

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. Esec. N. 178/2023

G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. - SAN DONATO MILANESE (MI)
NON IN PROPRIO MA IN QUALITA' DI PROCURATRICE DELLA
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - NAPOLI

contro

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosa Angela Laera, nell'Esecuzione Immobiliare
178/2021 del R.G.E.

LOTTO UNICO

Architetto Rosangela Laera
rosangela.laera@gmail.com
rosaangela.laera@archiworldpec.it
3476352022 - 0883261812



INDICE

INCARICO	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE – DESCRIZIONE	3
REGOLARITA' EDILIZIA	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI	5
TITOLARITA'	7
PROVENIENZA VENTENNALE	7
CONSISTENZA	8
VETUSTA'	9
STATO OCCUPAZIONE - CONSERVATIVO	9
SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI	10
INDICAZIONE DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	10
FORMALITA'	11
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	11
STIMA	11
CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO	12
ELENCO ALLEGATI	13



INCARICO

La scrivente arch. Rosa Angela Laera è stata nominata esperto stimatore del compendio pignorato nella procedura in oggetto con provvedimento del 09.08.2023 ed accettava l'incarico in data 20.08.2023 con deposito telematico dell'atto di giuramento.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati oggetto di sopralluogo con il Custode Giudiziario Dr. Alessandro Cacciapuoti svolgendo le opportune operazioni di rito in data 08.09.2023, a seguito di preventiva comunicazione effettuata dallo stesso Custode Giudiziario. Per effettuare le misurazioni la scrivente si è recata presso il bene pignorato in data 04.11.2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da

- Casa di abitazione indipendente in Gioia del Colle (BA) - via Cacciatore, n 20

Casa di abitazione indipendente ubicata in Gioia del Colle (BA) - via Cacciatore, n 20, Piano 1 - 2 - 3

Foglio: 61 Particella: 1275 Sub.: 2

LOTTO UNICO

Il LOTTO è formato da un unico bene:

Casa di abitazione indipendente ubicata in Gioia del Colle (BA) - via Cacciatore, n 20, Piano 1 - 2 - 3

Foglio: 61 Particella: 1275 Sub.: 2

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda i dati storici dell'immobile pignorato.

La documentazione prodotta mancava del certificato di stato civile dell'esecutato. La scrivente ha provveduto all'acquisizione del **Certificato contestuale di residenza e stato civile** dell'esecutato, e dell'**Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio** dal Comune di Gioia del Colle da cui risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio con Lamanna Vita il 28.09.2019 e con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di perizia l'esecutato era in regime di separazione dei beni.

Allegati : 1.1. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio esecutato

1.2 Certificato contestuale di residenza e stato civile

IDENTIFICAZIONE DEL BENE - DESCRIZIONE

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Dell'unico bene pignorato, come chiarito sopra, si è ritenuto opportuno costituire un **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO - Casa di abitazione indipendente ubicata in Gioia del Colle (BA) - via Cacciatore, n 20, Piano 1 - 2 - 3

Foglio: 61 Particella: 1275 Sub.: 2 Cat A/4 Classe 4 Cons vani 3,5 – Rendita 298,25



CONFINI

L'abitazione confina Via Cacciatore, con proprietà _____, proprietà
salvo altri.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è una casa di abitazione indipendente di vecchia costruzione ubicato in Gioia del Colle (BA) - via Cacciatore, n. 20 piano 1 – 2 -3 in catasto al Foglio: 61 Particella: 1275 Sub.: 2.

La casa di abitazione è inserita nel minuto tessuto di espansione otto/novecentesco a ridosso della Piazza XX Settembre.

Come accennato, si tratta di casa di abitazione indipendente di vecchia costruzione articolata su tre livelli con un accesso autonomo dal civico 20 della via Cacciatore, da cui attraverso una scala si accede al primo livello. A questo piano è presente una stanza con piccolo balcone che si affaccia sulla via Cacciatore e due piccoli vani voltati (facenti evidentemente parte dell'impianto originario: *alcova e camerino*). Con una scala ad una rampa si raggiunge il secondo piano dove è collocato un ambiente soggiorno che si affaccia sul prospetto, con la parte posteriore predisposta per alloggiare la cucina ed un bagno. Questo piano è stato oggetto di interventi di sostituzione copertura nel 1979 e di successivo ampliamento (si veda Regolarità edilizia). Dal soggiorno si accede ad una scala esterna (sempre ad una rampa) che raggiunge il terrazzo dove è presente un vano tecnico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione in muratura è costituita da una casa tipica con tipologia a schiera, posta linearmente sulla strada con accesso da una scala piuttosto ripida, aderente al muro di ambito.

La tipologia insediativa originaria è stata modificata con gli interventi dichiarati di sostituzione della copertura a falda con solaio in latero cemento (PE 168/79) ed il successivo ampliamento al primo e secondo piano (sanatoria 1995 PE 168/79).

La struttura è in muratura con parte dei solai in latero cemento.

Le pavimentazioni e rivestimenti bagno: in gres

Tramezzi interni: in muratura – in laterizio- anche con fodera in cartongesso

Sanitari: water bidet in ceramica – il piatto doccia risulta asportato

Porte interne: assenti

Porta accesso: in pvc – ferro – vetro

Infissi esterni: pvc – ferro – in parte mancanti

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto termico: predisposizioni con connettori – assenza caldaia

Impianto citofonico

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stato prodotto certificato energetico dell'immobile /APE

Non è stata prodotta la certificazione di conformità impianto elettrico - impianto termico - impianto idrico

ESERCIZIO OPZIONE IVA

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli atti consultati a seguito di formale richiesta presso l'ufficio tecnico di Gioia del Colle l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 249 del 29.08.1979 – Pratica n 168/795
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 284 Prat. 244/95 del 20.06.1996



- Il Certificato Abitabilità/Agibilità non risulta presente nella documentazione relativa all'immobile come comunicato dall'UTC di Gioia del Colle

DIFFORMITA'

Dal confronto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, sopra indicati, forniti dal Comune di Gioia del Colle con lo stato dei luoghi (sopralluogo effettuato in data 04.11.2023) si sono rilevate le seguenti difformità edilizie:

al piano secondo non è presente parte del balcone che risulta inglobato nel soggiorno/cucina, non è presente il tramezzo di divisione della cucina (attuale soggiorno) dalla camera (attuale angolo cottura/cucina);

al piano terzo, il terrazzo è più ampio rispetto a quanto indicato nei grafici di condono.

L'immobile, ai sensi del vigente PRG di Gioia del Colle, ricade in **zona di rispetto del Centro Storico A2** in cui è consentito *"il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati"*.

Da verifiche effettuate presso l'UTC di Gioia del Colle per immobili della tipologia in esame sono concessi, ove necessari, solo ampliamenti relativi ad adeguamenti igienico sanitari per un volume non superiore a 20 mc. Quindi gli interventi effettuati in difformità ai titoli edilizi sopra citati, come indicati graficamente nel rilievo allegato, non sembrano poter essere oggetto di sanatoria ai sensi della normativa attualmente vigente. In caso di verificata insanabilità delle difformità riscontrate si dovrebbe procedere alla demolizione o, in alternativa (considerata la tipologia edilizia del bene) ad una motivata relazione tecnica che dimostri la connessione strutturale tra le opere assentite e quelle abusive con gli immobili confinanti (strettamente interconnessi) la cui demolizione comporterebbe il pregiudizio statico sia della parte realizzata in conformità dei titoli edilizi, sia degli immobili confinanti.

Inoltre, l'immobile non vincolato ricade in zona omogenea A, in tali casi ai sensi dell'art. 33, comma 4 del DPR 380/01, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria (art 3 c.2 DPR 280/01).

Allegato 2 - Pratica n. 168/795 concessione edilizia

Allegato 3 - Pratica n. 244/95 sanatoria

Allegato 8.1 - Rilievo stato dei luoghi

Allegato 8.2 - Rilievo difformità rilevate

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CASA DI ABITAZIONE SITA IN GIOIA DEL COLLE (BA) VIA CACCIATORE N. 20

CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
61	1275	2	A/4	4	3,5 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 68	Euro 298,25	1 2 3

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nella documentazione ipocatastale depositata sono conformi a quelli elencati nella tabella precedente e alle visure allegate.



CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

Lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale: al piano secondo non è presente parte del balcone che risulta inglobato nel soggiorno; non è presente il tramezzo di divisione della cucina (attuale soggiorno) dalla camera (attuale angolo cottura/cucina); al piano terzo, il terrazzo è più ampio rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Allegato 4 - Planimetria catastale - Allegato 5 - Visura catastale

CRONISTORIA CATASTALI

LOTTO 1 1 – Fg 61 particella 1275 sub 2

Dati della richiesta	Comune di GIOIA DEL COLLE (Codice:E038)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 61 Particella: 1275 Sub.: 2

INTESTATO

1

(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	1275	2			A/4	4	3,5 vani	Totale: 72 m² Totale: escluse aree scoperte: 68 m²	Euro 298,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CACCIATORE Piano 1 - 2 - 3										
Notifica					Partita		1004444		Mod.58		3597	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E038 - Foglio 61 - Particella 1275

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/08/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	1275	2			A/4	4	3,5 vani		Euro 298,25 L. 577.500	AMPLIAMENTO del 18/08/1995 in atti dal 07/11/1995 (n. 7897.1/1995)
Indirizzo		VIA CACCIATORE Piano 1 - 2 - 3										
Notifica					Partita		1004444		Mod.58		3597	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	1275	2			A/4	3	1,5 vani		Euro 108,46 L. 210.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA CACCIATORE n. 20 Piano 12										
Notifica					Partita		1004444		Mod.58		-	
Annotazioni		di studio: da verificare										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	1275	2			A/4	3	1,5 vani		L. 216	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/04/1988 in atti dal 18/08/1988 (n. 83/1988)
Indirizzo		VIA CACCIATORE n. 20 Piano 12										
Notifica					Partita		1004444		Mod.58		-	
Annotazioni		di studio: da verificare										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	1275	2			A/4	3	1,5 vani		L. 216	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CACCIATORE n. 20 Piano 1										
Notifica					Partita		3597		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 05/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 05/12/2007 Pubblico ufficiale MOBILIO GIADA Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Repertorio n. 520 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41199.1/2007 Reparto PI di BARI in atti dal 10/12/2007			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/02/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 05/12/2007
DATI DERIVANTI DA			
Documento del 13/02/1979 Voltura in atti dal 12/08/1987 Repertorio n.: 56316 Rogante SIMONETTI VITO Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) n. 1837 del 20/02/1979 (n. 128/1979)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 13/02/1979
2			(1) Proprieta' 1/5 fino al 13/02/1979
3			(1) Proprieta' 1/5 fino al 13/02/1979
4			(1) Proprieta' 1/5 fino al 13/02/1979
5			(1) Proprieta' 1/5 fino al 13/02/1979
6			(1) Proprieta' 1/5 fino al 13/02/1979
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Allegato 5 – Visura catastale

TITOLARITA'

Il bene che costituisce il lotto di vendita è una abitazione distinta in catasto **Fg 61 particella 1275 sub 2** cat A/4 appartiene a :

esecutato

PROPRETA' 1/1

L'immobile è pervenuto all'esecutato con:

Atto COMPRAVENDITA del 05/12/2007 Notaio MOBILIO GIADA Sede GIOIA DEL COLLE (BA)
Repertorio n. 520 – Raccolta n. 390 - Atto registrato il 06.12.2007 al n. 12604

Allegato 6 - Atto provenienza

PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI

Come risultante dal certificato notarile depositato in atti l'immobile all'Esecutato

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in catasto al Foglio 61 Particella 1275 Subalterno 2, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Mobilio Giada del 5 dicembre 2007 repertorio n. 520/390 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 6 dicembre 2007 al numero di registro generale 65412 e numero di registro particolare 41199 da n per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Gioia Del Colle (BA) di cui alla procedura.

Allegato 6 - Atto di provenienza

A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in catasto al Foglio 61 Particella 1275 Subalterno 2 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Vito Simonetti del 13 febbraio 1979 e trascritto presso l'Ufficio Gioia del Colle (Ba) da

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Gioia del Colle (BA) di cui alla presente procedura.

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
Dal 5/12/2007 ad oggi	Proprieta 1/1 ESECUTATO	Atto di compravendita (allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Giada Mobilio	05.12.2007	520	390
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Bari	6.12.2007	65412	41199
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			6.12.2007	12604	
Dal 13/2/1979 al 5/12/2007	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Simonetti Vito	13.02.1979	56316	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
		Bari	23.02.1979	5875	5264
	Registrazione				
		Presso	Data	N.	Reg. part.
		Gioia del Colle	20.02.1979	1837	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. La sottoscritta ha effettuato le specifiche verifiche all'attualità allegate alla presente perizia.

CONSISTENZA

LOTTO UNICO – ABITAZIONE

Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dell'immobile.

Calcolo superficie commerciale.

La sottoscritta ha misurato in data 4 novembre 2023 con distanziometro laser il lotto oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi della letteratura tecnica e della prassi consolidata che qui sinteticamente si riporta. Si evidenzia che le operazioni di rilievo sono state piuttosto difficoltose per lo stato di degrado in cui versa l'immobile evidente dal rilievo fotografico. La superficie commerciale è stata ottenuta in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

LOTTO UNICO - Abitazione indipendente Via Cacciatore n. 20 - Gioia del Colle (Bari)

Fg 61 particella 1275 sub 2

TABELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Piano	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie convenzionale mq
1	Abitazione 1 piano (compresa scala)	40,8	1	40,80



1	Balconi	0,7	0,3	0,21
2	Abitazione	25,6	1	25,60
2	Terrazzino	1,3	0,3	0,38
3	Terrazzo	28,4	0,3 fino a 25 - 0,10 quota eccedente	7,84
3	Vano tecnico	3,5	0,3	1,05
Totale superficie convenzionale				75,88

Il bene non è comodamente divisibile in natura

L'immobile, come accennato sopra, ricade in zona di rispetto del centro storico di Gioia del Colle, a prevalente destinazione residenziale, dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, con un denso tessuto urbano di impianto otto/novecentesco. La strada su cui si affaccia ha una sezione ristretta che impedisce la sosta dei veicoli. La posizione consente di raggiungere agevolmente il centro cittadino, contestualmente di accedere alle arterie esterne di collegamento con i comuni vicini.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 75,88 arrotondati a 76,00 mq.

Allegato 8.1 – Rilievo stato dei luoghi

Allegato 9 - Rilievo fotografico

VETUSTA'

L'immobile ricade in zona urbanistica A2 di rispetto del centro storico ed è di vecchia costruzione, edificato nel suo impianto originario, evidentemente, ante 1967.

Dagli atti – come sopra indicato - risulta che l'ultimo provvedimento edilizio emesso è la Sanatoria di opere edilizie abusive n. 284 Prat. 244/95 del 20.06.1996.

Non risulta dagli atti trasmessi dal comune di Gioia del Colle il Certificato di Agibilità/ Abitabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE - STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato il 04.11.2023, è risultata in stato di abbandono e non abitata.

Risulta in stato precario come evidente dal Rilievo Fotografico. Sono mancanti le porte del bagno, le murature presentano fenomeni di condensa, vi sono distacchi relativi alle contro pareti realizzate in cartongesso. E' presente una diffusa situazione di degrado.

Allegato 9 – Rilievo fotografico

SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI - PARTI CONDOMINIALI

Non si rileva dalla documentazione in atti l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati

Non sono state riscontrate procedure di tipo espropriativo.

INDICAZIONE DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti. Restano, comunque, le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento, indicate nel paragrafo seguente.



Atti di asservimento urbanistici e cessioni:

Non risultanti dalla documentazione in atti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Il signor _____ (esecutato) ha contratto matrimonio con _____ e con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Allegato 1.1 - Estratto atto matrimonio

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto non ricade in un condominio essendo una casa di abitazione autonoma.

Esistenza di usufrutto: non risulta dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

FORMALITA'

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramento risultanti dalla documentazione ipotecaria: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, risultano individuati sull'immobile oggetto della presente procedura, con riferimento al ventennio precedente la data del pignoramento in oggetto, le seguenti formalità.

Si precisa, che ai fini della completezza della documentazione relativa ad iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente con la documentazione ipocatastale depositata, la sottoscritta ha eseguito ispezione ipotecaria dei beni oggetto di procedura in data 07.11.2023 .

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria per immobile del 07.11.2023

TRASCRIZIONE del 06/12/2007

Registro Particolare 41199 Registro Generale 65412
Pubblico ufficiale MOBILIO GIADA
Repertorio 520/390 del 05/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/12/2007

Registro Particolare 14234 Registro Generale 65413
Pubblico ufficiale MOBILIO GIADA
Repertorio 521/391 del 05/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 25/05/2023

Registro Particolare 19353 Registro Generale 25494
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BARI
Repertorio 3651 del 28/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore MORE/SOVIME SRL PER AMCO SPA
Piazza G. Bovio n. 22 - 80133 NAPOLI- creditore procedente

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile in oggetto non ricade in un condominio essendo una casa di abitazione autonoma.

STIMA

METODOLOGIA APPLICATA ALLA STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato, come accennato sopra, il metodo sintetico-comparativo con riferimento ai seguenti parametri:
Conformità catastali – stato manutentivo e vetustà del bene.



Conformità urbanistiche, anche con riferimento alle difformità riscontrate.

Valutazione caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, urbanizzazioni primarie, presenza in zona di scuole, mercati ecc., presenza di aree verdi) ed intrinseche (tipo edificio, grado di finiture, livello tecnologico, luminosità) della unità immobiliare in esame.

Indagini di mercato dirette riguardanti immobili comparabili in vendita nel comune di Gioia del Colle, ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia e con caratteristiche tipologiche similari.

Consultazione delle seguenti banche dati :

-Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI):

710 €/mq condizioni normali - Valore medio

-Borsino Immobiliare nazionale

577 €/mq stabili di 2 fascia - Valore minimo

Inoltre, sono stati considerati immobili di tipologia simile in vendita (inseriti in allegato) e consultate agenzie immobiliari locali.

A seguito di tali valutazioni, considerate le condizioni del bene, si è applicato il valore medio tra €/mq (710 – 577) / 2 = 643,5 €/mq.

Pertanto il valore da applicare risulta pari a 643,50 €/mq .

Allegato 10 -Valori immobiliari di riferimento

CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 643,50 per unità di superficie omogeneizzata del bene costituente il Lotto. Pertanto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate risulta:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	€/mq	Valore complessivo
ABITAZIONE AUTONOMA Via Cacciatore 20 Gioia del Colle	76,00	€ 643,50	€ 48.906,00
			€ 48.906,00

PREZZO A BASE D'ASTA ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

DEPREZZAMENTI _ADEGUAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Importo
Abbattimento forfettario del 15% per riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15 %	€ 7.335,90
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (vedi paragrafo Difformità)	€ 4.000,00	€ 4.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTI		€ 11.335,90



IL VALORE COMMERCIALE del LOTTO UNICO si stima pari a:

VALORE DI STIMA TOTALE	€ 48.906,00
COSTI NON CONFORMITA' a detrarre	- € 11.335,90
VALORE TOTALE LOTTO UNICO	€ 37.570,10

Il valore al mq dell'immobile deprezzato risulta paria a €/mq 494,34.

PREZZO BASE A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni sopra esplicitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari a:

€ 37.570,10#che si arrotondano ad € 37.600,00 trentasettemilaseicento,00#

(diconsi Euro trentasettemilaseicento,00)

TABELLA RIEPILOGATIVA – FORMAZIONE LOTTO			
Identificazione del bene	Dati Catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO
Abitazione indipendente Via Cacciatore 20 Gioia del Colle	Fg 61 particella 1275 sub 2	1/1	€ 37.600,00

Si chiarisce che i risultati ottenuti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, è esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Con la presente relazione la sottoscritta esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene di avere adempiuto al mandato affidatole, ringrazia l'ill.ma Giudice dott.ssa Marisa Attollino per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni chiarimento si renda necessario

Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosa Angela Laera

30.11.2023



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1.1 - Estratto atto matrimonio

Allegato 1.2 - Certificato contestuale di residenza e stato civile

Allegato 2 - Pratica Edilizia 168/79 concessione

Allegato 3 - Pratica Edilizia 244/95 sanatoria

Allegato 4 - Planimetria catastale

Allegato 5 - Visura storica

Allegato 6 - Atto provenienza

Allegato 7 - Ispezione Ipotecaria 07.11.2023

Allegato 8.1 - Rilievo stato dei luoghi

Allegato 8.2 - Rilievo difformità rilevate

Allegato 9 - Rilievo Fotografico

Allegato 10 - Valori immobiliari – riferimenti banche dati

Allegato 11 - Foglio riassuntivo identificativi catastali informato RTF

Allegato 12 - Separata succinta relazione

Allegato 13 - Perizia epurata (conforme direttiva protezione dati personali)

Allegato 14 - Checklist

