

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Antonio Ruffino

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

R.G.E. n. 341/22

contro

Arch. Enrica Irace

Via Marco Partipilo, 16 Bari

Cell. 349.5525679

e.irace@virgilio.it

enrica.irace@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dr. Antonio Ruffino

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

in danno di

N. 341/22 R. Gen. Esec.

1.Premessa

La sottoscritta Arch. Enrica Irace, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n.1414, nominata dal G.E. Dr. Antonio Ruffino, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 14 giugno 2023.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dottoressa Giulia Messina Vitrano;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 19/06/1991 a seguito di compravendita del 20/05/1991;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in detta certificazione;

- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, la sottoscritta ha proceduto all'immediata acquisizione dello stesso corredato delle eventuali relative note (vedi All.B1-B2-B3).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire n. 1 sopralluogo (vedi All.A) presso il bene pignorato.

- 1) Mediante comunicazione effettuata dall'avv. Michelangelo Antonelli, quale custode nominato per la procedura in oggetto, in data 24/06/2023 la sottoscritta si recava in Gravina in Puglia (BA) alla via Nizza al civico 56/A. Giunta sul posto, alle ore 10:00 trovava sui luoghi il sig. ----- quale esecutato e comproprietari del bene, l'avv. Michelangelo Antonelli quale custode giudiziario del bene. In tale circostanza il C.T.U. eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene oggetto di pignoramento. Alle ore 12:00 circa, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si chiudevano le operazioni peritali.

La sottoscritta, nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati, ha svolto la sua attività peritale presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

I beni oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, sono riportati sul verbale di pignoramento contro -----e -----, a favore di ----- trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 44350/32752 del 11/08/2022.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione del bene

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina in Puglia al foglio 100; particella 639; sub 32; categoria A/2; classe 3; consistenza 5,5 vani; superficie totale 105mq; totale escluse aree scoperte 100mq; rendita € 596,51; Via Nizza n.56/A; Scala B Interno 5 Piano 3 (vedi All.C-D). Confinante a nord con vano scale e atrio; a sud con via F. Maddalena; a ovest con stessa proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a:

- -----nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/06/1946 – Diritto di: Usufrutto per 1/1 – c.f.: -----;
- -----nato a Gravina in Puglia (BA) il 15/01/1973 – Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 – c.f.: -----.

B) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina in Puglia al foglio 100; particella 639; sub 16; categoria C/2; classe 7; consistenza 108mq; superficie totale 113mq; rendita € 401,60; Via Nizza n.56/A; Scala B Interno 6 Piano 3 (vedi All.C-E). Confinante a nord con altra proprietà; a sud con stessa proprietà; a ovest con via Nizza; a est con atrio e stessa proprietà.

Intestato a:

- -----nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/06/1946 – Diritto di: Usufrutto per 1/1 – c.f.: -----;
- -----nato a Gravina in Puglia (BA) il 15/01/1973 – Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 – c.f.: -----.

3.2 Sommario descrizione dei beni

I beni oggetto di pignoramento appartengono ad uno stabile sito alla via Nizza nr.56/A in Gravina in Puglia (BA), edificato intorno al 1990. Alle unità immobiliari si accede attraverso un portone prospiciente via Nizza. Il corpo di fabbrica ha una forma abbastanza regolare, è composto dal piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo. La struttura dell'immobile risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Il prospetto dell'edificio è rivestito con mattoni di colore beige, i balconi aggettanti sono confinati in parte da ringhiera in metallo ed in parte da muratura di colore grigio che con lo stesso colore, definisce anche i solai dei balconi stessi. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in ottime condizioni.

A) Lotto 1 - Unità immobiliare: foglio 100 – part. 639 - sub 32

L'unità immobiliare è costituita da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, tre piccoli ripostigli, due camere, un bagno il tutto disimpegnato da un piccolo ambiente e completato da un balcone con accesso diretto dalla cucina e da una camera ed un balconcino con accesso dalla camera identificata in planimetria con il numero 2 (vedi All.G1). La copertura degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con soffitti piani e lisci ed in alcune aree risulta essere con tetto a falda.

- *Finiture interne*: la pavimentazione della zona giorno è realizzata con lastre di marmo e battiscopa ad esso abbinato, mentre nella zona notte la pavimentazione è realizzata con parquet avente battiscopa ad esso abbinato. Il bagno, che si presenta con un gradino all'interno e la cucina sono realizzati con rivestimento in piastrelle di ceramica. La finitura delle pareti è realizzata con pitturazione di color bianco nella zona giorno e di altri colori chiari negli altri ambienti, i soffitti si presentano lisci ed anch'essi tinteggiati di colore bianco.

- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è blindata, mentre le porte interne sono in legno trattate con mordente trasparente, si ritiene di sottolineare che per la cucina è stato rilevato solo un varco definito da un piccolo gradino ma senza porta. Gli infissi esterni sono realizzati in legno dotati di vetrocamera e persiane oscuranti sul prospetto principale mentre gli infissi che si affacciano nella corte interna sono dotati di avvolgibili in plastica.
- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.
- *Superfici esterne*: l'unità immobiliare è dotata di un balcone e di un balconcino entrambi pavimentati con piastrelle di ceramica antigeliva in buone condizioni e battiscopa ad esso abbinato.
- *Impianti presenti*:
 - idrico-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda, alimentato da caldaia;
 - riscaldamento del tipo autonomo a gas, realizzato con caldaia ed elementi radianti in ghisa;
 - elettrico da adeguare alla normativa vigente il cui costo si stima pari a circa 150 euro/mq;
 - condizionamento realizzato in soggiorno con una macchina split con una macchina esterna.

Inoltre, sono presenti impianto TV, allarme e videocitofonico.

Si evidenzia che il bene, durante il corso del sopralluogo, è risultato difforme rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza. Per tali difformità non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia, motivo per cui si ritiene debba essere ripristinato lo stato di quanto asseverato nella documentazione reperita. Per tali motivi l'area utilizzata come

soggiorno e dotata di caminetto sarà inserita nel conteggio delle superfici dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 16 (vedi All.G1-G2).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato ottimo. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F1-F3), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTE
Ingresso-soggiorno-pranzo	mq 26,72
Cucina	mq 11,22
Ripostiglio 1	mq 1,69
Ripostiglio 2	mq 2,73
Disimpegno	mq 3,03
Camera 1	mq 16,33
Ripostiglio 3	mq 1,00
Camera 2	mq 15,41
Bagno	mq 4,35
TOTALE	mq 82,48

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	82,48 mq
Superficie balconi	17,30mqx1/4=4,33 mq
Superficie lorda	
82,48mqx10%=8,25mq	82,48mq+8,25mq=90,73mq
Superficie commerciale	90,73+4,33= 95,06mq

B) Lotto 2 - Unità immobiliare: foglio 100 – part. 639 - sub 16

L'unità immobiliare è costituita da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, due camere, due bagni di cui uno con accesso diretto dalla camera 2 il tutto disimpegnato da un piccolo corridoio di distribuzione e completato da un balcone e da un terrazzo (vedi All.G2). La copertura degli ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con soffitti in parte piani ed in parte a falda.

- *Finiture interne*: la pavimentazione della zona giorno è realizzata con lastre di marmo con battiscopa ad esso abbinato, mentre nella zona notte la

pavimentazione è realizzata con parquet avente battiscopa ad esso abbinato. I bagni e la cucina sono realizzati con rivestimento in piastrelle di ceramica. La finitura delle pareti è realizzata con pitturazione di color bianco, i soffitti e le coperture a falda si presentano lisci ed anch'essi tinteggiati di colore bianco.

- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è blindata, mentre le porte interne sono in legno trattate con mordente trasparente. Gli infissi esterni sono realizzati in legno dotati di vetrocamera e persiane oscuranti sul prospetto principale mentre gli infissi che si affacciano nella corte interna sono dotati di avvolgibili in plastica.

- *Servizi igienici*: Il bagno con accesso dal corridoio è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca mentre il bagno con accesso dalla camera è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia ed illuminato da un lucernario.

- *Superfici esterne*: l'unità immobiliare è dotata di un balcone ed un terrazzo pavimentati con piastrelle di ceramica antigeliva in ottime condizioni e battiscopa ad esso abbinato.

- *Impianti presenti*:

- idrico-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda, alimentato da caldaia non presente durante il corso del sopralluogo;
- riscaldamento del tipo autonomo a gas, realizzato per essere utilizzato con caldaia non presente durante il corso del sopralluogo ed elementi radianti in ghisa;
- elettrico da adeguare alla normativa vigente il cui costo si stima pari a circa 150 euro/mq;

Inoltre, sono presenti impianto TV, antifurto e citofonico.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato ottimo. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F2-F4), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso-spggiorno-pranzo	mq 47,76
Cucina	mq 7,76
Disimpegno	mq 4,42
Bagno 1	mq 4,87
Camera 1	mq 10,76
Bagno 2	mq 4,19
Camera 2	mq 19,40
TOTALE	mq 99,16

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	99,16 mq
Superficie balconi+terrazzo	68,62mqx1/4=17,16 mq
Superficie lorda 99,16x10%=9,92mq	99,16+9,92=109,08mq
Superficie commerciale	109,08+17,16= 126,24mq

Si evidenzia che il bene, durante il corso del sopralluogo, è risultato difforme rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza. Per tali difformità non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia, motivo per cui si ritiene debba essere ripristinato lo stato di quanto asseverato nella documentazione reperita.

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Lo stabile in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 1991 circa con Concessione Edilizia n.258 del 15/03/1991 Prot. n. 16689/90.

3.4 Verifica regolarità edilizia

La sottoscritta ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia (BA). A seguito di tali ricerche, è stata

reperita la Concessione Edilizia n.258 del 15/03/1991 Prot. n. 16689/90 per la costruzione di “*casa per civile abitazione*” intestata al sig. ----- con la denuncia di inizio lavori del 18/03/1991 ed il certificato di fine lavori del 18/04/1992 (vedi All.H). Inoltre, è stata reperita la concessione n.55/91 prot. n. 16562/90 (vedi All.I) ed il collaudo statico del 10/06/1992 redatto dall’ing. Canio Mandolino (vedi All.L). Successivamente è stata presentata richiesta di condono edilizio D.L.551/94 (vedi All.M) ed è stata reperita la relativa Concessione in Sanatoria n.1/94 rilasciata il 22/12/1994 (vedi All.N). I beni sono corredati dell’autorizzazione di abitabilità e agibilità del 17/01/1995 (vedi All.O). La sottoscritta ha potuto reperire la “*dichiarazione di interesse alla sanatoria inerente all’abuso realizzato a livello del piano terzo*” presentata in data 24/03/2004 relativo “...*ampliamento di circa 11mq dell’appartamento dovuto alla copertura e chiusura del terrazzo...*” (vedi All.P). In merito alla pratica è stata rilevata la presenza di una nota prodotta dal Comune di Gravina in Puglia (BA) relativa ad una richiesta di integrazione documentale al fine di perfezionare l’istanza presentata (vedi All.Q).

Il CTU ritiene di precisare che l’area indicata nelle planimetrie con il tratteggio non è stata oggetto di alcuna pratica edilizia motivo per cui si prevede che vengano ripristinati gli spazi così come legittimati e che venga effettuata anche la variazione catastale in allineamento alla concessione edilizia in sanatoria n.1/94.

3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

3.6 Identificazione catastale dei beni

A) Unità immobiliare: accatastrata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina in Puglia al foglio 100; particella 639; sub 32; categoria A/2; classe 3; consistenza

5,5 vani; superficie totale 105mq; totale escluse aree scoperte 100mq; rendita € 596,51; Via Nizza n.56/A; Scala B Interno 5 Piano 3 (vedi All.C-D).

B) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina in Puglia al foglio 100; particella 639; sub 16; categoria C/2; classe 7; consistenza 108mq; superficie totale 113mq; rendita € 401,60; Via Nizza n.56/A; Scala B Interno 6 Piano 3 (vedi All.C-E).

3.7 Comproprietari

I beni risultano intestati alla sig.ra -----per il diritto di Usufrutto ed al sig. -----per il diritto di Nuda proprietà.

3.8 Esatta provenienza dei beni immobili

I beni oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella certificazione notarile e nel ventennio è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

- All'esecutato -----, la quota dell'intero in nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di donazione accettata del 07/06/2010 (vedi All.R) nr di rep. 60912/27155 Notaio Digiesi Domenico Sede Gravina in puglia (BA) trascritto il 17/06/2010 nn. 29440/18999 da potere di -----nato il 07/03/1941 a Gravina in Puglia (BA) c.f. -----, che si è riservato il diritto di usufrutto vitalizio per sé e dopo la sua morte a favore del coniuge ----- . N.B.: in data 16/05/2011 è deceduto -----.

- A -----, la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 20/05/1991 rep. n.17519/6476 Notaio Francesco Denora di Rutigliano, trascritto il 19/06/1991 nn.22648/17447 da potere di ----- nata a Gravina in Puglia l'08/08/1930, -----nata a Gravina in Puglia

il 29/03/1932, -----nato a Gravina in Puglia il 09/01/1934,
costanza Giuseppe nato a Gravina in Puglia il 23/02/1950.

Sulla scorta dei dati rivenienti dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore precedente, risulta che vi sono le seguenti formalità che insistono sul bene:

- Iscrizione: - nn59023/15378 del 09/11/2005 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/11/2005 rep. n. 53572 Notaio Digiesi Domenico sede in Gravina in Puglia (BA). A favore di Banca Meridiana S.p.A. sede Bari c.f.04656500727 (Domicilio ipotecario eletto Bari via Amendola 208/3), contro -----nato il 07/03/1941 a Gravina in Puglia (BA) c.f. ----- capitale €130.000,00 Totale €234.000,00 Durata 10 anni

Grava su Gravina in Puglia fg 100 Part.639 sub.15 e sub. 16

- Trascrizione: - nn.23696/18065 del 20/06/2012 Domanda Giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 05/05/2012 rep. n. 535/2012 emesso da Tribunale di Bari sede Altamura (BA). A favore ----- nato il 29/05/1949 a Gravina in Puglia (BA) c.f. -----(Richiedente: Avv. Dario Servidio via Casale, 99 Gravina in Puglia (BA)), contro -----
-----nata il 10/06/1946 a Gravina in Puglia (BA) c.f. -----,
-----nato il 15/01/1973 a Gravina in Puglia (BA) c.f. -----.

Grava su Gravina in Puglia fg 100 Part.639 sub.16 - sub.30 – sub.32 e Fg 119 Part.674 sub.8

- Trascrizione: - nn. 40020/29951 del 29/11/2013 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 25/11/2013 rep.n. 1165/2013 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello sede Bari. A favore di -----nata il 27/03/1968 in Germania c.f. -----(Richiedente: Mancini

Claudio per Avv. Fabio Mesto Bari Prol. Via Matarrese n. 270), contro -----
-----nato il 15/01/1973 a Gravina in Puglia (BA) c.f. -----.
Grava su Gravina in Puglia fg 119 Part.674 sub.8 e fg 100 Part.639 sub.32 -
sub.16 - sub.30;

- Iscrizione: - nn.26931/4291 del 24/05/2022 Ipoteca della riscossione nascente
da ruolo, avviso di accertamento del 23/05/2022 rep. n.8332/1422 emesso da
Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma. A favore di Agenzia delle
Entrate-Riscossione sede Roma c.f.13756881002 (Domicilio ipotecario eletto
via Demetrio Marin, 3 Bari), contro -----nato il 15/01/1973 a
Gravina in Puglia (BA) c.f. ----- capitale €49.856,67 totale
€99.713,34.

Grava su Gravina in Puglia fg 100 Part.639 sub.32

- Trascrizione: - nn. 44350/32752 del 11/08/2022 nascente da Verbale di
Pignoramento Immobili del 18/07/2022 rep.n. 6127 emesso da Uff. Giud.
UNEP presso la Corte di Appello di Bari sede Bari. A favore di -----
----- sede Napoli c.f.05828330638 (Richiedente: ----- S.p.A.
via Pigna n.104 80128 Napoli), contro -----nato il 15/01/1973
a Gravina in Puglia (BA) c.f. -----, -----nata il
10/06/1946 a Gravina in Puglia (BA) c.f. -----.

Grava su Gravina in Puglia fg 100 Part.639 sub.32 - sub.16.

3.9 Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come evidente dalla documentazione in atti, i beni non sono gravati da censo,
livello o uso civico.

3.10 Valore dell'immobile pignorato

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare,
come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul

mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di “stima sintetico-comparativa”. Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formatisi sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione con la seriazione statistica reperita. Inoltre, detta valutazione è stata ulteriormente comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a febbraio 2024 e le valutazioni OMI riferite al primo semestre 2023.

LOTTO 1

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare – Il valore richiesto è determinato a mezzo di una funzione di primo grado i cui coefficienti (k_i) in grado di meglio parametrizzare il legame costi/proprietà, come già detto, risultano essere i seguenti:

(k_1) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari. Per l'unità immobiliare che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore pari a

$$(k_1) = 1$$

(k_2) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge. Considerando l'anno di costruzione, il corrente coefficiente assume valore pari a

$$(k_2) = 0,99$$

(k_3) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno.

Considerata la planimetria dell'immobile, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_3) = 1$

(k4) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale. Vista la planimetria dell'immobile e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_4) = 1$

(k5) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura. Considerata la destinazione dell'unità immobiliare e l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_5) = 1$

(k6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei vani non sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni delle stanze risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso.

Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_6) = 1$

(k7) – Coefficiente di servitù –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento. Il corrente coefficiente assume valore pari a $(k_7) = 1$

(k_8) – Coefficiente di piano –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è ubicata ad un'altezza che non limita la vista e che rende il bene meno soggetto ad effrazioni. L'immobile oggetto di stima costituisce un unità immobiliare indipendente, il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_8) = 1$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a febbraio 2024 e le valutazioni OMI riferite al primo semestre 2023 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 1.100,00€/mq e 1.600,00€/mq

- sup. commerciale: 95,06mq

si ottiene:

$$(V_{imm}) = \text{mq } 95,06 \times \text{€ } 1.350,00 \cong \text{€ } \mathbf{128.330,00}$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,99 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1) \times \text{€ } 128.330,00] \cong \text{€ } 127.050,00$$

La sottoscritta, avendo rilevato la presenza di una diversa distribuzione interna rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per il ripristino del bene così come legittimato.

Per cui, il costo da sostenere per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare in questione è pari a circa:

- Demolizione parete di confine subalterno 32 e 16 e realizzazione parete di confine fra le due unità immobiliari (€3.000,00/2) € 1.500,00

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo suddetto, per cui si ottiene:

$$127.050,00 - 1.500,00 \cong 125.550,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 125.550,00 – 15% \cong € 106.720,00

Il valore del lotto 1 risulta pari a: € 106.720,00

LOTTO 2

Ritenendo analoga disamina anche per il seguente lotto, si possono individuare i seguenti coefficienti:

(k ₁) – Coefficiente di illuminazione	(k ₁) = 1
(k ₂) – Coefficiente di qualità degli impianti	(k ₂) = 0,99
(k ₃) – Coefficiente planimetrico	(k ₃) = 1
(k ₄) – Coefficiente di ventilazione	(k ₄) = 1
(k ₅) – Fattore di eleganza dell'immobile	(k ₅) = 1
(k ₆) – Fattore di abitabilità dell'alloggio	(k ₆) = 1
(k ₇) – Coefficiente di servitù	(k ₇) = 1
(k ₈) – Coefficiente di piano	(k ₈) = 1

- sup. commerciale: 126,24mq

$$(V_{imm}) = \text{mq } 126,24 \times \text{€ } 1.350,00 \cong \text{€ } 170.420,00$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{imm}) = [(1 \times 0,99 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1) \times \text{€ } 170.420,00] \cong \text{€ } 168.720,00$$

Per sviluppare la pratica di accatastamento modificando la categoria catastale del bene da C/2 ad A/2 al fine di allineare quanto legittimato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto, si stima un costo orientativo pari a circa € 1.500,00.

In ottemperanza a quanto indicato per il lotto 1, si riporta la quota parte degli importi da detrarre anche dalla stima del lotto 2.

Per cui per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare il costo complessivo è pari a circa:

- Demolizione parete di confine subalterno 32 e 16 e realizzazione parete di confine fra le due unità immobiliari (€3.000,00/2)	€ 1.500,00
- Pratica presso gli Uffici del Catasto (€2.000,00/2)	<u>€ 1.000,00</u>
Totale	€ 2.500,00

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo suddetto, per cui si ottiene:

$$168.720,00 - 2.500,00 \cong 166.220,00$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 166.220,00 – 15% \cong € 141.250,00

Il valore del lotto 2 risulta pari a: € 141.300,00

3.11 Lotti

Si è predisposta e si allega separatamente apposita descrizione sintetica di due lotti.

Lotto 1:

A-A1) Unità immobiliare - piano rialzato e seminterrato

- valore € 106.720,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 95,06;
- confinante a nord con vano scale e atrio; a sud con via F. Maddalena; a ovest con stessa proprietà; a est con altra proprietà.

Lotto 2:

A) Unità immobiliare - piano primo

- valore € 141.300,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 126,24;
- confinante a nord con altra proprietà; a sud con stessa proprietà; a ovest con via Nizza; a est con atrio e stessa proprietà.

3.12 Stato di possesso dei beni

Il bene oggetto di pignoramento ed identificato al fg 100 part.639 sub.32 è risultato occupato dal sig. -----.

Il bene oggetto di pignoramento ed identificato al fg100 part.639 sub.16 è risultato disabitato.

A seguito di indagini conoscitive la sottoscritta C.T.U. apprendeva che le unità immobiliari non sono gestite da alcuna amministrazione condominiale.

CONCLUSIONI

Si precisa che la sottoscritta nelle valutazioni ha tenuto conto delle peculiarità delle unità immobiliari. Si è predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 11 febbraio 2024

Il C.T.U.

arch. Enrica Irace