n. BA0108364, la particella 308 è stata variata in particella 606, rimanendo invariati i restanti dati identificativi.
5. Le predette unità immobiliari sono state oggetto di pignoramento a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare di Pignoramento di Immobili del 07/04/2017 della UNEP Corte di Appello di Bari, Repertorio n. 3987 e trascritto il 27/04/2017 al n. 16863/11904.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- C. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 7;**

L'immobile è occupato ed in uso del sig. XXXXXXXX XXXXXXXXe della propria famiglia.



ONERI DI ALTRA NATURA

- C. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 7;**

Il fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliari oggetto di esecuzione, per quanto dichiarato dal sig. XXXXXXX XXXXXXX non risulta essere regolato da gestione di tipo condominiale.

LOTTO D

Sulla scorta dei documenti in atti ed in base dalle indagini espletate, risulta che la seguente unità immobiliare:

Gli immobili siti in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2 angolo piazza Garibaldi, derivante da atto del 08.02.1979 – voltura in atti dal 12.08.1987, repertorio n.35998 rogante SERRONE Antonio sede Giovinazzo – registrato UR sede di Bari n.3804 del 23.02.1979 (n.144/1979), sono di proprietà per la quota parte relativa ad ½ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXX XXXXXXX.

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento risulta:

1. XXXXXXX XXXXXXXe XXXX XXXXX acquistano da _____, immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto. Atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 08/02/1979 e trascritto il 23/02/1979 al n. 5819/5212. Immobile censito al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio Veneto civ. 2, piano primo.
2. XXXXXXX XXXXXXXe XXXX XXXXX acquistano da _____, i diritti di comproprietà vantati sulla chiostrina posta nella parte posteriore dell'androne del portone condominiale dell'immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto. Atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 28/09/1988 e trascritto il 21/10/1988 al n. 34193/26007. Immobile non censito al catasto fabbricati in quanto non rappresenta una unità immobiliare a se stante, ma pertinenza a piano interrato dell'abitazione di piano rialzato censita al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio veneto civ. 2, piano primo.
3. Dalla unità immobiliare innanzi detta, foglio 2 p.lla 308 sub. 1, a seguito di frazionamento catastale presentato in data 28/03/1991, sono scaturite le seguenti unità immobiliari:
 - a. Fig. 2, p.lla 308, sub. 7, cat. A/3 cl. 6[^], vani 5,5, via V. Veneto civ. 2, piano primo;
 - b. Fig. 2, p.lla 308, sub. 8, cat. C/2, cl. 7[^], mq 51,00, piazza Garibaldi civ. 36/a e 36/b, piano primo (in realtà civ. 36/b e 36/c piano terra);
 - c. Fig. 2, p.lla 308, sub. 9, cat. C/2, cl. 7[^], mq 36,00, piazza Garibaldi civ. 36/c, piano primo (in realtà civ. 36/a piano terra);
 - d. Fig. 2, p.lla 308, sub. 10, cat. C/2, cl. 3[^], mq 94,00, via V. Veneto civ. 2, piano interrato.
4. A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 08/04/2013 con prot. n. BA0108364, la particella 308 è stata variata in particella 606, rimanendo invariati i restanti dati identificativi.



5. Le predette unità immobiliari sono state oggetto di pignoramento a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare di Pignoramento di Immobili del 07/04/2017 della UNEP Corte di Appello di Bari, Repertorio n. 3987 e trascritto il 27/04/2017 al n. 16863/11904.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- D. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano S1, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 10;**

L'immobile è occupato ed in uso del sig. XXXXXXX XXXXXXX della propria famiglia.

ONERI DI ALTRA NATURA

- D. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano S1, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 10;**

Il fabbricato di cui fanno parte le suddette unità immobiliari oggetto di esecuzione, per quanto dichiarato dal sig. XXXXXXX XXXXXXX non risulta essere regolato da gestione di tipo condominiale.

LOTTO E

Sulla scorta dei documenti in atti ed in base dalle indagini espletate, risulta che la seguente unità immobiliare:

Gli immobili siti in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2 angolo piazza Garibaldi, derivante da atto del 08.02.1979 – voltura in atti dal 12.08.1987, repertorio n.35998 rogante SERRONE Antonio sede Giovinazzo – registrato UR sede di Bari n.3804 del 23.02.1979 (n.144/1979), sono di proprietà per la quota parte relativa ad ½ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXX XXXXXXX.

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento risulta:

1. XXXXXXX XXXXXXX XXXX XXXX acquistano da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto. Atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 08/02/1979 e trascritto il 23/02/1979 al n. 5819/5212. Immobile censito al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio Veneto civ. 2, piano primo.
2. XXXXXXX XXXXXXX XXXX XXXX acquistano da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i diritti di comproprietà vantati sulla chiostrina posta nella parte posteriore dell'androne del portone condominiale dell'immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto. Atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 28/09/1988 e trascritto il 21/10/1988 al n. 34193/26007. Immobile non censito al catasto fabbricati in quanto non rappresenta una unità immobiliare a se stante, ma pertinenza a piano interrato dell'abitazione di piano rialzato censita al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio veneto civ. 2, piano primo.
3. Dalla unità immobiliare innanzi detta, foglio 2 p.lla 308 sub. 1, a seguito di frazionamento catastale presentato in data 28/03/1991, sono scaturite le seguenti unità immobiliari:
 - a. Fig. 2, p.lla 308, sub. 7, cat. A/3 cl. 6[^], vani 5,5, via V. Veneto civ. 2, piano primo;
 - b. Fig. 2, p.lla 308, sub. 8, cat. C/2, cl. 7[^], mq 51,00, piazza Garibaldi civ. 36/a e 36/b, piano primo (in realtà civ. 36/b e 36/c piano terra);



- c. Fig. 2, p.lla 308, sub. 9, cat. C/2, cl. 7[^], mq 36,00, piazza Garibaldi civ. 36/c, piano primo (in realtà civ. 36/a piano terra);
- d. Fig. 2, p.lla 308, sub. 10, cat. C/2, cl. 3[^], mq 94,00, via V. Veneto civ. 2, piano interrato.
4. A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 08/04/2013 con prot. n. BA0108364, la particella 308 è stata variata in particella 606, rimanendo invariati i restanti dati identificativi.
5. Le predette unità immobiliari sono state oggetto di pignoramento a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare di Pignoramento di Immobili del 07/04/2017 della UNEP Corte di Appello di Bari, Repertorio n. 3987 e trascritto il 27/04/2017 al n. 16863/11904.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- E. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A, piano terra riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 9;**

L'immobile è occupato ed in uso del sig. XXXXXXX XXXXXXXe della propria famiglia.

ONERI DI ALTRA NATURA

- E. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A, piano terra riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 9;**

Il fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare oggetto di esecuzione, per quanto dichiarato dal sig. XXXXXXX XXXXXXXnon risulta essere regolato da gestione di tipo condominiale.

LOTTO F

Sulla scorta dei documenti in atti ed in base dalle indagini espletate, risulta che la seguente unità immobiliare:

Gli immobili siti in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2 angolo piazza Garibaldi, derivante da atto del 08.02.1979 – voltura in atti dal 12.08.1987, repertorio n.35998 rogante SERRONE Antonio sede Giovinazzo – registrato UR sede di Bari n.3804 del 23.02.1979 (n.144/1979), sono di proprietà per la quota parte relativa ad ½ a XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXX XXXXXXX.

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento risulta:

1. XXXXXXX XXXXXXXe XXXX XXXXX acquistano da _____, immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto. Atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 08/02/1979 e trascritto il 23/02/1979 al n. 5819/5212. Immobile censito al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio Veneto civ. 2, piano primo.
2. XXXXXXX XXXXXXXe XXXX XXXXX acquistano da L _____ i diritti di comproprietà vantati sulla chiostrina posta nella parte posteriore dell'androne del portone condominiale dell'immobile in Giovinazzo alla via Vittorio Veneto. Atto del notaio Serrone Antonio stipulato in data 28/09/1988 e trascritto il 21/10/1988 al n. 34193/26007. Immobile non censito al catasto fabbricati in quanto non rappresenta una unità immobiliare a se stante, ma pertinenza a piano



interrato dell'abitazione di piano rialzato censita al foglio di mappa 2, particella 308, subalterno 1, cat. A/3 cl. 3[^], vani 4, via Vittorio veneto civ. 2, piano primo.

3. Dalla unità immobiliare innanzi detta, foglio 2 p.lla 308 sub. 1, a seguito di frazionamento catastale presentato in data 28/03/1991, sono scaturite le seguenti unità immobiliari:
 - a. Fig. 2, p.lla 308, sub. 7, cat. A/3 cl. 6[^], vani 5,5, via V. Veneto civ. 2, piano primo;
 - b. Fig. 2, p.lla 308, sub. 8, cat. C/2, cl. 7[^], mq 51,00, piazza Garibaldi civ. 36/a e 36/b, piano primo (in realtà civ. 36/b e 36/c piano terra);
 - c. Fig. 2, p.lla 308, sub. 9, cat. C/2, cl. 7[^], mq 36,00, piazza Garibaldi civ. 36/c, piano primo (in realtà civ. 36/a piano terra);
 - d. Fig. 2, p.lla 308, sub. 10, cat. C/2, cl. 3[^], mq 94,00, via V. Veneto civ. 2, piano interrato.
4. A seguito di variazione per bonifica di identificativo catastale effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 08/04/2013 con prot. n. BA0108364, la particella 308 è stata variata in particella 606, rimanendo invariati i restanti dati identificativi.
5. Le predette unità immobiliari sono state oggetto di pignoramento a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare di Pignoramento di Immobili del 07/04/2017 della UNEP Corte di Appello di Bari, Repertorio n. 3987 e trascritto il 27/04/2017 al n. 16863/11904.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- F. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/B - 36/C, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 8;**

L'immobile è occupato ed in uso del sig. XXXXXXX XXXXXXXe della propria famiglia.

ONERI DI ALTRA NATURA

- F. **Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/B - 36/C, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 8;**

Il fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare oggetto di esecuzione, per quanto dichiarato dal sig. XXXXXXX XXXXXXXnon risulta essere regolato da gestione di tipo condominiale.

LOTTO G

Sulla scorta dei documenti in atti ed in base dalle indagini espletate, risulta che la seguente unità immobiliare:

L'Immobile sito in Giovinazzo (BA), contrada "Torre don Paolo", riportato in catasto terreni foglio 31, p.lla 82, uliveto classe 3, are 99 e 9 centiare, reddito domenicale € 46,06, reddito agrario € 35,82, pervenuto con atto di compravendita notar DALESIO Salvatore del 14.01.97, repertorio 28445, raccolta n. 5653, registrato a Bari il 24.01.97 al n. 1284 e trascritto a Bari il 29.01.97 al n. 3296/2639, è di proprietà per la quota parte relativa ad ½ a XXXX XXXXX, c.f. XXXXXXX XXXXXXX;

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento risulta:



- 1) XXXXXXX XXXXXXXe XXXX XXXX acquistano da ,
fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Torre Don Paolo". Atto del notaio D'Alesio Salvatore stipulato in data 14/01/1997, Repertorio n. 28445 e trascritto il 29/01/1997 al n. 3296/2639.
Immobile censito al catasto terreni al foglio di mappa 31, particella 82, Uliveto di classe 3^, ha 0.99.09, Reddito Dominicale € 46,06.
- 2) L'unità immobiliare è stata oggetto di pignoramento a seguito di Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare di Pignoramento di Immobili del 07/04/2017 della UNEP Corte di Appello di Bari, Repertorio n. 3987 e trascritto il 27/04/2017 al n. 16863/11904.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

G. Immobile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.IIa 82

Il suolo alla data del sopralluogo è tenuto in uso dal sig. XXXX XXXXX.

ONERI DI ALTRA NATURA

G. Immobile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.IIa 82

Il suolo risulta gravato da servitù di passaggio, per i restanti lotti interclusi, attraverso un viottolo ubicato sul lato sinistro al confine dell'appezzamento nonché da una servitù coattiva di elettrodotto.



– PARTE III –

FORMAZIONE DEI LOTTI – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE

FORMAZIONE DEI LOTTI

Nell'ambito del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 335/2017 del R.Gen. Esec. promosso da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in danno dell'impresa **XXXX XXXXX**, il sottoscritto CTU, visto le risultanze delle indagini espletate, visto quanto riportato nel verbale di pignoramento ritiene corretta, per la vendita dell'unità immobiliare, la formazione di n. 7 lotti così come di seguito costituiti:

LOTTO A

Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.Illa1089, sub. 22, categoria A/4, classe 5, vani 3, superficie catastale mq 46, rendita € 255,65, composto da piano terra più piano soppalcato.

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale e dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia prot. n. 20450/2000 del 01/03/2001, pertanto considerato che il soppalco realizzato sull'esistente vano letto ed il bagno realizzato sul soppalco sovrastante la cucina non sono sanabili, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da concessione e di conseguenza la superficie commerciale risulterà modificata rispetto all'esistente. La superficie commerciale sarà quella riveniente dal ripristino dello stato dei luoghi così come da planimetria allegata (**Allegato F**)

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).



Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO A

Appartamento sito in Giovinazzo in Via Dogali n. 3 al Foglio 3, Particella 1089, Subalterno 22, categoria A/4, classe 5, vani 3, Piano terra + soppalco:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Stato d'uso
terra	Cucina/soggiorno	16,64	1,00	16,64	discreto
terra	bagno	5,38	1,00	5,38	discreto
Terra	letto	23,91	1,00	23,91	discreto
soppalco	deposito	22,11	0,50	11,05	Sufficiente
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 56,98 MQ					

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.



Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it.
- www.idealista.it

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato si sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO A

Le indagini di mercato così svolte hanno portato ai seguenti risultati:

Giovinazzo (BA): I prezzi di mercato rilevati a mezzo indagini dirette, per la zona in oggetto e per la tipologia **residenziale**, oscillano da un minimo di **1.125,00€/mq** ad un massimo di **2.215,00 €/mq**.

I prezzi di mercato riportati dall'OMI per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi destinazione **residenziale di tipo economico** oscillano tra i **1.200,00 €/mq** e i **1.550,00 €/mq**.

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari a **1.390,00 €/mq**.

(All.to I)

VALORE DEL LOTTO A

APPARTAMENTO con soppalco deposito

SUPERFICIE COMMERCIALE: **56,98 MQ**

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA RESIDENZIALE: **1.390,00 €/MQ**

$$V = 56,98 \text{ mq} \times 1.390,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 79.202,20$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **25%** del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute e spese di ripristino situazione urbanistica che prevedono lavori di demolizione che comunque non sarebbero conteggiati con un abbattimento del solo 15%) si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V(\text{€ } 79.202,20) - 25\% = \text{€ } 59.401,65$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 60.000,00 (Euro sessantamila/00)



LOTTO B

Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Dogali n. 3, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 3, P.IIa1089, sub. 24, composto da primo piano più piano soppalcato.

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati. Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- d) 100% delle superfici calpestabili;
- e) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- f) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO B

Appartamento sito in Giovinazzo in Via Dogali n. 3 al Foglio 3, Particella 1089, Subalterno 24, categoria A/3, classe 6, vani 2, Primo Piano + soppalco:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Stato d'uso
Primo piano	monolocale	12,35	1,00	12,35	Sufficiente
Primo piano	bagno	4,34	1,00	4,34	Sufficiente
soppalco	deposito	12,30	0,50	6,15	Sufficiente
soppalco	bagno	4,36	1,00	4,36	sufficiente



SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: **27,20** MQ

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it.
- www.idealista.it

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO B

Le indagini di mercato così svolte hanno portato ai seguenti risultati:

Giovinazzo (BA): I prezzi di mercato rilevati a mezzo indagini dirette, per la zona in oggetto e per la tipologia **residenziale**, oscillano da un minimo di **1.125,00€/mq** ad un massimo di **2.215,00 €/mq**.

I prezzi di mercato riportati dall'OMI per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi destinazione **residenziale di tipo economico** oscillano tra i **1.200,00 €/mq** e i **1.550,00 €/mq**.

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari a **1.300,00 €/mq**.

(All.to I)

VALORE DEL LOTTO B



MONOLOCALE con soppalco deposito

SUPERFICIE COMMERCIALE: **27,20** MQ

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA RESIDENZIALE: **1.300,00** €/MQ

$$V = 27,20 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.360,00$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **15%** del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute e spese di ripristino situazione urbanistica) si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V(\text{€ } 35.360,00) - 15\% = \text{€ } 30.056,00$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)



LOTTO C

Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 7, categoria A/3, classe 6, vani 5,5, composta da ingresso disimpegno, tre vani letto, soggiorno/cucina, due bagni e ripostiglio.

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- g)** 100% delle superfici calpestabili;
- h)** 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- i)** 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO C

Appartamento sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 7, categoria A/3, classe 6, vani 5,5, composta da ingresso disimpegno, tre vani letto, soggiorno/cucina, due bagni e ripostiglio:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Stato d'uso
Primo	Disimpegno	7,94	1,00	7,94	ottimo
Primo	Corridoio distributivo	11,53	1,00	11,53	ottimo



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 335/2017
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Primo	letto	17,00	1,00	17,00	ottimo
primo	Bagno	7,66	1,00	7,66	ottimo
primo	ripostiglio	3,85	1,00	3,85	ottimo
primo	letto	20,38	1,00	20,38	ottimo
primo	letto	13,17	1,00	13,17	ottimo
primo	bagno	4,56	1,00	4,56	ottimo
primo	soggiorno	22,58	1,00	22,58	ottimo
primo	cucina	9,58	1,00	9,58	ottimo
primo	balcone	2,10	0,25	0,525	ottimo
primo	balcone	2,10	0,25	0,525	ottimo
primo	balcone	2,10	0,25	0,525	ottimo
primo	balcone	2,40	0,25	0,60	ottimo
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 120,43 MQ					

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it.



– www.idealista.it

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO C

Le indagini di mercato così svolte hanno portato ai seguenti risultati:

Giovinazzo (BA): I prezzi di mercato rilevati a mezzo indagini dirette, per la zona in oggetto e per la tipologia **residenziale**, oscillano da un minimo di **1.750,00€/mq** ad un massimo di **2.266,67 €/mq**.

I prezzi di mercato riportati dall'OMI per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi destinazione **residenziale** oscillano tra i **1.500,00 €/mq** e i **2.000,00 €/mq**.

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari a **1.890,00 €/mq**.

(All.to I)

VALORE DEL LOTTO C

APPARTAMENTO

SUPERFICIE COMMERCIALE: **120,43 MQ**

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA RESIDENZIALE: **1.890,00 €/MQ**

$$V = 120,43 \text{ mq} \times 1.890,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 227.612,70$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **15%** del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolite e spese di ripristino situazione urbanistica) si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V(\text{€ } 227.612,70) - 15\% = \text{€ } 193.470,00$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)



LOTTO D

Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano S1, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 10, categoria C/2, classe 3.

Per la vendita come lotto singolo è necessario effettuare lavori di chiusura della botola di comunicazione con il piano terra civico n. 36/A. **(Allegato M)**

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato **(Norma UNI 10750)**.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- j) 100% delle superfici calpestabili;
- k) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- l) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO D

Locale interrato sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 10, categoria C/2, classe 3:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Stato d'uso
interrato	Deposito	118,21	1,00	118,21	discreto



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 335/2017
XXXXXXXX XXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

interrato	bagno	5,36	1,00	5,36	discreto
interrato	Atrio/pozzo luce	10,19	0,15	1,53	discreto
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 124,93 MQ					

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it.

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato si sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO D

Le indagini di mercato così svolte hanno portato ai seguenti risultati:

Giovinazzo (BA): I prezzi di mercato rilevati a mezzo indagini dirette, per la zona in oggetto e per la tipologia **commerciale**, oscillano da un minimo di **1.666,67** €/mq ad un massimo di **2.674,42** €/mq.

I prezzi di mercato riportati dall'OMI per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi destinazione **commerciale-magazzini** oscillano tra i **800,00** €/mq e i **1.150,00** €/mq.

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari al 20% del valore di mercato rilevato per la tipologia commerciale, visto che l'immobile in questione non



risulta idoneo come garage ed è interrato con un unico accesso pedonale dalla scala condominiale del fabbricato:
2.240,00x0,20 = 448,00 €/mq. (All.to I)

VALORE DEL LOTTO D

LOCALE DEPOSITO al piano interrato

SUPERFICIE COMMERCIALE: **124,93** MQ

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA COMMERCIALE: **448,00 €/MQ**

$$V = 124,93 \text{ mq} \times 448,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 55.968,64$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **25%** del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute e spese di ripristino situazione urbanistica e per la tipologia svantaggiosa dell'immobile che risulta interrato con unico accesso dalla scala condominiale del fabbricato e quindi di difficile utilizzo) si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V(\text{€ } 55.968,64) - 25\% = \text{€ } 41.976,48$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 40.000,00 (Euro quarantamila/00)



LOTTO E

Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 9.

Per la vendita come lotto singolo è necessario effettuare lavori di chiusura della botola di comunicazione con il piano interrato (**Allegato M**).

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- m)** 100% delle superfici calpestabili;
- n)** 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- o)** 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO E

Locale al piano terra sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 9, categoria C/2, classe 7:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Stato d'uso
terra	Deposito	48,68	1,00	48,68	Sufficiente



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 335/2017
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

terra	bagno	1,97	1,00	1,97	Buono
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 50,65 MQ					

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it.

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato si sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO E

Le indagini di mercato così svolte hanno portato ai seguenti risultati:

Giovinazzo (BA): I prezzi di mercato rilevati a mezzo indagini dirette, per la zona in oggetto e per la tipologia **commerciale**, oscillano da un minimo di **1.666,67 €/mq** ad un massimo di **2.674,42 €/mq**.

I prezzi di mercato riportati dall'OMI per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi destinazione **commerciale-magazzini** oscillano tra i **800,00 €/mq** e i **1.150,00 €/mq**.

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari al 50% del valore di mercato rilevato per la tipologia commerciale, visto che l'immobile in questione non risulta idoneo come negozio **2.240,00/2 = 1.120,00 €/mq. (All.to I)**

VALORE DEL LOTTO E



LOCALE DEPOSITO al piano terra

SUPERFICIE COMMERCIALE: **50,65** MQ

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA COMMERCIALE: **1.120,00** €/MQ

$$V = 50,65 \text{ mq} \times 1.120,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 56.728,00$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **15%** del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute e spese di ripristino situazione urbanistica) si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V(\text{€ } 56.728,00) - 15\% = \text{€ } 48.218,80$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)



LOTTO F

Immobile sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/B - 36/C, piano terra, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 8;

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- p)** 100% delle superfici calpestabili;
- q)** 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- r)** 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO F

Locale piano terra sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/B e 36/C, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 8, categoria C/2, classe 7, superficie catastale mq 65, rendita € 176,47:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Stato d'uso
Terra	Deposito	17,12	1,00	17,12	buono
Terra	Deposito-sottoscala	18,54	0,20	3,71	buono
terra	deposito	33,45	1,00	33,45	buono



SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 54.28 MQ

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it.

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato si sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO F

Le indagini di mercato così svolte hanno portato ai seguenti risultati:

Giovinazzo (BA): I prezzi di mercato rilevati a mezzo indagini dirette, per la zona in oggetto e per la tipologia **commerciale**, oscillano da un minimo di **1.666,67 €/mq** ad un massimo di **2.674,42 €/mq**.

I prezzi di mercato riportati dall'OMI per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi destinazione **commerciale-magazzini** oscillano tra i **800,00 €/mq** e i **1.150,00 €/mq**.

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari al 50% del valore di mercato rilevato per la tipologia commerciale, visto che l'immobile in questione non risulta idoneo come negozio **2.240,00/2 = 1.120,00 €/mq. (All.to I)**

VALORE DEL LOTTO F

LOCALE DEPOSITO al piano terra



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 335/2017
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
G.E. Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

SUPERFICIE COMMERCIALE: **54,28** MQ

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA COMMERCIALE: **1.120,00** €/MQ

$$V = 54,28 \text{ mq} \times 1.120,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.793,60$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **15%** del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute e spese di ripristino situazione urbanistica) si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V(\text{€ } 60.793,60) - 15\% = \text{€ } 51.774,56$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 52.000,00 (Euro cinquantaduemila/00)



LOTTO G

- Suolo edificabile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.IIa 82, uliveto classe 3, are 99 e 9 centiare, 9.909 mq;

CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene si è considerato il valore riportato sulla Deliberazione di Consiglio di Amministrazione dell'ASI n. 253/13 che ha determinato l'aggiornamento dei prezzi di cessione dei suoli delle aree destinate ad insediamenti produttivi.

Nello specifico la destinazione urbanistica del suolo in oggetto è "Attività produttiva di tipo 2"

Per questa tipologia il provvedimento prevede per l'agglomerato industriale di Molfetta e Bitonto-Giovinazzo il prezzo di alienazione pari a € 33,00/mq.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO UNICO

- Suolo edificabile sito in Giovinazzo (BA), riportato in catasto terreni foglio 31, p.IIa 82, uliveto classe 3, are 99 e 9 centiare, 9.909 mq;

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari a **33,00 €/mq**.

(All.to O)

VALORE DEL LOTTO UNICO

SUOLO EDIFICABILE

SUPERFICIE TOTALE: **9.909,00 MQ**

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA SUOLO EDIFICABILE: **33,00 €/MQ**

$$V = 9.909,00 \text{ mq} \times 33,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 326.997,00$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **25%** del valore stimato, in considerazione dell'abbattimento previsto dal giudice pari al 15% ed un ulteriore 10% dovuto al fatto che alla data odierna non risulta avviata la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V (\text{€ } 326.997,00) - 25\% = \text{€ } 245.247,75$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 245.000 (Euro duecentoquarantacinquemila/00)



– PARTE IV –

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA - CONCLUSIONI

LOTTI DI VENDITA

LOTTO A

Appartamento sito in Giovinazzo in Via Dogali n. 3 al Foglio 3, Particella 1089, Subalterno 22, categoria A/4, classe 5, vani 3, Piano terra + soppalco:

ABITAZIONE con soppalco deposito

SUPERFICIE COMMERCIALE = 56,98 MQ

V_{TOTALE} = € 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

LOTTO B

Appartamento sito in Giovinazzo in Via Dogali n. 3 al Foglio 3, Particella 1089, Subalterno 24, categoria A/3, classe 6, vani 2, Primo Piano + soppalco:

MONOLOCALE con soppalco deposito

SUPERFICIE COMMERCIALE = 27,20 MQ

V_{TOTALE} = € 30.000,00 (Euro trentamila/00)

LOTTO C

Appartamento sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, piano primo, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 7, categoria A/3, classe 6, vani 5,5, composta da ingresso disimpegno, tre vani letto, soggiorno/cucina, due bagni e ripostiglio:

APPARTAMENTO

SUPERFICIE COMMERCIALE = 120,43 MQ

V_{TOTALE} = € 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)

LOTTO D

Locale interrato sito in Giovinazzo (BA) alla via Vittorio Veneto n. 2, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 10, categoria C/2, classe 3.

LOCALE DEPOSITO al piano interrato

SUPERFICIE COMMERCIALE = 124,93 MQ

V_{TOTALE} = € 40.000,00 (Euro quarantamila/00)



LOTTO E

Locale al piano terra sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/A, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 9, categoria C/2, classe 7,

LOCALE DEPOSITO al piano terra

SUPERFICIE COMMERCIALE = 50,65 MQ

V_{TOTALE} = € 48.000,00 (Euro quarantotto/00)

LOTTO F

Locale al piano terra sito in Giovinazzo (BA) alla piazza Garibaldi n. 36/B e 36/C, riportato nel Catasto urbano, foglio 2, p.lla 606, sub 8, categoria C/2, classe 7,

LOCALE DEPOSITO al piano terra

SUPERFICIE COMMERCIALE = 54,28 MQ

V_{TOTALE} = € 52.000,00 (Euro cinquantaduemila/00)

LOTTO G

Suolo edificabile in agro di Giovinazzo (BA), tipizzato D4 –ASI, riportato nel Catasto terreni, foglio 31, p.lla 82, sub 8, uliveto classe 3, superficie 99 are e 9 centiare, 9.909 mq,

SUOLO EDIFICABILE ASI

SUPERFICIE = 9.909,00 MQ

V_{TOTALE} = € 245.000 (Euro duecentoquarantacinquemila/00)



- PARTE V -

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A** : Nomina del C.T.U. e verbale di giuramento;
- Allegato B** : Atti di Compravendita;
- Allegato C** : Lettere A/R di comunicazioni di inizio operazioni peritali;
- Allegato D** : Verbale delle operazioni peritali;
- Allegati E** : Estratti, visure e planimetrie catastali;
- Allegati F** : Rilievi planimetrici;
- Allegati G** : Rilievi fotografici;
- Allegati H** : Copia titoli edilizi abilitativi e grafici allegati;
- Allegato I** : Schede ricerche di mercato Internet.
- Allegato L** : Computo opere di demolizioni lotto A.
- Allegato M** : Lista lavori chiusura botola lotti B e E.
- Allegato N** : Variazione toponomastica lotti E e F.
- Allegato O** : Prezzi cessione suoli ASI lotto G.
- Allegato P** : Oneri di varia natura.

Bari agosto 2018

Il Perito

Dott. Ing. Andrea ZOTTI

