

STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Trilussa, n° 12
70019 TRIGGIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Raffaella SIMONE

Esecuzione Immobiliare N. 887/2017 R. G. ESEC.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

“

Contro

.....”



Premessa

Nel corso dell'udienza del 02.03.2018 l'Ill.mo Presidente Dott.ssa Raffaella Simone nominava il sottoscritto Ing. Nicola Losacco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8609, C.T.U. nel procedimento d'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Esaminato l'oggetto della consulenza, il sottoscritto accettava l'onorevole incarico assegnatogli e, prestato il giuramento di rito, s'impegnava a rispondere ai quesiti che gli erano posti.

Nel conferire l'incarico, il Sig. Presidente assegnava allo scrivente il richiesto termine di 120 giorni per la consegna degli elaborati peritali e gli dava facoltà di esaminare ed eventualmente fare copia dal fascicolo in atti di documenti necessari.

Oggetto:

Relazione di consulenza tecnica inerente la procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla società, in danno di (n. 887/2017 r. g. e.)

Quesiti:

"Procedere alla stima dei beni pignorati e ai seguenti ulteriori accertamenti:

1. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente, sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato (come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico Erariale;

2. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la



coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

3. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

5. alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazione, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun edificio (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto



idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

6. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

7. individui lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tal punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

8. individui i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri oneri per limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

- per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:



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

-per eventuali difformità urbanistico-catastali;

- difformità urbanistico-edilizie;

- difformità catastali;

-altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

9. alla valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatorie (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u.edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi



di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, 37, del t.u. edilizia dpr 380/01);

-nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Svolgimento delle operazioni peritali

In data 21.03.2018, lo scrivente, in collaborazione con l'Avv. Andrea Dammacco, procedeva alla visita dell'immobile oggetto dell'esecuzione, all'effettuazione di foto con macchina digitale e di misurazioni per redigere la planimetria dell'immobile stesso, individuando nella zona le vie d'accesso, i servizi sia pubblici che privati esistenti e quanto altro necessario alla stesura della perizia.

Concluso il sopralluogo, il sottoscritto faceva richiesta, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, delle visure catastali e copia delle planimetrie.



LOTTO 1

Appartamento sito in Santeramo in Colle (Ba), alla Via Vanoni, n°20

” Individuazione e descrizione del bene oggetto di perizia, dati catastali, coerenze, provenienza ecc.”

Oggetto di stima è la porzione di un edificio condominiale sito in una zona residenziale semi-centrale del Comune di Santeramo in Colle (Ba).

Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra, più terrazzo e si compone di un corpo scala privo di ascensore.

L'edificio ha la copertura a terrazzo piano ed è dotato di balconi e di finestre con affaccio su via Vanoni.

La sua struttura è realizzata con telai in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e murature di compagnia in mattoni forati.

La finitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco liscio.

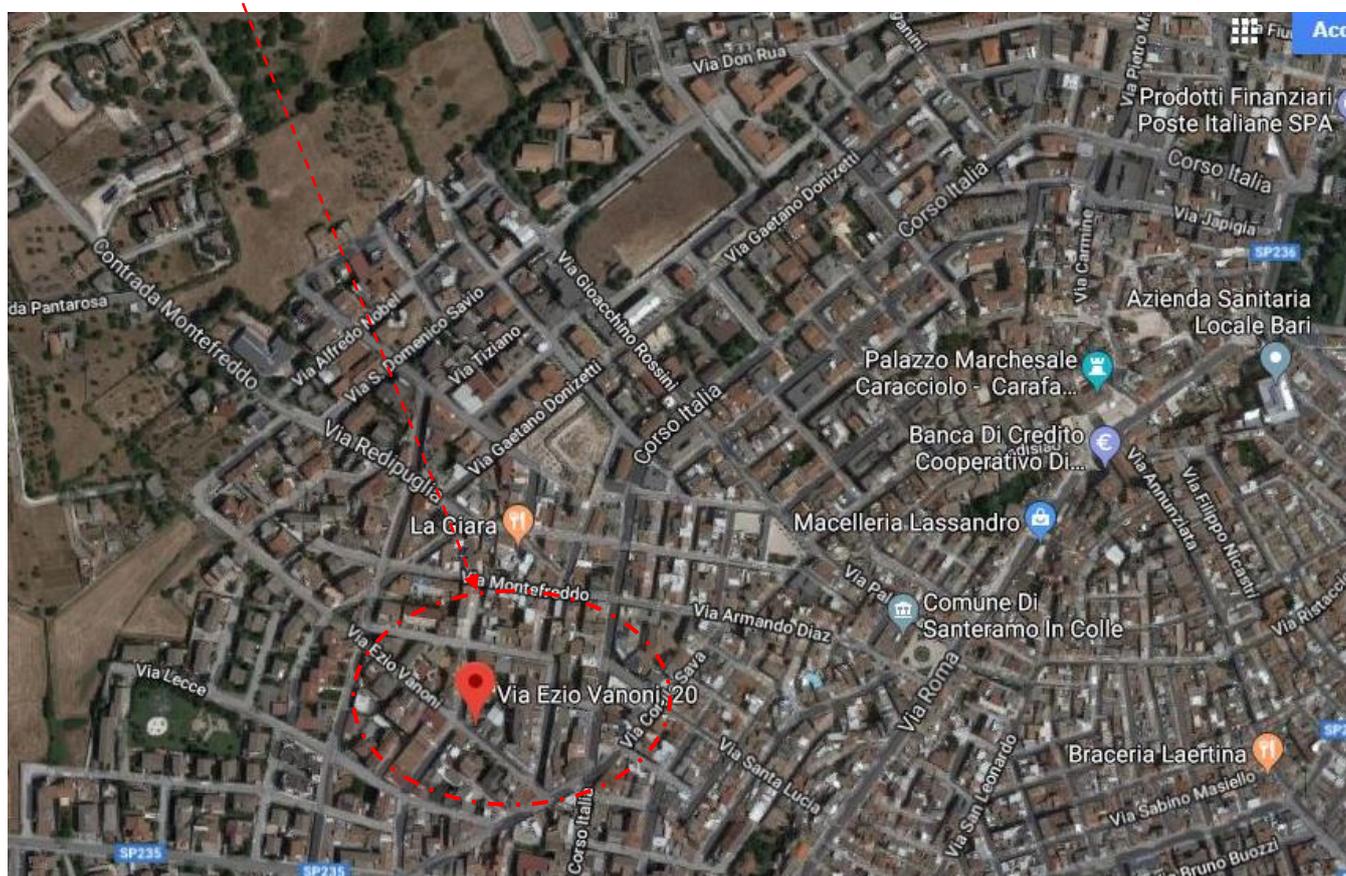
Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Trilussa, n° 12
70019 TRIGGIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R

Identificazione di Mappa: Fg 41 P.lla 512 Sub 3

Immobilie sito in Santeramo in Colle (Ba), alla Via Vanoni, n°20

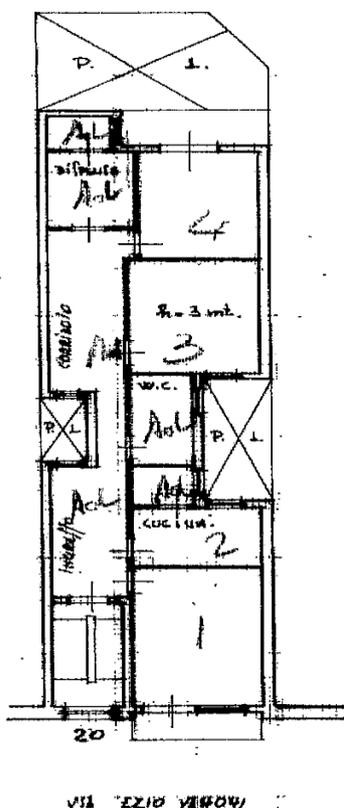


Appartamento II° Piano + Terrazza

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento sito al secondo piano, con porta di ingresso in legno posizionata frontalmente, subito dopo aver percorso un piccolo tratto di scala interna. Esso è composto da 5 vani ed accessori ed ha, quale pertinenza esclusiva, il sovrastante terrazzo. All'entrata dell'immobile è presente un ingresso dal quale è possibile accedere a tutti i vani posizionati sul lato destro dell'immobile: al vano salotto, che a sua volta immette ad un balcone con affaccio sulla via Vanoni; in continuità al vano adibito a salotto è presente un piccolo soggiorno; continuando a percorrere il corridoio presente nell'ingresso è possibile accedere ad una cucina, successivamente ad un bagno ed infine alle camere da letto.

Il tutto si può evincere dalla planimetria allegata e dalle foto:

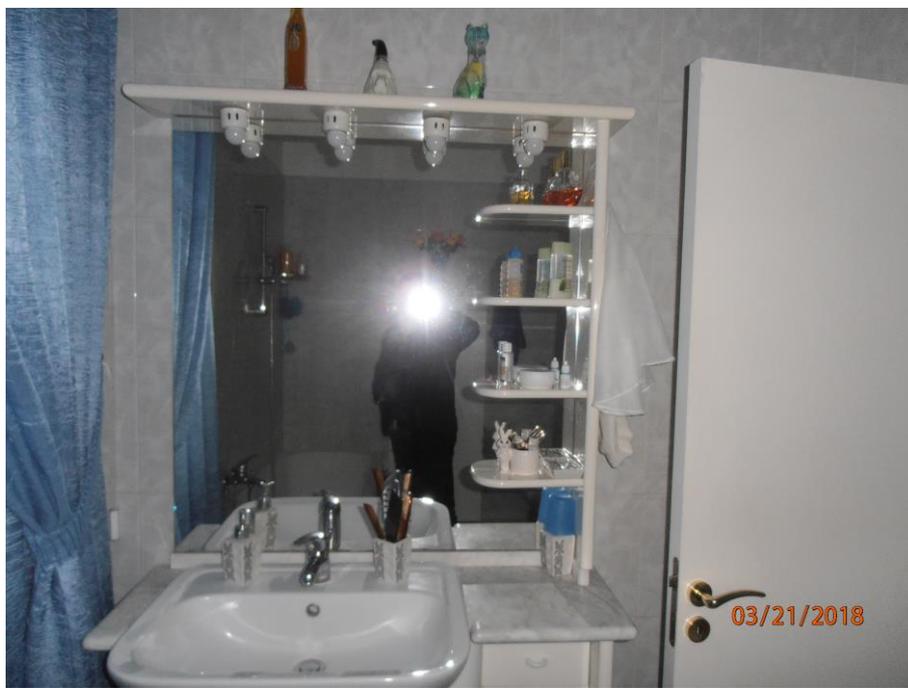
Planimetria: Fg 41 Part 512 Sub 3



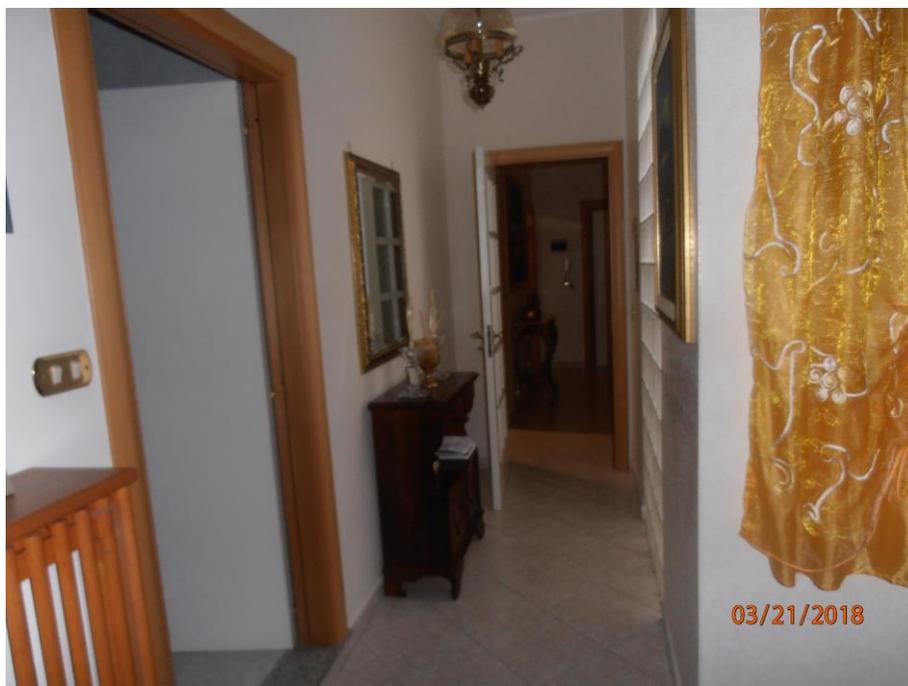
STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Trilussa, n° 12
70019 TRIGGIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R



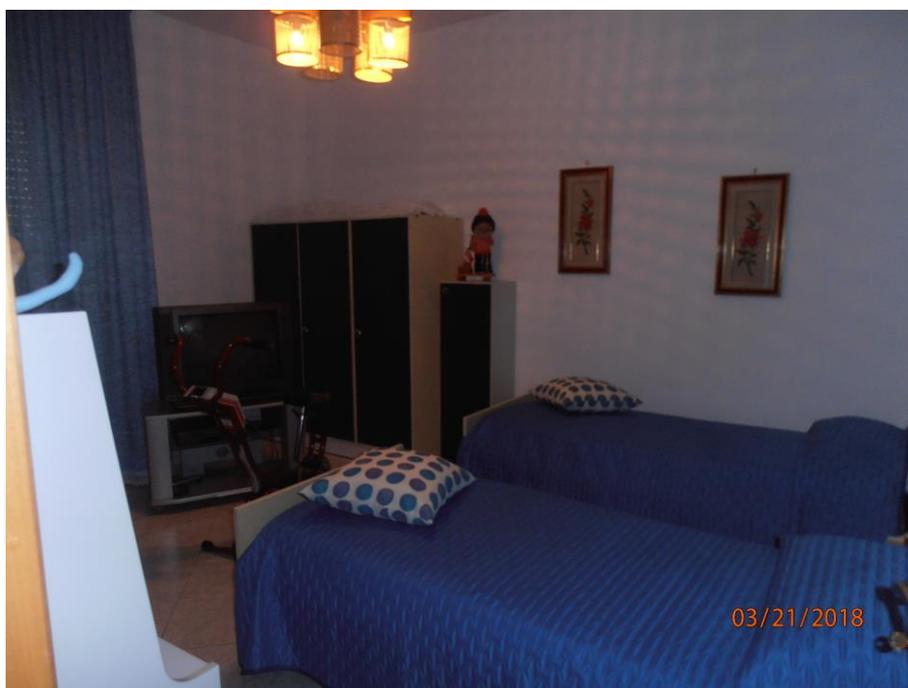
STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Trilussa, n° 12
70019 TRIGGIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Trilussa, n° 12
70019 TRIGGIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Trilussa, n° 12
70019 TRIGGIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R





Finiture

Dall'analisi delle finiture interne dell'appartamento risulta che i materiali utilizzati per rivestire i pavimenti sono costituiti da pavimento in gres porcellanato, uniforme per tutto l'appartamento, ad eccezione dei vani bagni dove è in ceramica e si differenzia per dimensioni e disegno.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco chiaro, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni, le quali sono rivestite in ceramica.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato e gli infissi esterni sono realizzati in metallo con vetro a doppia camera. Finestre e porte-finestre sono dotate di avvolgibili in plastica.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti: produzione di acqua calda sanitaria, impianto idrico sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, telefonico e televisivo.

È presente l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori ad elementi in ghisa di colore bianco nei vari ambienti. Per l'illuminazione artificiale sono utilizzati in tutti gli ambienti punti luce a soffitto.

Gli impianti presentano un buon livello di manutenzione, anche se non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.

Regolarità edilizia

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata nell'anno 1968 con le seguenti licenze:

- *progetto del 03/08/1968;*
- *inizio lavori del 21/08/1968;*
- *Certificato di abitabilità, prot. n. 3649 del 31/01/1972.*



Nell'attuale situazione dei luoghi, l'unità immobiliare in oggetto presenta alcune difformità rispetto alla situazione rappresentata nelle planimetrie depositate in comune allegate al permesso di costruire; risulta, invece, conforme alla piantina depositata in catasto. Lo scrivente, pertanto, afferma che per sanare questa difformità è necessario presentare una pratica scia in sanatoria dal costo totale di € 4.000,00.

Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 19 Giugno, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

- Foglio N. 41 Particella N. 512, Sub 3 Catg. A/3, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Rendita € 371,85;

Intestato a nata a il, proprietaria per 6/9; a nata in il, proprietaria per 1/9; a nato a il, proprietario per 1/9; a nato a il, proprietario per 1/9.

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'appartamento, ubicato in Santeramo in Colle, alla via Vanoni, n°20, piano secondo, risulta occupato dalla Sig.ra nata a (.....) il

Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI 10750:2005, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.



Appartamento sito a Santeramo in Colle (Ba) in Via Vanoni, n°20

<i>Fg 41 Part 512 Sub 3</i>			
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>COEFF. PONDER.</i>	<i>SUP. COMMERCIALE</i>
	<i>mq.</i>	<i>%</i>	<i>mq.</i>
<i>Appartamento II° piano</i>	<i>155,00</i>	<i>100</i>	<i>155,00</i>
<i>Terrazza</i>	<i>172,00</i>	<i>50</i>	<i>86,00</i>
<i>Balconi</i>	<i>12,30</i>	<i>30</i>	<i>3,70</i>
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>244,70</i>

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Da un'attenta disamina della situazione debitoria della Sig.ra, nata in il
....., è emerso che la stessa ha obbligato il bene e gravano le seguenti formalità:

- *Trascrizione contro del 23/11/2006 – Registro Particolare 43801 Registro Generale 65109 – Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/105 del 20/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.*
- *Trascrizione del 15/12/2017 – Registro Particolare 36324 Registro Generale 51769 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 12230 del 15/11/2017-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTI IMMOBILI.*



Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato per la valutazione dell'immobile oggetto di causa è del tipo sintetico comparativo e utilizza, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale; quest'ultima viene calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Il valore medio unitario "ideale" di mercato, ossia il più probabile valore unitario di mercato di immobili, si ottiene prendendo in considerazione l'ordinario stato di conservazione, l'ubicazione nella stessa zona, il confronto con edifici della stessa epoca e della medesima tipologia costruttiva, le articolazioni strutturali, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche.

Tale stima è prodotta sulla base dei prezzi indicati dalla Camera di Commercio, dei prezzi di mercato correnti, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e i mediatori locali e di quanto desunto dalla rivista specializzata "il Consulente Immobiliare".

Il valore medio unitario "ideale" di mercato viene successivamente particolarizzato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.

Appartamento sito a Santeramo in Colle (Ba) in via Vanoni, n°20 (Fig. 41, P.lla 512, Sub 3)

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq. 800,00 e €/mq. 1.200,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq. 1.000,00.

Valori Effettivi Di Stima

Lo scrivente, come anticipato, per passare dai valori medi di stima dell'immobile in oggetto ai valori effettivi (V_{si}), utilizzerà alcuni coefficienti che permettono di valutare le caratteristiche specifiche



dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo. I coefficienti sono:

- **Coefficiente di ubicazione (C_u):** tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
- **Coefficiente di vetustà e tipologia:** tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
- **Coefficiente di funzionalità:** tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
- **Coefficiente di qualità:** tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
- **Coefficiente di manutenzione (C_m):** tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra $-0,5$ e $+0,5$, in modo che si può oscillare, appunto, tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più $0,5$ per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per fare un esempio, se una quotazione unitaria ha un campo di oscillazione compreso tra $1.500,00 \div 2.500,00$ €/mq, il valore medio risulta pari a $2.000,00$ €/mq e la fascia di oscillazione è pari a $1.000,00$ €/mq.

Se al valore medio si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per $0,5$, si ottiene il valore minimo della detta fascia, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per $0,5$, si ottiene il valore massimo:

$$2.000,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 1.500,00 \text{ €/mq}$$



$$2.000,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 2.500,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando, appunto, un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, secondo la seguente formula:

$$V = V_m + C x (V_{\max} - V_{\min}) \quad \text{con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

Il coefficiente C da inserire nella formula è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustifichino per un immobile quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti superiori o inferiori al range sopra specificato.

Ove ciò non risultasse sufficiente a fornire una quotazione unitaria realistica del bene in esame, si correggerà ulteriormente, dopo questa prima correzione, il valore trovato con il conteggio sopra descritto, per adeguarlo alle condizioni specifiche dell'immobile in esame.

Appartamento sito a Santeramo in Colle (Ba) in via Vanoni, n°20 (Fig. 41, P.lla 512, Sub 3)

Coefficiente di ubicazione C_u

L'immobile è ubicato in una zona semi-periferica del Comune di Santeramo in Colle. Si ritiene, pertanto, di assegnare al coefficiente di ubicazione un valore positivo, in quanto la posizione si valuta migliore rispetto alla media delle zone E3, ossia $C_u = +0,3$.

Coefficiente di vetustà e tipologia C_v

L'immobile è datato di discreta fattura, è in buone condizioni di conservazione, ha una struttura portante solida e di forma regolare.

Lo scrivente ritiene di assegnare anche per questo coefficiente un valore positivo: $C_v = +0,3$



Coefficiente di funzionalità C_f

L'immobile dispone di vani regolari e razionali.

La superficie destinata all'aerazione è nella norma.

In base a tali considerazioni, si assegna al coefficiente il valore positivo $C_f = + 0,3$

Coefficiente di qualità C_q

Pavimenti, rivestimenti, infissi e finiture sono allo stato attuale di buona qualità; pertanto per questo coefficiente, si attribuisce un valore di: $C_q = + 0,3$

Coefficiente di Manutenzione C_m

La condizione manutentiva dell'unità immobiliare è buona, per cui, per questo coefficiente si ritiene di utilizzare un valore positivo: $C_m = + 0,3$

Il valore medio dei cinque coefficienti è pari a:

$$C_1 = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (0,3 + 0,3 + 0,3 + 0,3 + 0,3) / 5 = + 0,30$$

Il valore unitario effettivo di stima risulta, pertanto, pari a:

$$V_{unit} = [1.000,00 + 0,30 \times (1.200,00 - 800,00)] = 1.120,00 \text{ €/mq}$$

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva per intero dei muri tramezzi e dei muri di compagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a $Mq. 244,70$.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: $Mq. 244,70 \times 1.120,00 \text{ €/mq.} = \text{€} 274.000,00$.



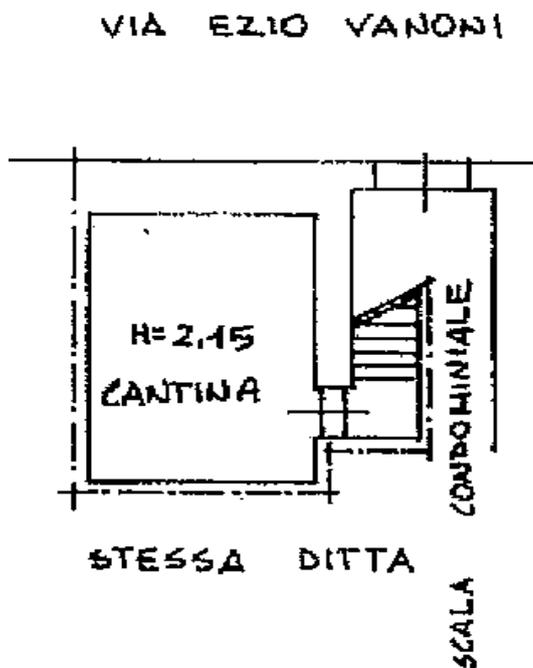
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, detratta la somma suddetta consistente in opere sanabili (€ 4.000,00), secondo lo scrivente, è pari a circa € 270.000,00. (diconsi euro duecentosettantamila/00).

LOTTO 2

Locale deposito al piano interrato Fig. 41, Part 512, Sub 4

Il locale deposito, adibito a cantinola, è sito al piano interrato ed è raggiungibile percorrendo la scala condominiale. Vi si accede attraverso una porta d'ingresso in legno. Il vano presenta una pianta rettangolare e una superficie commerciale di circa 22 mq. Le pareti sia verticali che orizzontali risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. E' dotato di impianto di illuminazione.

Planimetria: Fig. 41, Part 512, Sub 4







Finiture

Dall'analisi delle finiture interne del locale deposito risulta che i materiali utilizzati per rivestire i pavimenti sono costituiti da pavimento in ceramica, uniforme per tutto il locale.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco chiaro e in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica; alcune pareti presentano fenomeni di umidità di risalita.

La porta interna è realizzata in legno.

Nel complesso il locale deposito si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Impianti

Il locale deposito è provvisto dei seguenti impianti: impianto idrico sanitario, impianto elettrico.

Per l'illuminazione artificiale è presente un punto luce a soffitto.

Gli impianti presentano un mediocre livello di manutenzione e non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità.

Regolarità edilizia

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata nell'anno 1968 con le seguenti licenze:

- progetto del 14/12/1978;

Nell'attuale situazione dei luoghi l'unità immobiliare in oggetto non presenta alcuna difformità rispetto alla situazione rappresentata nelle planimetrie catastali.



Dati Catastali

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bari e delle visure aggiornate alla data del 19 Giugno, il cespite nel N.C.E.U. è così identificato:

- **Foglio N. 41 Particella N. 512, Sub 4 Catg. C/2, Classe 3, Consistenza 22 Mq, Rendita € 30,57;**

Intestato a nata a il, proprietaria per 6/9; a nata in il, proprietaria per 1/9; a nato a il, proprietario per 1/9; a nato a il, proprietario per 1/9.

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo l'appartamento, ubicato in Santeramo in Colle, alla via Vanoni, n°20, piano secondo, risulta occupato dalla Sig.ra nata a (.....) il

Determinazione della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata determinata con il criterio della "superficie commerciale", espresso dalla norma UNI 10750:2005, tenendo conto di opportuni fattori correttivi, appropriati alle condizioni del fabbricato.

Locale deposito sito a Santeramo in Colle (Ba) in Via Vanoni, n°20

Fg 41 Part 512 Sub 4			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. PONDER.	SUP. COMMERCIALE
	mq.	%	mq.
Locale deposito	22,00	100	22,00



Superficie commerciale totale	22,00
-------------------------------	-------

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Da un'attenta disamina della situazione debitoria della Sig.ra, nata in il, è emerso che la stessa ha obbligato il bene e gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione contro del 23/11/2006 – Registro Particolare 43801 Registro Generale 65109 – Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/105 del 20/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- Trascrizione del 15/12/2017 – Registro Particolare 36324 Registro Generale 51769 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 12230 del 15/11/2017-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTI IMMOBILI.

Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato per la valutazione dell'immobile oggetto di causa è del tipo sintetico comparativo e utilizza, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale; quest'ultima viene calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Il valore medio unitario "ideale" di mercato, ossia il più probabile valore unitario di mercato di immobili, si ottiene prendendo in considerazione l'ordinario stato di conservazione, l'ubicazione nella stessa zona, il confronto con edifici della stessa epoca e della medesima tipologia costruttiva, le articolazioni strutturali, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche.

Tale stima è prodotta sulla base dei prezzi indicati dalla Camera di Commercio, dei prezzi di mercato correnti, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari e i mediatori locali e di quanto desunto dalla rivista specializzata "il Consulente Immobiliare".



Il valore medio unitario "ideale" di mercato viene successivamente particolarizzato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in studio, che si differenziano da quelle ordinarie di riferimento.

Locale deposito sito a Santeramo in Colle (Ba) in via Vanoni, n°20 (Fig. 41, P.lla 512, Sub 4)

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, praticato per compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, è compreso tra gli estremi di €/mq. 350,00 e €/mq. 450,00 con un valore medio, statisticamente accettabile, pari a €/mq. 400,00.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dell'intera superficie lorda coperta, comprensiva per intero dei muri tramezzi e dei muri di compagno perimetrali, pertanto, la superficie commerciale è risultata pari a Mq. 22,00.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato sia pari a: Mq. 22,00 x 400,00 €/mq. = €. 8.800,00.

Il valore di mercato del locale deposito oggetto di stima, secondo lo scrivente, è pari a circa €. 8.800,00. (diconsi euro ottomilaottocento/00).

Il valore economico più probabile di mercato degli immobili stimati è dato dalla somma algebrica di ogni bene stimato e, come si evince dalla tabella allegata di seguito, ammonta a circa € 278.800,00.

Descrizione	Importo stimato
Lotto 1	270.000,00
Lotto 2	8.800,00
Totale Valore Immobili	€ 278.800,00



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Nicola Losacco
Via Trilussa, n° 12
70019 TRIGGIANO (BA)
P.IVA 06882220723
C.F. LSCNCL78M19A662R

Pertanto il valore di mercato del bene pignorato Lotto 1 (appartamento), per l'intera quota è pari a circa €. 270.000,00. (diconsi euro duecentosettantamila/00), la quota di proprietà oggetto di procedura è di 1/9, quindi il valore economico è pari a circa €. 30.000,00. (diconsi euro trentamila/00)

Mentre il valore di mercato del bene pignorato Lotto 2 (Locale Deposito), per l'intera quota è pari a circa €. 8.800,00. (diconsi euro ottomilaottocento/00), la quota di proprietà oggetto di procedura è di 1/9, quindi il valore economico è pari a circa € 977,00. (diconsi euro novecentosettantasette/00)

Proprietà	Quota da visura	Valore quota Appartamento	Valore quota Locale deposito
.....	1/9	€ 30.000,00	€ 977,00

Lotto 1: Quota di Appartamento – Comune di Santeramo in Colle (BA) via Vanoni, n°20, composto da sei vani ed accessori (ingresso, cucina, soggiorno, tre vani letto, due bagni e relativi balconi).
Prezzo base: € 30.000,00

Lotto 2: Quota del Locale deposito - Comune di Santeramo in Colle (BA) via Vanoni, n°20 per complessivi mq 22. Prezzo base € 977,00

Triggiano, 04 Luglio 2018

Firma

Dott. Ing. Nicola Losacco

