

**TRIBUNALE DI BARI**

**II Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da LEVITICUS SPV S.R.L. in danno di \*\*\*\*\* - N. 101/2021 R.G.E.**

\* \* \* \* \*

**1. INCARICO**

Il Sig. G.E. dott.ssa Laura Fazio, nella procedura indicata in oggetto, con ordinanza del 08/09/2021, nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe de Sario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.1825 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 14/09/2021 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava telematicamente il giuramento di rito, prendendo atto dei quesiti peritali indicati nel decreto di nomina.

Si è proceduto, così, alla consultazione telematica del fascicolo contenente gli atti del procedimento, dai quali è stato possibile verificare la titolarità dei beni immobili oggetto di pignoramento, beni che risultano essere in capo al debitore esecutato \*\*\*\*\*, nata a Bari il 18.4.1971, per il diritto di proprietà intera 1/1 in regime di separazione dei beni.

**2. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE**

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 5 marzo 2021 ai nn. 10647/2905, a favore di Leviticus Spv S.r.l., con sede in Roma, C.F. 14978561000 contro \*\*\*\*\*, nata a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1, il bene pignorato e quindi da valutare è il seguente:

- Villino per civile abitazione sito in Toritto (BA) località Quasano, piano terra in catasto urbano al foglio 50, particella 410.

In base alle risultanze catastali l'immobile suddetto è riportato nel NCEU come segue:

- Comune di Toritto (BA), foglio 50, particella 410, categoria A/7, piano T-S1, indirizzo: Strada Comunale Serri Mastromatteo in Quasano frazione di Toritto, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 122 mq - totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita Euro 415,75299,55, intestato a \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto alla Sig.ra \*\*\*\*\*, per la quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro di Bari del 11 gennaio 2007 rep.n. 173251 raccolta .n.2582516341 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 12 gennaio 2007 ai nn.2585/1954.

Con comunicazione trasmessa alle parti a cura del Custode incaricato Avv. Angela Monica De Meo, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato sig.ra \*\*\*\*\* e tramite Pec all'Avv. Maria Teresa Tamborra per il creditore procedente, si fissava l'inizio delle operazioni di accesso in data 14.10.2021 alle ore 16.30. Alla data e ora stabilita nella comunicazione, essendosi il sottoscritto recato sui luoghi nel Comune di Toritto, precisamente in Quasano frazione di Toritto, alla presenza del Custode incaricato Avv. Angela Monica De Meo e dell'Avv. Angela Maria Mongelli per l'esecutata, si procedeva al sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva mediante le necessarie operazioni di rilievo fotografico. Il sottoscritto CTU ha proseguito nel giorno 28.10.2021 alle ore 10, stesso luogo, le operazioni peritali per i rilievi planimetrici dell'immobile con il Geom. Vittorio Saulle di Toritto (*Allegato1- ALL1*).

Dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, comma secondo del c.p.c. della procedura disponibile nel portale dei servizi telematici, emerge che il creditore procedente LEVITICUS SPV S.R.L. (C.F. 14978561000) ha effettuato il deposito della certificazione notarile sostitutiva

del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998 riguardante il bene pignorato.

La certificazione in questione riporta un elenco di atti di cui l'originario risulta trascritto in data 12//01/2007 e dunque in data antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento. Il creditore ha, inoltre, effettuato il deposito di estratti catastali e visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari dalle cui visure emerge, comunque, che i dati attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati correttamente nella suddetta certificazione.

In merito al certificato di stato civile dell' esecutata \*\*\*\*\*, è stato richiesto dal sottoscritto un estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio al Comune di Toritto e dall'estratto è emerso che \*\*\*\*\*

1 si è unita in matrimonio con \_\_\_\_\_ , nato a \_\_\_\_\_ , in data 29/04/1997, e scegliendo il regime di separazione dei beni (*Allegato ALL6*).

### **3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE**

Villino indipendente in Toritto (BA) in località di Quasano, Strada Comunale Serri Mastromatteo.

L'immobile oggetto della presente procedura è una villetta di abitazione civile, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre villette ubicato nel Comune di Toritto (BA) località Quasano con accesso da Strada Comunale Serri Mastromatteo e servito da relativa viabilità interna:

- abitazione in villino composta di un vano al piano seminterrato e di ingresso-soggiorno, tre vani, cucina e bagno al piano terra, con circostante pertinenziale terreno-giardino, attualmente delimitato e recintato, ove insiste un piccolo vano (deposito) adibito a bagno, ubicato nel retro del villino;
- nell'insieme confinante con detta strada comunale, proprietà \_\_\_\_\_ , proprietà \_\_\_\_\_ e proprietà \_\_\_\_\_ , salvo altri.

In catasto l'immobile è censito in ditta \*\*\*\*\* , Comune di Toritto, foglio 50, particella 410, Strada Comunale Serri Mastromatteo, piano T-S1, Cat. A/7-1^, vani 7, rendita catastale € 415,75.

La costruzione dell'immobile risale agli anni '80 ed è costituita da una struttura portante in muratura con il concatenamento di orizzontamenti in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono in laterizio forato dello spessore di cm 30. I prospetti sono rivestiti con intonaco civile graffiato (*foto nn.1-2-3-4*).

Allo stato attuale l'intero edificio versa in un mediocre stato di manutenzione e conservazione, riferito anche agli impianti e necessita di urgenti ed improcrastinabili interventi di manutenzione straordinaria.

Il villino de quo, come l'intero comprensorio edilizio, è allacciato alle rete urbana idrica, mentre l'impianto fognante, non allacciato alla rete AQP, è provvisto di pozzo nero.

#### Tipologia del bene

Trattasi di un'abitazione in villino al piano terra sita in località di Quasano, frazione del Comune di Toritto (*foto nn.1-2-5*), composto da un vano seminterrato, da quattro vani e accessori con antistante e retrostante terrazzini e zona di giardino di pertinenza esclusiva (*foto nn. 5-7-8-9-27*).

Nell'insieme confinante con strada comunale, proprietà , proprietà e proprietà .

Catastalmente così' distinto:

- Comune di Toritto (BA), piano T-S1, foglio 50, particella 410,, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 415,75, intestato a \*\*\*\*\* , nata a , C.F. , per la quota di proprietà 1/1.

L'altezza utile interna dell'appartamento al piano terra è pari a 3,90 metri, mentre quella del vano seminterrato è di mt. 1,80.

Si allegano le planimetrie catastale e di rilievo dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n.2- ALL2*).

### Composizione interna

Planimetricamente l'unità immobiliare (villino), con ingresso e giardino indipendenti, è composta da ingresso/soggiorno con caminetto, due camere da letto, un bagno e una cucina al piano terra, oltre un vano al piano seminterrato, a cui si accede dall'esterno mediante una porta in ferro (*foto n.23*), inoltre nella parte antistante e retrostante di essa vi sono due terrazzini e una zona di giardino di pertinenza esclusiva (*foto nn.5-6-7-8-9-7*). Le suddette zone di giardino sono caratterizzate da uno stato di abbandono (*foto nn.5-7-26-30-32*). L'accesso al villino dalla stradina condominiale interna al complesso edilizio è costituito da apposito cancello a comando elettrico in ferro (*foto nn.3-4-6*).

### Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali del villino in questione le tompanature sono in muratura e le tramezzature sono in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la scala esterna di accesso al villino è in cls (*foto n.4*) mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati con relativa tinteggiatura in tinta chiara. Le pareti esterne dell'edificio invece sono rivestite con intonaco civile graffiato di mediocre qualità (*foto nn.1-2-3-4*).

### Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'abitazione oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha rilevato quanto segue. La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da tavelloni 40x40 in ceramica colorata a disegno mediocre qualità, con zoccolini a pavimento in ceramica (*foto nn.12-13-14-15-16-17-18*). Per quanto attiene i servizi, la pavimentazione del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica 20x20 cm (*foto nn.19-20-21-22*), mentre il rivestimento delle pareti del bagno è in piastrelle di ceramica 15x25 cm a tutta altezza (*foto nn.21-22*) e quello della cucina è in piastrelle ceramicate 20x20 cm (*foto n.19-20*). L'ambiente del bagno è fornito di lavabo, water, bidet e doccia, completi degli accessori idrici per il loro utilizzo (*foto nn.19-20*). Le pavimentazioni dei terrazzini circostanti il villino sono in piastrelle di grès ceramicato 25x25 cm (*foto nn.6-7*). Gli infissi esterni hanno una struttura in legno, sono dotati di persiane in legno e protette

da inferriate colorate (*foto nn.6-7-10*), mentre quelli interni sono in legno tamburrato di discreta qualità (*foto nn. 12-13-14-15*). La porta d'ingresso dell'appartamento è in struttura in ferro colorato con persiana in legno (*foto nn.10-11*). Inoltre l'appartamento da valutare è dotato di n.7 affacci esterni: n.2 porte-finestra a doppio battente e n.5 finestre a battente singolo provviste di inferriate.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e tinteggiati con tinta chiara. Il terreno pertinenziale e circostante del villino di circa 1849,37 mq, costituito da giardino, è recintato con inferriate metalliche, con un piccolo vano (deposito) con accesso indipendente fornito di porta in ferro, adibito a bagno, nella zona retrostante del villino. Tale vano ha dimensioni di mt 1,50 x 1,80.

#### Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni non funzionante in quanto privo di caldaia di alimentazione e di un caminetto a legna nel vano soggiorno/ingresso (*foto nn.12-13-17-18-21-24*).

Il villino de quo, come l'intero comprensorio edilizio, è allacciato alle rete urbana idrica e, per quanto riguarda l'impianto fognario del villino, esso è collegato ad una fossa biologica del villino non conforme alla normativa vigente in materia.

Per quanto attiene inoltre l'impianto elettrico, lo stesso è sottotraccia con tensione di rete di 220V, non conforme alle normative vigenti in materia (*foto nn.9-16-17*). Pertanto si stima un costo di Euro 3.000,00 (diconsi euro tremila/00) per i lavori di adeguamento normativo alla Legge n.46/90 e s.m.i.

Allo stato attuale l'illuminazione artificiale del villino è priva di lampade.

L'unità immobiliare è priva della vigente Certificazione Energetica ACE (Attestato di Certificazione Energetica).

#### Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (ALL3- ALL3A) :

<b>Locale</b>	<b>Superficie Netta (mq) Calpestabile</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Differenziazione</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
APPARTAMENTO P.T.				
Ingresso-Soggiorno	26,30	28,80	1	28,80
Camera1 letto	10,55	11,50	1	11,50
Camera2 letto	9,00	9,90	1	9,90
Camera3 letto	7,35	8,00	1	8,00
Bagno	2,55	3,00	1	3,00
Cucina	10,20	11,20	1	11,20
Vano al piano seminterrato	29,50	32,00	1/3	10,50
Vano bagno esterno	2,70	3,00	1	3,00
Veranda-balconi	47,10	47,10	1/3	15,70
Totale	145,25	154,50		101,60
Piazzale e giardino circost.	1849,35	1849,35		1849,35
Totale	1849,35	1849,35		1849,35

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

#### Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

#### Villino di civile abitazione

Superficie netta calpestabile villino	65,95 mq
Superficie lorda villino	72,40 mq
Veranda- balconi	47,10 mq
Vano seminterrato	29,50 mq
Vano bagno esterno	2,70 mq
Piazzale antistante e giardino	1849,35 mq
Superficie commerciale	101,60 mq

#### Pratiche edilizie svolte

La costruzione dell'immobile in oggetto è stata realizzata in base al Nulla Osta rilasciato dal Comune di Toritto in data 04/12/1972 pratica n.80 e per

lavori abusivi di ampliamento del piano terra e la realizzazione di locali esterni il medesimo Comune ha rilasciato Concessione Edilizia in sanatoria in data 18/06/1999 n.88. Non risulta rilasciato dal Comune di Toritto il certificato di agibilità dell'immobile in questione. (ALL5- ALL5A).

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

<b>Elemento Costruttivo</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Struttura portante	Sistema di costruzione in muratura e pilastro. e in latero cemento	Sufficiente
Struttura orizzontale	Trave e solaio in c.a.	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio	Sufficiente
Tipo di copertura	Solaio in c.a. a nervatura parallela	Sufficiente
Materiale di gronda	Asfalto minerale	Sufficiente
Prospetti	Intonaco cementizio liscio per esterni	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Sufficiente
Pavimenti	Tavelloni 40x40 di ceramica colorata e piastrelle 20x20 ceramica nel bagno	Sufficiente
Rivestimenti	Piastrelle ceramica smaltata a tutta altezza nel bagno	Sufficiente
Infissi interni	Porta d'ingresso metallica in ferro, dotata di persiana in legno e infisso in legno con vetri, Infissi in legno e porte interne in legno vecchio.	Sufficiente

Infissi esterni	In ferro elettrocolorato con persiane-finestre in legno ed inferriate.	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e non rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione di conformità; illuminazione artificiale priva di apparecchi.	Insufficiente
Impianto riscaldamento	Con radiatori e privo di caldaia, con la presenza di un camino a legna nel soggiorno; privo di certificazione di conformità. Non funzionante.	Insufficiente
Impianto fognante	Provvisto di pozzo nero distante 20 mt. dalla costruzione, non conforme alla normativa vigente	Insufficiente
Impianto idrico	Provvisto e collegato alla rete cittadina dell'AQP	Sufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE); inoltre non risulta fornito di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Toritto.

Inoltre gli impianti elettrici del villino non sono conformi alla Legge n.46/1990 e pertanto necessitano di lavori di adeguamento normativo, che si stimano pari ad un importo di € 3.000,00 (euro tremila/00).

#### **4. DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Le specifiche dotazioni condominiali sono definite con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni dell'intero comprensorio edilizio, tali a norma dell'art.1117 del Codice Civile. Nel complesso immobiliare non vi è amministrazione condominiale; l'unica spesa comune relativa all'illuminazione esterna della strada interna al comprensorio delle ville e al cancello elettrico dello stesso viene divisa in parti uguali.

## **5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Attualmente l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata \*\*\*\*\*, non occupato e disabitato.

## **6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto alla Sig.ra \*\*\*\*\*, per la quota di proprietà di 1/1, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro di Bari del 11 gennaio 2007 rep.n. 173251 racc.25825, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 12 gennaio 2007 ai nn.2585/1954 e stipulato con i Sigg.

in data 11/01/2007 .

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle Ispezioni Ipotecarie per soggetto relative alla Sig.ra \*\*\*\*\* descritte nelle relazioni notarili in atti in data 10/03/2021 dal Notaio Antonio Trotta di Pavia, valide per il periodo antecedente al pignoramento, emergono le seguenti provenienze, formalità e trascrizioni/iscrizioni:

1. all'esecutata \*\*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuta giusto atto di compravendita del 11/01/2007 n. 173251/25825 rep. del Notaio Ernesto Fornaro di Bari, trascritto in data 12/01/2007 ai nn.2585/1954 da potere di

2. ai Sigg. gli immobili erano pervenuti (per 1/6 ciascuno) per successione in morte di deceduto il 18/04/1992, trascritta in Bari il 12/08/1993 ai nn.27266/21232, devoluta per legge. N.B.: Risulta trascritta in data 12/01/2007 ai nn.2584/1953 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Ernesto Fornaro del 11/01/2007 rep.n.17325/25825;

3. iscrizione (ipoteca volontaria) in data 12/01/2007 ai nn. 2586/316, a favore della Banca Popolare di Novara Spa sede Novara via Negroni 12, Codice Fiscale 01848410039, contro \*\*\*\*\* nata a  
Codice Fiscale , nascente da concessione a garanzia di mutuo del 11/01/2007 numero di repertorio 173252/25826 Notaio Ernesto Fornaro di Bari, capitale € 95.000,00 Totale € 190.000,00 Durata 25 anni. Grava su Toritto Foglio 50 Particella 410;
4. iscrizione (ipoteca legale) in data 21/10/2010 ai nn. 47806/11130, a favore di Equitalia Etr S.p.a. sede Cosenza, Codice Fiscale 12158250154 /domicilio ipotecario eletto Equitalia Etr Spa via Redavid 195 Bari), contro \*\*\*\*\* nata a  
, nascente da A Norma Art.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 del 11/10/2010 numero di repertorio 5727/14 emesso da Equitalia Etr Spa sede Cosenza, capitale € 16.546,20 Totale € 33.092,40. Grava su Toritto Foglio 50 Particella 410;
5. trascrizione in data 05/03/2021 ai nn. 10647/7905, nascente da Verbale di pignoramento immobili del 13/02/2021 Numero di repertorio 1088 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Bari sede Bari, a favore di Leviticus Spv S.r.l., sede Roma Codice Fiscale 014978561000, contro \*\*\*\*\* nata a  
Codice Fiscale . Grava su Toritto Foglio 50 Particella 410;

Per quanto sopra elencato si rimanda alle documentazioni ipocatastali (relazione notarile) in atti depositate dal creditore precedente.

Da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 26/11/2021, per l'aggiornamento ad oggi della documentazione ipotecaria, non risultano presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni per \*\*\*\*\* (*allegato ALL7*).

## **8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è situato in una zona periferica della località di Quasano frazione del Comune di Toritto. La zona, a vocazione agricola, è distante dal centro cittadino di Quasano, circa 2,00 Km e da quello di Toritto circa 10 Km. Tale zona è caratterizzata da complessi residenziali ed è servita da impianto di illuminazione esterno e da viabilità interna sistemata ed asfaltata. La costruzione dell'intero complesso edilizio risale alla fine degli anni '80. La zona di appartenenza è carente di ogni servizio primario atto allo svolgimento della vita quotidiana (servizi per la residenza e commerciali, ecc.) e pertanto necessita di spostamento verso il centro cittadino esclusivamente con veicoli a motore.

## **9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero il metodo analitico. Tale modo di procedere, però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e, nell'ambito dello stesso Comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, che consente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili, (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- la zona in cui è posizionato l'immobile è di discreto interesse e questo lo rende discretamente appetibile;
- nella cittadina di Quasano il mercato degli immobili destinati a seconda casa per vacanza è discretamente attivo;
- tutti gli ambienti del villino presentano luci di affaccio sui prospetti dell'immobile;

- la conformazione planimetrica dell'immobile è appena razionale e garantisce uno sfruttamento discreto degli spazi, con una aerazione ed illuminazione sufficientemente adeguata;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale di tutto il comprensorio edilizio è sufficiente;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile oggetto della presente perizia è mediocre.

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia di stima, consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2020 - I semestre - dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che in merito alle abitazioni civili di tipo economico, dimensioni, dotazioni impiantistiche e di servizio, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione normali, i prezzi realizzati in tempi recenti nella compravendita sono compresi tra un minimo di 445 €/mq ed un massimo di 660 €/mq.

Valori analoghi sono riscontrabili sul sito specializzato Borsinoimmobiliare.it secondo cui i valori di mercato piu' attendibili per le abitazioni di tipo civile, nella zona di interesse (zona agricola), sono compresi in un intervallo tra 600



Ricapitolando, il valore di mercato dell'immobile è il seguente:

IMMOBILE	VALORE (€)
Villino	61.000,00
Giardino	9.000,00
Totale	70.000,00

(diconsi Euro settantamila/00)

Tenendo conto dell' "abbattimento forfettario" del 15% "per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto", come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a::

Euro 70.000,00 - 15% = Euro 59.500,00 arrotondato in cifra tonda ad Euro 60.000,00 (diconsi Euro sessantamila/00).

Riepilogando:

Valore di stima: Euro 70.000,00

Deprezzamento del 15%:

**Valore finale di stima: Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00)**

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione normativa elettrica siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari a 60.000,00 Euro (diconsi sessantamila/00 Euro).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione normativa elettrica siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare la suddetta regolarizzazione. Si ottiene pertanto il seguente valore :  
Euro 60.000,00 – Euro 3.000,00 = Euro 57.000,00 (diconsi cinquantasettemila/00 Euro).

## 10. CONCLUSIONI

La vendita dell'immobile oggetto della presente perizia dovrà avvenire in LOTTO UNICO :

Villino indipendente per civile abitazione in Toritto (BA) - località Quasano in strada comunale Serri Mastromatteo.

Villino sito in Toritto (BA) - località Quasano in strada comunale Serri Mastromatteo, composto di tre vani, oltre cucina e bagno al piano terra, di un vano seminterrato, con terreno/giardino circostante pertinenziale delimitato e recintato, della estensione di circa mq 1849,35, confinante con strada condominiale, proprietà , proprietà e proprietà salvo altri.

Catastalmente così' distinto:

1. Comune di Toritto (BA), piano T-S1, foglio 50, particella 410, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 415,75, intestato a \*\*\*\*\*, nata a , per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione normativa elettrica siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari a 60.000,00 Euro (diconsi sessantamila/00 Euro).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione normativa elettrica siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad Euro 57.000,00 (diconsi cinquantasettemila/00 Euro).

La presente relazione, con i relativi allegati, si invia online secondo le procedure informatiche PST presso il Tribunale di Bari

.

#### **11. PERIZIA ESTIMATIVA EPURATA**

In allegato alla presente si associa la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008, ovvero una versione epurata dei dati sensibili riguardanti l'identità del debitore/debitori e di eventuali soggetti terzi (*ALL8*).

#### **12. CHECK LIST DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.**

Si allega, infine, alla presente relazione la "check list" inerente ai principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 II co. c.p.c. di concerto con il Custode degli immobili (*ALL9*).

### **13. ALLEGATI**

Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

Allegato 1 - ALL1 - Verbale di accesso e sopralluogo;

Allegato 2 - ALL2 - Rilievi fotografici dello stato dei luoghi accertati;

Allegato 3 - ALL3 - Planimetrie catastali e di rilievo dell'immobile;

Allegato 4 - ALL4 - Visura catastale dell'immobile;

Allegato 5 - ALL5 - Nulla Osta esecuzione lavori edili Comune di Toritto;

Allegato 5A - ALL5A - Concessione edilizia in sanatoria Comune di Toritto;

Allegato 6 - ALL6 - Estratto di matrimonio dell' esecutata;

Allegato 7 - ALL7 . Ispezione ipotecaria aggiornata al 26 novembre 2021;

Allegato 8 - ALL8 . Perizia estimativa epurata;

Allegato 9 - ALL9 - Check list della documentazione.

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

Ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto trasmette la seguente relazione corredata degli allegati citati, restando a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Bari, 29 novembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe de Sario