

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

**SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dr.L.Fazio**

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva R.G.E. 58/2019

**Promosso da :XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX**

**In danno di :XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX**

**Giudice dell'esecuzione :Dott.L.Fazio
C.T.U. Arch. Massimo Moramarco
Custode/Delegato : Dott.sa Clelia Galizia**

**1)Appartamento (5vani)-A/3 ,Foglio 120 ,p.la 35 ,Sub 16.:
Sito in Bari (BA) ,Via Japigia,Gruppo 1, Pal.P2 ,Piano Terzo su piano rialzato + cantinola di
pertinenza piano seminterrato
VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO :96000 €**

PREMESSA

Con Decreto del Giudice L.Fazio del 19/04/2019 io sottoscritto, Arch. Massimo Moramarco con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5 , iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374,venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe

SI PRECISA CHE:

Date le caratteristiche del bene, ho predisposto un lotto di vendita unico.

BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE

Comune di Bari (BA),

Appartamento , posto in palazzina P2 ,Gruppo1, facente parte di complesso di più palazzine, realizzate da Ina Casa –Gestione Case per Lavoratori, con accesso da Viale Japigia e Viale Peucezia .L’Appartamento è posto al terzo ed ultimo piano, di una palazzina di quattro piani fuori terra,composta da un seminterrato ,un piano rialzato ,tre piani e un lastrico solare. L’appartamento oggetto del procedimento è inoltre dotato di una cantinola di pertinenza esclusiva, posta al piano seminterrato.

L’immobile oggetto del procedimento ha i seguenti identificativi catastali Foglio 120 Particella 35 , sub 16 .Categoria A/3 ,abitazioni del tipo economico.

I suddetti beni sono di proprietà dei seguenti debitori :

1) XXXXXXXXXXXX

per la quota di proprietà pari a 1/2

2) XXXXXXXXXXXX

per la quota di proprietà pari a 1/2

1. ACCESSO ALL’IMMOBILE

Dopo aver scaricato dal fascicolo telematico del Polisweb del Tribunale di Bari, la documentazione necessaria , mi sono recato presso gli uffici Provinciali della Agenzia del Territorio, servizi Catastali e della Conservatoria/Pubblicità immobiliare , al fine di avere copia della planimetria catastale degli immobili oggetto del procedimento e di verificare la completezza della Certificazione Notarile depositata dal creditore precedente. Successivamente ho verificato presso gli uffici demografici del Comune di Bari, la residenza anagrafica dei debitori ,al fine di notificare agli stessi la data del sopralluogo e ho dato conferma dei suddetti indirizzi alla Delegata alla vendita/Custode del procedimento, Dott. Clelia Galizia. Dopo di che ho concordato con la stessa la data del sopralluogo. Le convocazioni del sopralluogo sono state inviate dalla Dott. Galizia.

Pertanto il 05/06/2019 alle ore 11:00 ho effettuato un sopralluogo sugli immobili oggetto del procedimento .Al sopralluogo erano presenti , uno dei debitori , XXXXXXXXXXXX che ha consentito l’accesso all’immobile e la Custode/Delegato ,Dott Clelia Galizia , al sopralluogo erano inoltre presenti i due figli di XXXXXXXXXXXX. Durante il sopralluogo ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dell’appartamento posto al piano terzo e della cantinola ad uso esclusivo posto al piano seminterrato. Alla presente relazione ho allegato il verbale del sopralluogo (All.-A)

2.CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA’ IN CAPO AI DEBITORI

A tutto il giorno 06-09-2019, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria(All.-B) ,risulta che :

Il bene oggetto del procedimento è intestato a:

1) XXXXXXXXXXXX

per la quota di proprietà pari a 1/2

2) XXXXXXXXXXXX

per la quota di proprietà pari a 1/2

Preciso che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati ,pertanto in data 29/05/20109, mi sono recato presso gli uffici del Comune di Bari ,Ripartizione servizi demografici , elettorali , statistici ,Settore Stato Civile e ho chiesto un estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio ,relativamente ai due debitori (da All.-G)

Dai suddetti certificati si evince che :

il giorno **12/09/1991** alle ore 11 e minuti zero i due debitori **XXXXXXXXXXXX**, nata a il **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX** **contrassero matrimonio** in Bari.

Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il **regime della separazione di beni** in data **16/09/1991**.

Con provvedimento del Tribunale di Bari n.2317/2010 in data **04/05/2010** è stata omologata la **separazione consensuale** fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Bari 20/08/2010.L'ufficiale di Stato Civile , **XXXXXXXXXXXX**.

In data **20/03/2018** **XXXXXXXXXXXX** ha presentato ricorso al Tribunale di Bari per ottenere la **cessazione degli effetti civili del matrimonio** cui si riferisce l'atto cotroscritto. Bari ,27/08/2018 .L'ufficiale di stato civile **XXXXXXXXXXXX**.

Preciso inoltre che dall'**atto di compravendita rep.12858**, stipulato il giorno **11/09/2003** (All.-C) dinanzi al notaio **XXXXXXXXXXXX** in **XXXXXXXXXXXX** ,trascritto a Bari il 16/09/2003 ,Reg Gen 42171 ,Reg.Part. 30065, i debitori acquistarono , in regime di separazione di beni , l'immobile in oggetto in "*comune e pro indiviso ed in parti uguali fra loro , accettano ed acquistano , la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile....*"

Preciso inoltre che entrambi i debitori compaiono come soggetti contro , in qualità di debitori ipotecari, nella trascrizione dell' **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, Reg Part. 1929 , Reg Gen 10702 del **03/03/2010**.
(da All.-B13 ad All.-B16)

Preciso infine che entrambi i debitori risultano come soggetti contro, nell'**atto di pignoramento** relativo al presente procedimento , presentato il **23/01/2019** Reg. Gen. 2637, Reg. Part.1865(da All.-B17 ad All.-B18).

3.PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO (ALL.C)

Appartamento (5vani catastali)-A/3 ,Foglio 120 ,p.lla 35 ,Sub 16.sito in Bari (BA) ,Via Japigia.Gruppo 1, Pal.P2 ,Piano Terzo su piano Rialzato + cantinola di pertinenza piano interrato,è pervenuto ai debitori:

1) **XXXXXXXXXXXX**

per la quota di proprietà pari a 1/2

2) **XXXXXXXXXXXX**

per la quota di proprietà pari a 1/2

tramite atto di compravendita stipulato innanzi al dott.essa **XXXXXXXXXXXX**, notaio in **XXXXXXXXXXXX**, il giorno 11 Settembre del 2003 , repertorio 12858 . Trascritto a Bari il 16-09-2003 , ai numeri 30065/42171 (All.-C).

Con tale atto i debitori acquistarono il suddetto bene da:

XXXXXXXXXXXX nato a **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXX**.

4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL CREDITORE (All.-i)

La documentazione prodotta dal creditore precedente, consiste in un Certificato notarile a firma del Dott. XXXXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXXXX relativa immobile in oggetto (All.-i) è completa .

5.INDIVIDUAZIONE DI BENI OGGETTO DELLA STIMA LOTTO UNICO

Tipologia :

Casa in linea. L'appartamento in oggetto è posto al terzo e ultimo piano in una palazzina di case in linea , costituita da un piano seminterrato , un piano rialzato , tre piani superiori e un lastrico solare, per un totale di quattro piani fuori terra, con corpo scala privo di ascensore, che serve due appartamenti per piano. La suddetta palazzina fa parte di un ampio complesso composto di più palazzine simili, dotate di piccoli giardini e posti auto scoperti.

Ubicazione (coordinate geografiche appartamento) (All.-H)

L'immobile è ubicato nel comune di Bari(BA) , nella palazzina P2 di un complesso di più palazzine con accesso da Via Japigia. La palazzina è anche raggiungibile da Via Pitagora ,Via Peucezia, Via Apulia

Coordinate geografiche della palazzina : **41.115473, 16.888712**

Suddivisione dei vari ambienti (All.-F):

Una volta varcata la porta d'ingresso si accede direttamente al soggiorno, che è dotato di una finestra con affaccio a Sud-Est, su un sottostante giardino, facente parte del complesso, e di una porta finestra che conduce ad una loggia chiusa con una veranda non condonata in alluminio e vetro , dotata a sua volta di un piccolo balconcino aggettante con affaccio in direzione di Via Peucezia .Attraverso una prima porta posta nel soggiorno si accede ad un cucina abitabile, dotata di una finestra che si affaccia a Sud-Ovest in direzione di Via Peucezia. Attraverso una seconda porta presente nel soggiorno, si accede ad un piccolo spazio distributivo che disimpegna la zona notte, costituita da due camere da letto e da un bagno. Entrando nel piccolo spazio distributivo, la prima porta a destra conduce alla prima camera da letto, che è leggermente più ampia tra le due, ed è dotata di una porta finestra che conduce ad un balconcino esposto a Nord-Ovest. La seconda camera da letto è invece accessibile dal soggiorno entrando nel piccolo spazio distributivo e prendendo la prima porta a sinistra , questa camera da letto è leggermente piu piccola della precedente ed è dotata di una finestra con affaccio in direzione Nord-Ovest. Infine uscendo dal soggiorno e entrando nel piccolo spazio distributivo , la porta in posizione frontale conduce ad un bagno dotato di finestra con affaccio a Nord-Ovest . L'appartamento è inoltre dotato di una cantinola ad uso esclusivo posto al piano seminterrato , per raggiungere la cantinola bisogna uscire dall'appartamento e prendere il corpo scala condominiale e arrivati al piano terra dell'atrio condominiale di accesso alla palazzina, bisogna percorrere una piccola rampa che conduce al piano seminterrato. La cantinola ha un andamento planimetrico ad L ed è dotata di una piccola finestrella in direzione Nord-Ovest

Confini (All.-F)

L'appartamento oggetto del procedimento si affaccia a Nord-Ovest su sottostante spazio a verde parallelo a Via Apulia e che fronteggia la palazzina avente identificativi catastali Foglio 120 particella 34.

A Sud-Ovest si affaccia su sottostante spazio a parcheggio posto lungo Via Peucezia e avente identificativi catastali ,foglio 120 particella 281.

A Sud-Est si affaccia su sottostante spazio a verde parallelo a Via Pitagora e che fronteggia la palazzina avente i seguenti identificativi catastali: Foglio 120 particella 36.

A Nord-Est confina in parte con altro appartamento facente parte della stessa palazzina e con accesso dal medesimo pianerottolo dell'appartamento in oggetto e in parte con corpo scala condominiale. La linea di confine tra l'appartamento in oggetto e quello confinante e il corpo scala condominiale è parallela a Viale Japigia.

La Cantinola confina a Nord-Est con altra cantinola , a Sud-Est con corridoio condominiale, a Sud-Ovest con altra cantinola e a Nord-Ovest con strada interna condominiale.

Dati catastali All.-D:

1) Appartamento (5vani)-A/3 ,Foglio 120,p.lla 35,Sub 16). Via Japigia

È identificato al catasto con i seguenti dati:

Foglio 120, particella 35, sub 16

Zona Censuaria :2 .Categoria: A/3 .Classe 4 .Consistenza 5 vani. Superficie Catastale :Totale92 mq.Totale escluse aree scoperte 89 mq . Rendita: 710,13. Indirizzo: Via Japigia piano: 4

La superficie commerciale totale degli immobili oggetto del procedimento è pari a mq 97

Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale degli immobili in oggetto, in analogia con quanto riportato nel Dpr 138/98 , All-C.

La superficie commerciale è stata ottenuta sommando :

1) La superficie lorda coperta occupata dall'appartamento sito al terzo piano che è pari a **90 mq.**

N.B In questa superficie viene inclusa:

-Tutta la superficie calpestabile.

-Tutta la superficie occupata dai muri perimetrali all'appartamento fino ad uno spessore massimo di 50cm.

-Tutta la superficie occupata dai tramezzi e muri interni all'appartamento, fino ad uno spessore massimo di 50cm.

-Metà della superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà , fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2)La superficie lorda del balcone N.°2 pari a 3mq + La superficie lorda del balcone e loggia N.° 1 pari a 7 mq ,ridotta con un coefficiente riduttivo pari a 0,3

$$7mq + 3 mq = 10mq$$

$$10mq \times 0,3 = \mathbf{3mq}$$

NB la superficie occupata dalla loggia chiusa con veranda in vetro e alluminio è stata da me considerata come superficie esterna e non interna ,in quanto da indagini da me eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, la veranda non è stata condonata .

3) Cantinola al piano seminterrato :

La superficie commerciale pari a **4,5 mq** ,è stata calcolata moltiplicando la superficie lorda pari a 18mq, per un coefficiente riduttivo pari a 0,25 in analogia con quanto indicato nel Dpr 138/98 e considerando che la cantinola in oggetto è una "*pertinenza esclusiva accessoria a servizio della sovrastante unità principale e non comunicante direttamente con essa*"

La superficie lorda coperta totale dell'immobile oggetto del procedimento è pari a 108mq

Di cui 90 mq di appartamento posto al terzo piano e 18 mq di cantinola posta al piano seminterrato:

**La superficie lorda scoperta totale dell'immobile oggetto del procedimento è pari a 10 mq
Di cui mq 7 del balcone N.°1 formato da loggia in parte verandata (non condonata) e in parte costituita da balcone aggettante e 3mq del balcone N.°2 :**

In conclusione le superfici totali scoperte/coperte e nette/lorde/commerciali dell' immobile oggetto del procedimento sono le seguenti :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =97MQ

**TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA APPARTAMENTO=90MQ APPART.+18 MQ
CANTINOLA**

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA =10MQ(LOGGIA+BALCONE)

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA =71 MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA =9MQ

Prezzo base : 96000€

6.PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Pratiche edilizie svolte e Difformità rispetto al progetto approvato :

L'attuale planimetria catastale risulta presentata il 26 Gennaio del 1954. Pertanto l'immobile oggetto del procedimento è stato realizzato con una licenza edilizia in data antecedente il 2 settembre del 1967. L'attuale planimetria catastale non presenta difformità , rispetto allo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo (All.-E) ,fatta eccezione per le due difformità che riporto di seguito:

1)E' presente una veranda in vetro e alluminio con cui è stata chiusa la loggia con affaccio sul lato Sud-Est parallelo a Via Pitagora.Pertanto ho eseguito delle ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari al fine di verificare se la suddetta veranda fosse stata condonata.

2)Nella planimetria catastale è presente un piccolo tramezzo che individua il vano d'ingresso all'appartamento che al momento del mio sopralluogo non era presente e difatti una volta varcata la porta d'ingresso all'appartamento si accede direttamente al vano soggiorno .

Dalle ricerche da me effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari , non è risultato in merito all'immobile in oggetto, alcuna pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico a nome degli attuali o dei precedenti proprietari che si sono succeduti negli anni .

La veranda in alluminio e vetro riportata al suddetto punto 1,) rappresenta un' aumento di cubatura e pertanto è una difformità non sanabile.

La difformità riportata al suddetto punto 2) inerente il vano d'ingresso, rappresenta una difformità sanabile

Riporto qui di seguito i costi da sostenere per sanare le suddette difformità:

da indagini di mercato saranno necessari 1000 € per demolire e smaltire, la veranda in

vetro e alluminio ,realizzata abusivamente sulla loggia dell'immobile e da me descritta al

paragrafo 6 , punto 1).Tale veranda è infatti una difformità non sanabile .

Per quanto riguarda invece la difformità sanabile, che ho precedentemente descritto al punto 2) del paragrafo 6, che consiste tutto sommato nella assenza di un muro divisorio in prossimità della porta d'ingresso ,ho stimato che i costi che dovranno essere sostenuti per presentare la CILA Tardiva,(Comunicazione di inizio lavori asseverata , tardiva)presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari ,ammontano a 1000 € + 80 € per diritti di segreteria .A questi costi vanno poi aggiunti i 500 € da ,intendersi quale onorario per il tecnico abilitato che dovrà redigere le suddette pratiche edilizie.

7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.-D)

L'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato a :

1	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	(1)proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni
2	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	(1)proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micr o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	120	35	16	2		A/3	4	5 vani	Totale :92mq Totale escluse aree scoperte* *: 89 mq	Euro 710,13	VARIAZIONE TOPONOMAS TICA del 16/06/2017 Protocollo n.BA0170340 in atti dal 16/06/2017 Variazione di toponomastica (n.63942.1/2017)
Indirizzo			VIALE JAPIGIA PIANO 4								
*Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria											
**Si intendono escluse le “superfici di balconi , terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie , comunicanti e non comunicanti “(Cfr Provvedimento del direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 Marzo 2013)											

L'immobile appartiene alla categoria di destinazione A/3 ,con la quale si identificano,le abitazioni di tipo civile .

Abitazione del tipo economico appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria “C/6” (autorimesse , box ecc)e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (categorie C/1, C/2 , C/4 , C/7,A/10 e D/5)e ubicati in località eccentriche ;

solitamente devono soddisfare per caratteristiche le condizioni di buona esposizione prevalente , grado di finimento tra l'ordinario e il semplice , ampiezza dei vani medio piccola , completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico .

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia , sia per i materiali impiegati che per la rifinitura , e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili , ma che , comunque , soddisfano i minimi standard attuali .Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico (minialloggi) e quelle appartenenti a fabbricati a schiera , con caratteristiche costruttive , tecnologiche , di rifinitura e dotazioni proprie della categoria.

(Circolare n.5 del 14 Marzo 1992 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota C1/1022/94 ex della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.).

(il Catasto dei fabbricati, ~~XXXXXXXXXXXX~~ Editore).

Incongruenze catastali :

Tra la planimetria catastale (ALL.-E) e lo stato di fatto rilevato al momento del mio sopralluogo (All.F), ho riscontrato le seguenti incongruenze:

1)Nella planimetria catastale è presente un tramezzo che individua un piccolo vano d'ingresso, che attualmente non esiste , infatti una volta varcata la porta d'ingresso si accede direttamente al soggiorno.

2)Non è segnalata la presenza della veranda in alluminio e vetro, realizzata abusivamente, che chiude la loggia sul prospetto Sud-Est, parallelo a Via Pitagora.

8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Tipologia :

Casa in linea .L'appartamento in oggetto è posto al terzo e ultimo piano in una palazzina di case in linea , costituita da un piano seminterrato , un piano rialzato , tre piani superiori e un lastrico solare, per un totale di quattro piani fuori terra, con corpo scala privo di ascensore, che serve due appartamenti per piano.

La suddetta palazzina fa parte di un ampio complesso composto di più palazzine simili, dotate di piccoli giardini e posti auto scoperti, realizzate negli anni 50 da INA -Casa Gestione Case per Lavoratori.

Composizione interna (All.-F) :

-Varcata la porta d'ingresso si accede direttamente all'ampio **soggiorno** , dotato di una finestra con esposizione sul prospetto a Sud-Est e una porta finestra con esposizione a Sud-Ovest che conduce ad una **loggia** chiusa da una veranda non condonata , in vetro e alluminio e dotata di un piccolo **balconcino** a sbalzo che si affaccia sul prospetto parallelo a Via Peucezia. Dal soggiorno si accede direttamente, attraverso una porta ad un'ampia **cucina abitabile** dotata di una finestra con affaccio sul prospetto con esposizione Sud-Ovest parallelo a Via Peucezia .Sempre dal soggiorno si accede ad un **piccolo vano distributivo rettangolare** ,che conduce alla zona notte , costituita da una **camera da letto** doppia con porta finestra espsta a Nord Ovest, dotata di un **balconcino** ,da una seconda **camera da letto** doppia ,di dimensioni leggermente inferiori alla precedente e dotata di una finestra con affaccio sul prospetto esposto a Nord-Ovest , e infine è presente il **bagno** dotato di finestra con affaccio sul prospetto esposto a Nord-Ovest .Al piano seminterrato è presente una **cantinola** di pertinenza dell'appartamento e raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e dotata di una piccola finestra con affaccio sul prospetto esposto a Nord-Ovest .

Vano	Altezza in metri	SUPERFICIE NETTA dei singoli vani mq	Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale.	Esposizione	Condizioni di manutenzione
APPARTAMENTO Piano terzo					
Soggiorno	2,97	26	1	Sud-Est	Discreto
Cucina	2,97	10	1	Sud-Ovest	Discreta
Piccolo Spazio distributivo	2,97	2	1	Interno	Discreta
Camera da letto N.°2	2,97	15	1	Nord-Ovest	Discreta
Camera da letto N.°1	2,97	14	1	Nord-Ovest	Discreta
Bagno	2,97	4,5	1	Nord-Ovest	Discreta
Balcone N.°2		2,5	0,3	Nord-Ovest	Discreta
Balcone N.°1		6,5	0,3	Sud-Ovest	Discreta
Cantinola	2,30	14	0,25	Nord-Ovest	Discreta

	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie commerciale
Appartamento superficie coperta	71	90	90
Appartamento superficie scoperta: 2 balconi e 1 loggia	9	10	3
Cantinola	14	18	4,5
TOTALE SUP COMMERCIALE IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO			<u>97</u> mq

In conclusione la superficie commerciale dell'immobile oggetto del procedimento è di 97 mq. La superficie commerciale = superficie netta coperta + superficie occupata da tramezzi e muri perimetrali considerati per intero ,fino ad uno spessore massimo di 50 cm + metà della superficie occupata dai muri posti a confine con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm + superfici scoperte o di pertinenza, ridotte con appositi coefficienti riduttivi ,che nel caso in esame sono pari a 0,3 per i balconi e la loggia scoperta ed è pari a 0,25 per la cantinola , che ho pertanto considerato come come *“pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare,non direttamente comunicante con i vani principali”*.

Preciso inoltre che dal momento che la veranda non è stata condonata, non è stata da me inserita tra le superfici coperte , ma tra le superfici scoperte.

La sopra esposta metodologia di calcolo della superficie commerciale, è stata mutuata dal Dpr 138/98 , all.C.

Finiture :

-Pavimenti:

-All'interno sono realizzati principalmente con piastrelle quadrate di colore bianco e azzurro.

-Sui balconi sono realizzati con ceramica di colore chiaro

I pavimenti sono tutti in buono stato, di qualità media e di non recentissima realizzazione .

-Rivestimento pareti :

-Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro , nel bagno e sulla veranda sono rivestite in piastrelle di ceramica chiara .

-sono in buono stato, di qualità media e di non recentissima realizzazione.

Nella cantinola le pareti sono prive di intonaco con i blocchi in pietra della muratura sono stati lasciati a vista .

-Porte interne:

Le porte interne sono in legno scuro con venature a vista e di tipo scorrevole

-sono in buono stato di qualità media e di non recentissima realizzazione.

-Porta esterna:

-L'appartamento è dotato di porta d'accesso di tipo blindato.

-La cantinola è dotata di porta d'accesso di tipo economico in legno.

-Infissi esterni:

Sono in alluminio verniciati a polvere , di colore bianco , con vetrocamere

-Sanitari bagni:

Sono in ceramica bianca

-sono in buono stato, di qualità media e di non recentissima realizzazione.

Impianti:

- E' presente un impianto elettrico con cavi sotto traccia .
 - E' presente un impianto idrico .
 - E' presente un impianto fognario.
 - E' presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori
 - E' presente un impianto tv.
 - E' presente un impianto citofonico.
- Non sono presenti le certificazioni degli impianti

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni accettabili ,necessiterebbe di una ritinteggiatura .E' presente una macchia di umido sul soffitto del soggiorno dovuta ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare condominiale.La cantina ha pareti prive di intonaco e tinteggiatura ma è non apparsa interessata da fenomeni di umidità consistente.

-caratteristiche strutturali :

Dato lo spessore delle pareti riscontrato in sede di sopralluogo, ipotizzo che la palazzina sia realizzata con muratura portante e solai in laterocemento .

9.EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (es.posti auto comuni ,giardino ecc.)

La palazzina è circondata da piccoli giardini .

10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (All.-A)

All'interno dell'immobile oggetto del procedimento vive uno dei due debitori **XXXXXXXXXXXX** e i due suoi figli .Da ispezioni da me condotte presso gli uffici della Agenzia dell'Entrate-Ufficio del registro, non sono risultati contratti di fitto o di comodato d'uso, relativamente all'immobile oggetto del procedimento.

11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE

L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina amministrata da **XXXXXXXXXXXX** (**XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX** , Via **XXXXXXXXXXXX** – **XXXXXXXXXXXX**)

Ho chiesto informazioni alla amministratrice in merito alla esistenza di eventuali debiti nei confronti del condominio relativamente all'immobile oggetto del procedimento

Pertanto è emersa la seguente situazione debitoria in data 12/09/2019 :

- Conguaglio 2017 = € 117,69
 - 2018=tutto è stato regolarmente pagato
 - Quote da Febbraio a Settembre 2019 : 38€ x 8 =€304
 - IV Emissione AQP 2018=€41,69
 - I Emissione Aqp 2019 = €27,31
 - II Emissione Aqp 2019 = €34,12
- Salvo Conguaglio 2018-2019

-La quota fissa mensile condominiale dell'immobile oggetto del procedimento è pari a € 38

-Non ci sono spese o lavori di manutenzione deliberati

-Non ci sono cause o procedimenti giudiziari , in cui è coinvolto il condomino.

12.FORMALITA' CHE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE , DEL PIGNORAMENTO HANNO INTERESSATO LE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI (All.B)

Si precisa che la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore precedente è :
23/01/2019 (da All.-B17 ad All.-B18)

Pertanto dovendo analizzare le formalità dei proprietari dell'immobile pignorato, che si sono succeduti nei 20 anni precedenti alla suddetta data di trascrizione del pignoramento effettuato dal creditore, il periodo ventennale da analizzare , parte dal 1999 e finisce il 06-09-2019 data in cui ho effettuato la mia ispezione ipotecaria.

Per motivi di praticità ho eseguito una ispezione per immobile e il periodo da me analizzato comincia dal 1996.

Riporto qui di seguito le formalità individuate che hanno interessato l'immobile oggetto del procedimento .Preciso che nell'allegato B ho scansionato per completezza, tutte le formalità che hanno interessato l'immobile per un periodo che parte dal 1996 e termina il 06/09/2019.

1) Vedi ALL.-B13 e ALL.-B16

NOTA DI ISCRIZIONE

Presentazione n.196 del 03/03/2010

Registro Particolare: 1929

Registro generale : 10702

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

*Descrizione :*SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA

*Data:*26/02/2010, numero di repertorio 4147/2341

*Notaio:*XXXXXXXXXXXX cod fisc. XXXXXXXXXXXX

*Sede:*XXXXXXXXXXXX

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA VOLONTARIA

*Derivante da :*0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 140.000,00

Tassi a interesse annuo 2,35%

Tasso a interesse semestrale

Interessi :

Spese:

Totale €:280.000,00

Importi variabili: SI

Valuta Estera:

Somma iscritta da aumentare automaticamente: SI

Presenza di condizione risolutiva :

Durata :31 anni

Altri dati :

sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A , sezione B , sezione C

Dati riepilogativi

Unita negoziali :1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 2

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: A662 –BARI (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:120 Particella: 35 Subalterno: 16

Natura: A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza:5 vani

Indirizzo Via JAPIGIA I GRUPPO P/2

Piano :4

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

denominazione o ragione sociale : XXXXXXXXXXXX

Sede : XXXXXXXXXXXX

Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX

Domicilio ipotecario eletto : XXXXXXXXXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/1

Contro :

Soggetto n.1

In qualità di:DEBITORE IPOTECARIO

Cognome : XXXXXXXXXXXX

Nome : XXXXXXXXXXXX

Nato il : XXXXXXXXXXXX

A: Bari(BA)

Sesso:M

Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : ½

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n.2

In qualità di:DEBITORE IPOTECARIO

Cognome : XXXXXXXXXXXX

Nome : XXXXXXXXXXXX

Nato il : XXXXXXXXXXXX

A: Bari(BA)

Sesso:F

Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : ½

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).

LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO A FAVORE DELLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO CENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO (EURO 140.000,00) PER LA DURATA ED AL TASSO DI INTERESSE INDICATI. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI RICEVERE DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA DI EURO CENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO (EURO 140.000,00), RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRÀ ESSERE RESTITUITA DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI È IMPEGNATA, ENTRO TRECENTOSETTANTADUE (372) MESI DALLA DATA DELL'ATTO, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO È STATO PATTUITO NELLA MISURA DEL DUE VIRGOLA TRECENTOCINQUANTA PER CENTO (2,350%) ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITÀ PREVISTE. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRÀ RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI UNO VIRGOLA SEICENTO (1,600) PUNTI PERCENTUALI IN PIÙ DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO INDICATO. TALE RESTITUZIONE DOVRÀ ESSERE ESEGUITA MEDIANTE NUMERO TRECENTOSETTANTADUE (372) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA.

COMPRENSIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COMPRESIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DECRESCENTI). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI È STATO SOTTOSCRITTO L'ATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO L'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULAZIONE. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE SOPRA PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA A EURO CINQUECENTOTRENTA VIRGOLA VENTOTTO (EURO 530,28). A PARTIRE DAL SETTIMO MESE DALLA STIPULA, LA PARTE MUTUATARIA HA FACOLTÀ DI RICHIEDERE DURANTE IL PERIODO A TASSO VARIABILE, ANCHE UNA O PIÙ VOLTE, L'APPLICAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE FISSO DA SCEGLIERE TRA QUELLI SOTTOINDICATI IN LETTERE PER UN PERIODO DI ANNI: 2, 3 E 5 O QUALORA ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO RESIDUI UN PERIODO INFERIORE AD ANNI: 2, 3 E 5 SINO ALLA NATURALE SCADENZA DELLO STESSO: A) TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE "LETTERA" PER LA DURATA DI DUE (2) ANNI, RILEVATO DALLA BANCA IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI UNO VIRGOLA SEICENTO (1,600) PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE (5) CENTESIMI SUPERIORI). TALE VALORE, ATTUALMENTE, È PARI AL TRE VIRGOLA TRECENTO PER CENTO (3,300%). B) TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE "LETTERA" PER LA DURATA DI TRE (3) ANNI, RILEVATO DALLA BANCA IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI UNO VIRGOLA SEICENTO (1,600) PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE (5) CENTESIMI SUPERIORI). TALE VALORE, ATTUALMENTE, È PARI AL TRE VIRGOLA SEICENTOCINQUANTA PER CENTO (3,650%). C) TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE "LETTERA" PER LA DURATA DI CINQUE (5) ANNI, RILEVATO DALLA BANCA IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI UNO VIRGOLA SEICENTO (1,600) PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE (5) CENTESIMI SUPERIORI). TALE VALORE, ATTUALMENTE, È PARI AL QUATTRO VIRGOLA DUECENTO PER CENTO (4,200%). LA SCELTA DOVRÀ ESSERE COMUNICATA DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA O LETTERA SEMPLICE CONSEGNATA PERSONALMENTE CHE DOVRÀ PERVENIRE ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO. L'APPLICAZIONE DEL TASSO SCELTO DALLA PARTE MUTUATARIA AVVERRÀ DECORSI SESSANTA (60) GIORNI DALLA RICEZIONE DA PARTE DELLA BANCA DELLA RICHIESTA DI CUI SOPRA. RESTA INTESO CHE AL TERMINE DEL PERIODO DI APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO, VERRÀ AUTOMATICAMENTE RIPRISTINATO IL TASSO VARIABILE COME SOPRA INDICATO. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLE NUOVE RATE COSTANTI DI AMMORTAMENTO COMPRESIVE DI QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI, FERMO RESTANDO L'IMPORTO

RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELLE POLIZZE ASSICURATIVE.IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO AL MUTUO, CHE PREVEDE IL PAGAMENTO MENSILE DELLE RATE, SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL PRIMO GENNAIO, PRIMO APRILE, PRIMO LUGLIO E PRIMO OTTOBRE DI OGNI ANNO E CON PARI DECORRENZA, CON

ESCLUSIONE DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A TRE MESI (PARAMETRO DI RIFERIMENTO), RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. ATTUALMENTE IL SUDETTO PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' PARI ALLO ZERO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA PER CENTO (0,750%). A TAL FINE SI CONSIDERERANNO LE QUOTAZIONI DEL TASSO EURIBOR RILEVATE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSE SUL CIRCUITO REUTERS ALLA CORRISPONDENTE PAGINA E PUBBLICATE IL GIORNO SEGUENTE SUI QUOTIDIANI "IL SOLE 24 ORE" E/O "MF/MILANO FINANZA"; LA MEDIA ARITMETICA SARA' CALCOLATA CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI. NEL CORSO DEL RAPPORTO, LA PARTE MUTUATARIA PUO' RILEVARE L'ANDAMENTO DEL VALORE DEL SUDETTO PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE SU "IL SOLE 24 ORE" E/O "MF/MILANO FINANZA". AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO DUECENTOTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO (EURO 280.000,00) PARI AL DUECENTO PER CENTO (200%) DEL CAPITALE MUTUATO, DA PARTE DEI SIGNORI **XXXXXXXXXX** E **XXXXXXXXXX** CON L'ATTO E' STATA CONCESSA A FAVORE DI **XXXXXXXXXX**, CON SEDE LEGALE IN **XXXXXXXXXX**, PIAZZA **XXXXXXXXXX** IPOTECA ASSISTITA DAI PRIVILEGI E BENEFICI SOSTANZIALI E PROCEDURALI PREVISTI DAL CAPO VI, SEZIONE I, ED IN PARTICOLARE DALL'ART. 39 T.U.B., SUGLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE ALL'ATTO, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3 DEL T.U.B. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NELL'ATTO. LA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO NELL'INDIRIZZO INDICATO ALL'INIZIO DELL'ATTO. AGLI EFFETTI DELL'ART. 39 T.U.B., SI CONFERMA L'ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA BANCA NEL LUOGO INDICATO ALL'ART. 7 DELL'ATTO. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'ATTO CHE SI ISCRIVE.

2) Vedi ALL.-B17 e ALL.-B18

NOTA DI ISCRIZIONE

Presentazione n.1 del 23/01/2019

*Registro Particolare:*1865

Registro generale : 2637

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

*Descrizione :*ATTO GIUDIZIARIO

*Data:*07/01/2019, numero di repertorio 13699

Pubblico ufficiale : CORTE D'APPELLO DI BARI

cod fisc. 93123580727

Sede: BARI (BA)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

*Descrizione :*726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: NO

Altri dati :

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A,B, e C

Richiedente : **XXXXXXXXXX**

lindirizzo: **XXXXXXXXXX**

Dati riepilogativi

Unità negoziali :1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 2

SEZIONE B -IMMOBILI

Unità negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: A662 –BARI (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:120 Particella: 35 Subalterno: 16

Natura: A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza:5 vani

Indirizzo Viale Japigia

Piano :4

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di:

denominazione o ragione sociale : **XXXXXXXXXXXX**

Sede : **XXXXXXXXXXXX**

Cod Fisc: **XXXXXXXXXXXX**

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/1

Contro :

Soggetto n.1

In qualità di:

Cognome : **XXXXXXXXXXXX**

Nome : **XXXXXXXXXXXX**

Nato il : **XXXXXXXXXXXX**

A: Bari(BA)

Sesso:M

Codice fiscale : **XXXXXXXXXXXX**

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : ½

Soggetto n.2

In qualità di:

Cognome : **XXXXXXXXXXXX**

Nome : **XXXXXXXXXXXX**

Nata il : **XXXXXXXXXXXX**

A: Bari(BA)

Sesso:F

Codice fiscale : **XXXXXXXXXXXX**

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : ½

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

13.CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo, pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del pignoramento e che avessero le stesse caratteristiche.

I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nel comune di Bari.

Ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari messe a disposizione dall'Agenzia del territorio e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, messa a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari .

Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima .Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

1)Anche se l'immobile fa parte di un complesso residenziale di edilizia economica popolare , è in una zona non periferica come spesso accade per questa tipologia di alloggi e posto a breve distanza dal lungomare di Bari .

2)Il complesso residenziale è ben collegato al resto della città da tre ampi assi viari :Via Apulia, Viale Japigia , Via Peucezia.

3)Il complesso residenziale in cui è posto l'appartamento in oggetto , è ben progettato in termini di spazi verdi , esposizione , distanza tra i fabbricati , ragion per cui tutti gli appartamenti del complesso ,compreso quello in oggetto ,sono dotati di doppia esposizione , orientamento ottimale rispetto al sole , superfici delle finestre adeguate etc.

4)Purtroppo le condizioni di manutenzione dei prospetti e del verde pur non essendo fatiscenti necessiterebbero di essere maggiormente curati .

5)L'interno dell'appartamento, è stato oggetto di lavori di manutenzione interna anche se non di recente .Gli infissi sono infatti in alluminio con vetrocamera , le porte interne sono tutte scorrevoli interne , tipo "scigno" la porta è blindata e i pavimenti sono in ceramica pertanto si deduce che le finiture non sono quelle originali degli anni 50 .Presumo pertanto che anche gli impianti sono stati rifatti .Inoltre l'appartamento è dotato di una caldaia autonoma a metano e relativi radiatori.Va tuttavia considerato che tale ristrutturazione non risale a tempi recentissimi ed è fatta con materiali di media qualità.

6)La palazzina in cui è posto l'immobile è priva di ascensore e l'appartamento è posto ad un terzo piano su un piano rialzato .

7)Il complesso in cui è posto l'appartamento offre alcuni spazi di parcheggio per cui non è difficile parcheggiare l'auto.

8)E' presente una macchia di umidità sul soffitto del soggiorno che proviene dal superiore lastrico solare condominiale , al momento del mio sopralluogo la macchia interessava solo la tinteggiatura dell'area interessata e non apparivano distacchi di intonaco e copri ferri del solaio , ma la situazione in futuro potrebbe peggiorare se non si dovesse provvedere ad una riparazione della sovrastante guaina condominiale .A detta dell'Amministratrice del condominio non sono stati deliberati lavori relativi a tale problematica.

14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Bari e applicando la procedura illustrata al punto precedente, ho ottenuto il prezzo ordinario medio di 1200 €/mq, che rappresenta appunto il prezzo unitario medio riferito ad immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima.

La superficie commerciale dell'immobile pari a 97 mq, è stata ottenuta, sommando la superficie lorda coperta dell'appartamento (dove per superficie lorda si intende, la superficie calpestabile compresi i tramezzi ed i muri di confine, calcolati per metà se posti a confine con altri proprietari e fino ad uno spessore massimo di 25 cm e per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm se perimetrali all'edificio) alle superficie lorda scoperta virtuale e alle superfici lorde coperte di pertinenza, che sono state ottenute a loro volta, moltiplicando le superficie lorde reali, per adeguati coefficienti riduttivi.

S1=Superficie lorda coperta (superficie calpestabile, comprensiva della superficie occupata dai tramezzi e muri perimetrali)

S2=Superficie virtuale degli spazi esterni che nel caso in esame sono un balcone e una loggia

S3=Superficie virtuale della cantinola

SC= Superficie commerciale =S1+S2+S3=97mq.

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, dell'appartamento in oggetto è di 97 mq

Ricavata la superficie commerciale (SC) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 97 x 1200 €/mq = € 116400 Pertanto il valore commerciale attuale dell'appartamento è stimato pari a € 116400 (diconsi euro centosedidmilaquattrocento).

Dal suddetto valore di stima di euro 116400 vanno sottratti euro 2580 da intendersi quali costi per eliminare le difformità presenti nell'immobile e da me descritte al precedente paragrafo 6).

Descrivo i costi da me calcolati in maniera dettagliata qui di seguito:

da indagini di mercato saranno necessari 1000 € per demolire e smaltire, la veranda in vetro e alluminio, realizzata abusivamente sulla loggia dell'immobile e da me descritta al paragrafo 6, punto 1). Tale veranda è infatti una difformità non sanabile.

Per quanto riguarda invece la difformità sanabile, che ho precedentemente descritto al punto 2) del paragrafo 6, che consiste tutto sommato nella assenza di un muro divisorio in prossimità della porta d'ingresso, ho stimato che i costi che dovranno essere sostenuti per presentare la CILA Tardiva, (Comunicazione di inizio lavori asseverata, tardiva) presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari, ammontano a 1000 € + 80 € per diritti di segreteria. A questi costi vanno poi aggiunti i 500 € da intendersi quale onorario per il tecnico abilitato che dovrà redigere le suddette pratiche edilizie.

La stima di euro 116400 va a sua volta decurtata di una somma che arrotondata è pari a euro 17460 (in lettere diciassettemilaquattrocentosessanta), pari ad una percentuale del 15% per le motivazioni specificate al successivo paragrafo.

15. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI

L'immobile da me analizzato costituisce un lotto di vendita unico ,che risulta così composto:

Appartamento sito in Bari Viale Japigia,Gruppo 1,Palazzina P2, facente parte di un ampio complesso di palazzine realizzate negli anni 50 da INA casa Gestione Case per lavoratori ,all'incrocio tra Via Japigia ,Via Apulia e Via Peucezia. L'appartamento è al terzo piano su piano rialzato , è dotato di un cantinola ad uso esclusivo al piano seminterrato .La palazzina è priva di ascensore. E' composto da un soggiorno , una cucina abitabile , un piccolo spazio distributivo , un bagno , due camere da letto , un balcone e una loggia chiusa con veranda non condonata .Riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori.

L'immobile occupa le seguenti superfici :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =97MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA =90 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA =10MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA CANTINOLA =18MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA (appartamento)=71MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA(balcone e loggia) =9MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA(cantinola) =14MQ

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali :

Viale Japigia Palazzina P2

Foglio 120 ,p.lla 35 ,Sub 16

Con ovvia approssimazione il valore finale di mercato degli immobili oggetto del procedimento, è dato dalla stima del valore commerciale degli immobili pignorati ed è pari a € 116400, decurtato di:

- una percentuale forfettaria d'abbattimento di 17460, pari al 15% del suo valore per l'assenza di garanzie sui vizi occulti

- €2580 per la presentazione di una pratica di Cila in sanatoria ,al fine di sanare le opere interne realizzate in difformità con il progetto approvato (assenza di un tramezzo all'ingresso , demolizione di veranda abusiva in alluminio e vetro).

quindi il valore finale di vendita del lotto (arrotondato) è il seguente: € 116400-~~€17460~~-~~€2580~~**€96000(diconsi euro novantaseimila)**

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessità ,consegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte,con accluso il supporto informatico contenente il file della relazione .

- Allegato A	Verbale del sopralluogo
-da Allegato B1 ad Allegato. B18	Ispezione ipotecaria di controllo eseguita dal Ctu
-da Allegato C	Atto notarile di compravendita dell'immobile in oggetto
- da Allegato D1 ad Allegato D4	Visure catastali storiche , stralcio di mappa
-Allegato E	Planimetria catastale
- da Allegato F1 ad Allegato F2	Rilevo eseguito dal Ctu durante il sopralluogo
da Allegato G1 ad AllegatoG4	Certificato Stato Civile + Certificato di Residenza dei debitori
-da Allegato H1 ad Allegato H3	Foto satellitare con indicazione della posizione dell'immobile
-da Allegato i	Certificazione notarile prodotta dal creditore precedente
-Allegato L	Rilievo fotografico composto da 33 foto
-Allegato M	Checklist Sistema Conservatoria
Elenco elaborati	

Bari, 18/ 09 /2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch.Massimo Moramarco)